

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**TRIBUNALE DI NOLA**  
**Ufficio esecuzione Immobiliare**

Il g.e. dott.ssa R. Guardasole,  
sciolta la riserva di cui al verbale del 22.09.2015;  
letta l'ordinanza sindacale n. omissis del 7.07.2016 emessa dal Sindaco del Comune di Omissis  
con la quale ex art 192 e 255 del Dlgs n.152/2006 ordina al custode omissis di procedere  
all'eliminazione *ad horas* delle inconvenienze igienico sanitarie ed alla messa in sicurezza  
dell'immobile; osservato, quanto alla prima richiesta che ai sensi dei richiamati articoli non sussiste  
obbligo per l'organo della procedura di procedere a quanto intimato;

rilevato, infatti, che l'art 192 al comma 3 così dispone " *Fatta salva l'applicazione della sanzioni di cui agli articoli 255 e 256, chiunque viola i divieti di cui ai commi 1 e 2 è tenuto a procedere alla rimozione, all'avvio a recupero a allo smaltimento dei rifiuti ed al ripristino dello stato dei luoghi in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area, ai quali tale violazione sia imputabile a titolo di dolo o colpa, in base agli accertamenti effettuati, in contraddittorio con i soggetti interessati, dai soggetti preposti al controllo. Il Sindaco dispone con ordinanza le operazioni a tal fine necessarie ed il termine entro cui provvedere, decorso il quale procede all'esecuzione in danno dei oggetti obbligati ed al recupero delle somme anticipate*";  
e che l'art 250 dal suo canto dispone che " *qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente agli adempimenti disposti dal presente titolo ovvero non siano individuabili e non provvedano né il proprietaria del sito né altri soggetti interessati, le procedure e gli interventi di art 242 sono realizzati d'ufficio dal comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla regione, secondo l'ordine di priorità fissato dal piano regionale per la bonifica delle aree inquinate, avvalendosi anche di altri soggetti pubblici o privati, individuati ad esito di apposite procedure ad evidenza pubblica. Al fine di anticipare le somme per i predetti interventi le regioni possono istituire appositi fondi nell'ambito delle proprie disponibilità di bilancio*";

rilevato, dunque, che soggetti obbligati a tenore delle richiamate norme, sono gli autori degli illeciti in solido con il proprietario, ed in via subordinata le preposte autorità amministrative, prime tra tutte il Sindaco il quale vi provvede i danno del proprietario recuperando successivamente i costi;

rilevato, che nell'ipotesi in cui i rifiuti coinvolgono cespiti interessati da procedure esecutive immobiliari, non vi sono regole speciali che giustifichino una deroga a siffatta competenza, onde il custode non essendo l'autore dell'illecito non è nemmeno tenuto a " bonificare" il cespite provvedendo alla rimozione e smaltimento dei rifiuti, i cui costi, tra l'altro, non essendo riconducibili alla categoria delle spese "indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato " nell'ottica da ultimo evidenziata da Cass civ sez III n. 12877/2016, non sarebbero nemmeno recuperabili dal creditore procedente tra quelle in privilegio ex art 2770 c.c.; restano, invece, escluse dalle spese "necessarie", da onorarsi in via di anticipazione dal creditore procedente ai sensi della norma cit., quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale, non essendo neppure postulabile l'applicazione della L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 30, dettato espressamente solo per il fallimento;

ciò non toglie, tuttavia , che la condizione di degrado in cui versa il bene rende sicuramente poco appetibile lo stesso sul mercato e difficilmente consentirà alla procedura si raggiungere la sua finalità solutoria ;

*Decreto, Tribunale di Nola, Dott.ssa R. Guardasole, 14 dicembre 2016*

quanto alla diversa circostanza della rimozione di porte e finestre, è invece opportuno provvedere al ripristino dello *status quo*, attraverso l'apposizione di una porta ( le cui chiavi saranno trattenute dal custode) e la chiusura delle finestre ( anche con strumenti provvisori quali tavolati ovvero muratura) onde garantire la conservazione del bene da condotte lesive di terzi;

### **PQM**

Dispone che il creditore procedente, ovvero quello che vi abbia interesse, rimetta entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento al custode un fondo spese nella misura di € 700,00 per provvedere a tali adempimenti.

Dispone, che all'esito della messa in sicurezza nei termini che precedono, il delegato prosegua nelle operazioni di vendita già autorizzate.

Dispone che custode e delegato, all'esito, riferiscano sui prescritti adempimenti e sulla ripresa delle operazioni di vendita.

Nola 1.12.2016

Si comunichi al custode, al delegato, alle parti.

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS