

Esecuzioni immobiliari. Nuova sentenza a Napoli

# Per il creditore niente spese durante il pignoramento

**Chiara Magnani**

Chi sta pignorando un **appartamento in condominio** deve pagarne le spese. Questo, almeno, sembrava l'orientamento unanime della giurisprudenza, almeno sino alla sentenza del 24 ottobre 2014 del **Tribunale di Napoli**. Ma andiamo in ordine.

Secono la Cassazione (sentenza 2875/1976) le spese di manutenzione dei beni pignorati gravano sul creditore procedente e, in caso di inerzia, sul nominato custode. Che dovrà sostenere personalmente l'esborso richiedendone la restituzione in fase di liquidazione. La stessa sentenza precisa come sia compito del custode, quando non si possa custodire senza spese, richiedere al Giudice il provvedimento che obblighi il creditore a depositare le somme.

Ma con ordinanza del 24 ottobre 2014 il Tribunale di Napoli rileva, invece, come «il credi-

tore ha diritto di espropriare i beni del debitore nello stato in cui si trovano, senza dover sopportare alcun onere economico per la previa esecuzione di opere volte a salvaguardare l'integrità dell'immobile o il suo valore di realizzo».

Il Giudice, nel precisare come, anche in presenza di **pignoramento**, il diritto di proprietà rimanga in capo al solo debitore esecutato, rileva che, anche quando il bene pignorato è fonte di pericolo per l'incolumità pubblica e/o privata, la responsabilità per gli eventuali danni causati a terzi dalla rovina del bene, sia solo ed esclusivamente del proprietario.

In caso di pericolo per l'incolumità pubblica i lavori di straordinaria manutenzione dovranno essere eseguiti dal debitore e, se inerte, la competente autorità attiverà la procedura di esecuzione in danno. Per il Giu-

dice napoletano per la conservazione e manutenzione degli impianti e delle strutture murarie, anche in presenza del custode giudiziario, unico responsabile per la messa in sicurezza rimane il solo proprietario.

Il Giudice di Napoli, pertanto, dopo aver rilevato come spetti al custode l'ordinaria amministrazione del bene e la gestione passiva degli immobili (accantonamento dei frutti prodotti dal bene), ha disposto che il custode informasse l'esecutato perché effettuasse le opere di straordinaria manutenzione nonché sollecitasse il creditore ad anticipare eventualmente le somme. Nulla vieta, infatti, al precedente, a ciò debitamente autorizzato, di farsi carico delle spese nell'ottica di realizzare dalla vendita un maggior ricavo così come è possibile, per quanto improba-

bile, che le spese trovino copertura nei frutti prodotti dal bene.

Un ruolo fondamentale nei procedimenti immobiliari è infatti rivestito dal custode giudiziario. Non deve solo mantenere e conservare, ma anche salvaguardare il valore del bene, porre in essere una gestione atta ad incrementare le potenzialità economico-funzionali del compendio nonché adottare una liquidazione finalizzata alla miglior collocazione sul mercato.

Ha anche diritto di partecipazione e di voto - e il corrispondente diritto di impugnazione - nelle assemblee condominiali senza preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione. Se oggetto dell'assemblea sono, invece, opere di straordinaria manutenzione, innovazioni, eccetera, il custode dovrà necessariamente e preventivamente munirsi dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione per poter presenziare e votare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'INDICAZIONE

Il giudice di merito si distacca dalla Cassazione e sottolinea come non vanno sopportati oneri per «salvare» l'immobile

