



ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 0812473309  
LECCE tel. 0832.2781

**Legalmente**

[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

**Domenica  
04/10/2015**

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'obbligo grava sul debitore, solo le quote insolute dell'anno corrente e di quello precedente alla vendita sono a carico dell'aggiudicatario

# Custodia e pagamenti condominiali

Il custode deve limitarsi ad amministrare i beni, i cui frutti sono destinati al soddisfacimento dei creditori precedenti

## L'INTERVENTO

L'avvocato Giorgia Viola, del Foro di Napoli, affronta il delicato tema dei rapporti tra custodia dell'immobile pignorato e pagamento degli oneri condominiali: «Nonostante la prassi di alcuni tribunali, l'opinione prevalente vede con sfavore la possibilità che il custode - sostiene l'avvocato Viola - con i fondi della procedura esecutiva provveda al pagamento delle spese condominiali che gravano sull'immobile e, in particolare, di quelle che sono maturate dal pignoramento in poi.

L'unico obbligato è il debitore proprietario, mentre non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale e tanto perché il custode deve limitarsi agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiati, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa creditizia, azionata in via esecutiva».

Se è vero che il mancato pagamento degli oneri condominiali da parte del debitore esecutato si ripercuote sugli altri condomini e che gli oneri dell'anno corrente al momento della vendita e di quello precedente sono a carico dell'aggiudicatario (con conseguente

ripercussione sull'appetibilità del bene), è altrettanto vero che, argomentando diversamente, si darebbe luogo ad un privilegio in favore del condominio per crediti maturati successivamente al pignoramento che andrebbero ad essere soddisfatti con i frutti cui quel pignoramento ha dato luogo.

«Da ciò deriva che, al fine di tutelare gli interessi del condominio, l'amministratore deve procedere, alla stregua degli altri interventori, a depositare atto di intervento, munendosi - conclude l'avvocato Viola - preventivamente di un titolo esecutivo ovvero disporre di un fondo spese con il quale far fronte ai pagamenti riguardanti l'immobile pignorato, per

## FOCUS

### Nessun onere a carico della procedura

L'avvocato Giorgia Viola spiega che «il pagamento degli oneri ordinari e straordinari non sono a carico della procedura esecutiva, salvo che non siano specificamente autorizzati dal giudice dell'esecuzione sentiti i creditori, per cui il condominio non vanta alcun diritto di prelazione sul ricavato della vendita».

poi - ove ricorrano i presupposti - chiedere il pagamento degli arretrati all'aggiudicatario ai sensi di quanto disposto dall'art. 63 co. 2 disp.att.cc. Tuttavia, è da tener presente che sia in caso di mancata partecipazione alla

procedura esecutiva sia nel caso di partecipazione con insufficiente realizzo, l'effettivo recupero di quanto dovuto dipende dal patrimonio del debitore e dalla presenza di ulteriori beni da aggredire».

## Tribunale di Napoli

### ESECUCIONI IMMOBILIARI

#### ABITAZIONI E BOX

#### ESEC. IMM. n. 165/2014

G.E. Abete Prof. delegato dr. Antonio Piccolo. Vendita senza incanto **1 dicembre 2015 ore 16.00** c/o studio in Napoli alla Via Giuseppe Bonito n. 19. **Lotto Unico:** Proprietà appartamento sito in Napoli alla Via Antonio de Curtis n. 1/B, piano 4°, interno 14, vani 3,5, mq. 53 oltre balconi di mq. 7,30. Occupato dal debitore. Prezzo base € **114.000,00**. Offerte in aumento € 6.000,00. Per la partecipazione alla vendita senza incanto le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato in busta chiusa entro le ore 18,00 del giorno 30/11/2015, con allegata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto con A/C N/T all'ordine del professionista delegato e fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica ovvero in caso di società con valido certificato del registro delle imprese. Eventuale vendita con incanto **15 dicembre 2015 ore 16,00, stesso luogo e prezzo base.** Deposito domande entro le ore 18,00 del giorno 14/12/2015 c/o studio del delegato. Info c/o delegato, tel. 081.5561296, su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A315831), e cancelleria.

