

# LE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## SPUNTI OPERATIVI

### LE SPESE CONDOMINIALI

In ogni caso il CD accerta, interpellando a tal fine l'amministratore del condominio, l'importo medio annuo delle spese condominiali e l'ammontare delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente (trattandosi di spese per le quali rispondono anche gli acquirenti in solido), aggiornando, se necessario, i dati indicati in perizia.

#### **“A” spese condominiali a carico dell'aggiudicatario ( 24 mesi- 2 anni contabili esercizio condominio)**

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali relative all'anno contabile condominiale in corso alla data di trasferimento dell'immobile e quelle relative all'esercizio precedente (art. 63 c.c.).

#### **spese condominiali da ripartire a creditore intervenuto (periodo antecedente periodo “A”)**

Le spese condominiali precedenti (relative ad esercizio condominiale precedente) al periodo “A” sono perse, anche se successive al pignoramento, a meno che il condominio non si munisca di titolo esecutivo ed intervenga nella procedura (Art. 565 c.p.c.) . Non sono da considerarsi spese in prededuzione ma trattasi di credito chirografario.

Quanto sopra in via generale salvo che il GE non abbia fornito diverse indicazioni o che non vi siano residui attivi di competenza del DE o di un CDE.

Eseguito l'accesso, sia che il bene sia occupato dal DE sia che sia occupato da terzi, il CD provvede a depositare una relazione sintetica (una pagina) relativa allo stato di fatto della procedura e dell'immobile oggetto della esecuzione.

Entro e non oltre 30 gg dal conferimento dell'incarico, il CD deve inoltre depositare apposita relazione al G.E.<sup>1</sup>, che dia conto:

- dell'avvenuto accesso e delle risultanze dello stesso; - della natura e consistenza e stato manutentivo dell'immobile; - di difformità tra bene fisico e dati del pignoramento e della eventuale necessità di integrazioni o

---

<sup>1</sup> Oltre al deposito cartaceo in cancelleria, le relazioni periodiche devono essere inviate a mezzo mail direttamente al GE. Il prospetto iniziale delle [relazioni periodiche](#) deve SEMPRE riportare: nome professionisti e parti, natura diritto pignorato e su quale immobile insiste, valore crediti per cui si procede, stato (occupato o meno) del bene e stadio della liberazione, valore di perizia e valore della futura vendita (se esperimento di vendita successivo al primo), data e adempimento della prossima udienza.

# L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

## SPUNTI OPERATIVI

correzioni<sup>2</sup>; - dello stato occupativo del bene e della presenza di elementi che impongano la immediata liberazione del bene; - dell'atteggiamento del DE; - dalle comunicazioni svolte con particolare riferimento al dovere del DE o dell'occupante senza titolo opponibile di liberare l'immobile; - della presenza di situazioni che consiglino la impugnazione del contratto di locazione (simulazione, canone vile...); - delle informazioni rese<sup>3</sup>; - della disponibilità del CDE ad acquistare la quota.

La prima relazione sarà a doppia firma, del CD e del ES, atteso il suo contenuto<sup>4</sup>.

È, altresì, necessario concordare in tempi brevi con L'ES l'eventuale secondo accesso al fine di effettuare le riprese fotografiche ed i rilievi tecnici del caso (se possibile indicare la data del secondo accesso nella prima relazione).

---

<sup>2</sup> La segnalazione di difformità fra pignoramento-titolo-bene ( ad esempio pignorata la quota ma il debitore ha l'intero; pignorato bene non del debitore...) rappresenta un caso particolare per il quale è richiesta al CD istanza espressa e scritta dalla Cancelleria. In tal caso, infatti, il GE fissa la comparizione. Alla **udienza per la conversione o per la comparizione delle parti** per difformità del pignoramento l'ausiliario CD e ES **DEBBONO** essere presenti.

<sup>3</sup> Non é di particolare interesse il fatto che il DE affermi o lamenti di avere pagato il debito, che alleggi presenza di trattative con il creditore, che preannunci istanza di conversione.

<sup>4</sup> All'inizio di ogni relazione, oltre al n. di RG e al nome delle parti si prega di **indicare la data della udienza successiva** (per la prima relazione l'udienza ex art. 569 c.p.c.).