

TRIBUNALE DI NAPOLI
5^ SEZIONE CIVILE UFFICIO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva iscritta al n.XXXXX R.G. Esec.

Il Giudice dell'esecuzione,

in persona del dott. Salvatore Di Lonardo,

letta la relazione depositata dal custode,

OSSERVA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare la figura del custode è prevista dal legislatore per garantire la gestione e la manutenzione dell'immobile, in vista della migliore realizzazione della vendita. Si è detto, in particolare, che spetta al custode l'amministrazione conservativa del bene, che consiste nel mantenimento della integrità materiale dell'immobile e nella salvaguardia del suo valore economico. Conseguentemente, incombe sul custode un dovere di sorveglianza, sia sulla condizione della *res*, al fine di rilevare tempestivamente eventuali pericoli che possano scaturire dalla cosa stessa (es. stato di inagibilità e pericolo di crollo, presenza di pozzi o buche), sia sull'operato dell'occupante, con l'obbligo di segnalare tempestivamente ai soggetti ed alle autorità competenti situazioni o comportamenti che direttamente o indirettamente possano compromettere l'integrità dell'immobile colpito da pignoramento o il suo valore di realizzo. Egli, quindi, è tenuto, - sia per l'obbligo di esercitare la custodia da buon padre di famiglia, sia per la preservazione del principio generale del *neminem laedere* - di conservare il bene secondo modalità tali da evitare il rischio per i terzi di essere attinti da effetti pregiudizievoli che possano scaturire dalla cosa custodita, attivandosi per eliminare le situazioni

potenzialmente pericolose.

Occorre chiedersi, però, quali sono le modalità attraverso le quali il custode deve intervenire rispetto ad eventuali condizioni potenzialmente generatrici di danno e, in particolare, se egli sia tenuto direttamente al compimento delle opere necessarie per la situazione di pericolo; nel qual ultimo caso si pone, ovviamente, il problema del reperimento dei fondi con i quali far fronte alle spese necessarie.

In proposito, sono state prospettate sia in dottrina che in giurisprudenza differenti ed opposte soluzioni.

Così, ad esempio, in una non recente pronuncia della Suprema Corte (al cui interno neppure è dato riscontrare uniformità di giudizio), si è affermato che *«nel caso in cui i beni pignorati non possano essere custoditi senza spese, queste debbono essere anticipate dal creditore procedente su provvedimento del giudice dell'esecuzione. Ove tale provvedimento non sia stato emesso o non venga eseguito, ed il custode non si dimetta, le suddette spese debbono essere erogate in proprio da esso custode, che ne chiederà il rimborso in sede di liquidazione, ovvero, su espressa autorizzazione del giudice, potrà provvedervi con i redditi ricavati dalle cose pignorate. Ne consegue che il custode non può assumere obbligazioni nei confronti dei terzi impegnando direttamente verso costoro il creditore procedente»* (così, **Cass. 20 luglio 1976, n. 2875**, ove si legge, altresì, che: *«nell'ipotesi in cui il compito del custode dei beni pignorati non possa essere espletato senza spese, costui deve provocare dal giudice del merito un immediato provvedimento per il deposito delle somme occorrente da parte del creditore procedente e, qualora il provvedimento non venga emesso o non eseguito, se il custode stesso non ritenga di dimettersi, provocando se del caso l'eventuale provvedimento del giudice che sanziona la cessazione della procedura esecutiva, lo stesso risponde in proprio, nei confronti dei terzi, delle obbligazioni assunte; salvo, poi, il suo diritto al rimborso in sede di rendiconto»*).

In dottrina, invece, un insigne Maestro, ha osservato che *«gli obblighi del*

custode sono tutti quelli inerenti alla conservazione della cosa...; se il creditore non anticipa i mezzi necessari il custode non può essere costretto all'esborso, ma deve riferire al pretore, declinando l'incarico. Se non si reperiscono i mezzi la cosa dovrà essere venduta. Le spese anticipate sono sempre a carico della cosa e se il ricavato della vendita non basta (o se la cosa per qualunque ragione non è venduta) a carico del debitore».

A sommo parere di chi scrive, la tesi - tutt'oggi seguita sia in dottrina che in giurisprudenza - secondo cui le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene pignorato devono essere anticipate dal creditore, ex art. 8 DPR 115/02, a pena di improcedibilità dell'azione esecutiva, non può essere condivisa, giacché il creditore ha diritto di espropriare i beni del debitore (art. 2910 cc) 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. Ciò anche quando il bene per le condizioni in cui si trova è fonte di pericolo per la pubblica o privata incolumità, posto che il pignoramento, pur determinando una limitazione delle facoltà di godimento e dei poteri di disposizione dell'immobile, non fa venir meno il diritto dominicale del proprietario, il quale, pertanto, deve ritenersi unico responsabile, ex art. 2053 ce, per i danni cagionati a terzi a seguito della rovina del bene. Tale responsabilità permane, pur in ipotesi di sostituzione del custode nel corso del processo esecutivo, ex art. 559 cpc, almeno con riguardo alla conservazione ed alla manutenzione delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati.

Secondo l'opinione alla quale in questa sede si aderisce (in piena consapevolezza di altri e diversi orientamenti), l'attività del custode deve intendersi limitata agli atti di ordinaria amministrazione e di gestione passiva degli immobili staggiti, di cui tipica manifestazione è l'accantonamento degli eventuali frutti ai fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva.

Ne segue che, unico obbligato all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione è il debitore proprietario, alla cui inerzia dovranno sopperire - in caso di pericolo per la pubblica incolumità - i competenti organi amministrativi mediante il procedimento della ed. "esecuzione in danno".

Ovviamente, tutto ciò non toglie che, previa autorizzazione del GE, il creditore, intendendo conseguire il massimo profitto dalla vendita, possa spontaneamente farsi carico delle spese occorrenti per la manutenzione straordinaria del bene, così come pure può ipotizzarsi che le stesse siano coperte con i redditi e con frutti del compendio pignorato se esistenti. Conseguentemente, alla luce delle osservazioni che precedono,

DISPONE

che il custode informi dei fatti, di cui all'indicata relazione, il debitore esecutato per l'esecuzione delle opere di propria spettanza, nonché la pubblica amministrazione competente in ipotesi di pericolo per la pubblica incolumità. Il custode provveda, altresì, previa quantificazione delle opere da realizzare, a sollecitare il creditore per l'eventuale spontanea anticipazione dei costi, nonché a dare adeguata pubblicità nell'avviso di vendita delle circostanze riferite nella relazione.

Invita il custode a relazionare sinteticamente circa gli esiti delle attività da compiersi.

Si comunichi al custode.

Il G.E.

dott. Salvatore Di Lonardo