#### ESEC. IMM. n. 1569/2010

G.E. Raffaele Rossi Prof. delegato e custode dr. Antonio Pic-

cauzione pari al 10% del prezzo offerto con A/C N/T all'ordine del professionista delegato e fotocopia del documento di identità dell'offerente in caso di persona fisica ovvero in caso di società con valido certificato del registro delle imprese. Eventuale vendita con incanto **15 dicembre 2015 ore 15,00, stesso luogo e prezzo base.** Deposito domande entro le ore 18,00 del giorno 14/12/2015 c/o studio del delegato. Info c/o delegato, tel. 081.5561296, su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (cod. A236741), e cancelleria.

#### ESEC. IMM. n. 1599/07 R.G.E.

G.E. dott. Di Lorenzo Avv. Rosa Leggio nel suo studio in Napoli alla via Monteoliveto n. 86 il **18.11.2015 ore 15,00** vende senza incanto piena proprietà in Napoli alla via S. Agostino alla Zecca n. 84 **LOTTO 1:** appartamento al secondo piano, interno 10, vani tre ed accessori. Occupato senza titolo. Prezzo base **€uro 50.000,00**. Offerte in aumento **€uro 2.000,00**. **LOTTO 2:** appartamento al terzo piano, interno 14, vani tre ed accessori. Occupato senza titolo. Prezzo base **€uro 59.000,00**. Offerte in aumento **€uro 2.000,00**. Edificati ante 1967. L'offerta di acquisto deve essere depositata in busta chiusa presso il suddetto professionista entro il 17.11.2015 ore 12,00 con allegata cauzione 10% prezzo offerto con A/C NT all'ordine dell'avvocato delegato e fotocopia documento identità offerente. Eventuale successiva vendita con incanto avverrà presso il medesimo studio il **2.12.2015 ore 15,00 €uro 50.000,00 Lotto 1 ed €uro 59.000,00 Lotto 2**, rilanci come sopra. Istanza di partecipazione + cauzione da depositarsi presso avvocato delegato il 1.12.2015 ore 16,00 - 19,00. Parte prezzo corrispondente al credito vantato da versare direttamente all'istituto mutuante nel termine max. di cinquanta giorni; eventuale residuo

## Le Vendite Giudiziarie

Le vendite giudiziarie a Napoli sono promosse dalla V<sup>a</sup> Sezione Espropri e dalla VII<sup>a</sup> Fallimentare. Tutti possono partecipare, ad eccezione dei soli esecutati. Ogni immobile è stimato dal Consulente del Tribunale con perizia depositata nel fascicolo della procedura, perizia consultabile in Tribunale o presso il professionista delegato alla vendita. Le notizie relative a ciascuna vendita sono indicate nell'"avviso d'asta". Nei termini indicati nell'avviso, l'interessato dovrà presentare domanda di partecipazione all'asta, in duplice busta chiusa. La prima, esterna, dovrà contenere il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), oppure uno pseudonimo, nonchè la data e l'ora dell'asta. La seconda busta, sigillata, dovrà contenere: la domanda di partecipazione; fotocopia del documento di identità dell'offerente; i dati identificativi del bene; assegno circolare intestato al professionista, non trasferibile, per cauzione, pari al 10% del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base); il termine del pagamento del prezzo, e degli oneri tributari, non superiore a 60 giorni; dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene.

\* Se è stata presentata una sola offerta, l'offerente sarà aggiudicatario.

\* Se sono state presentate più offerte, il professionista delegato procederà ad una gara per l'aggiudicazione, mediante rilanci verbali, sulla base dell'offerta più alta.

\* Se non sono state presentate offerte di acquisto, il professionista delegato procederà alla vendita all'incanto del medesimo bene, al medesimo prezzo base, prefissata nel termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni dalla data della vendita senza incanto andata deserta. In sede di gara, per aggiudicarsi il bene sarà necessario effettuare almeno un rilancio del prezzo, con offerta minima in aumento come indicato nell'avviso di vendita.

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione, o entro il più breve termine da lui indicato nella domanda di partecipazione, il saldo del prezzo e l'importo delle spese.

Il Giudice emanerà quindi il decreto di trasferimento e l'ordine di cancellazione delle pregiudizievole gravanti l'immobile. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, il Giudice dichiara la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Se l'immobile risulta in violazione delle norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà presentare, a sua cura e spese, domanda di concessione in sanatoria, entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.