

## Esecuzione forzata

---

# ***Il custode giudiziario del bene immobile pignorato non è tenuto, di regola, a partecipare alle assemblee condominiali***

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

**Diritto agroalimentare**

Scopri di più

**Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2023, n. 29070 – Pres. Manna – Rel. Chieca**

**Espropriazione immobiliare – Custode giudiziario – Partecipazione all’assemblea condominiale – Legittimazione – Condizioni**

**Massima:** *"In assenza di un’espressa previsione normativa e salvo che il giudice dell’esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative con il provvedimento di nomina o con altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti del custode giudiziario".*

### **CASO**

I proprietari di alcune unità immobiliari facenti parte di un condominio chiedevano l’annullamento della delibera con cui era stato nominato il nuovo amministratore, affermandone l’invalidità in quanto all’assemblea aveva preso parte un condomino proprietario di appartamento sottoposto a pignoramento e affidato alla custodia dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

La domanda veniva respinta dal Tribunale di Treviso, con pronuncia confermata all’esito del giudizio di appello.

La sentenza di secondo grado veniva gravata con ricorso per cassazione.

### **SOLUZIONE**

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali, in assenza di un’espressa previsione normativa che gli attribuisca la relativa legittimazione, dev’essere prevista dal giudice dell’esecuzione nel provvedimento di nomina o in altro successivo; in difetto di evidenze in tale senso, il diritto di

prendere parte all'assemblea permane in capo al proprietario dell'immobile pignorato fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

## QUESTIONI

[1] Il custode giudiziario, annoverabile tra gli ausiliari del giudice, è investito, ai sensi dell'art. 65 c.p.c., della conservazione e dell'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati.

Nell'ambito dell'espropriazione forzata e di quella immobiliare in particolare, la figura del custode giudiziario assume un ruolo centrale, come dimostra l'implementazione dei poteri affidatigli a seguito delle modifiche apportate dal d.lgs. 149/2022 agli artt. 559 e 560 c.p.c.

Se è vero, infatti, che, a seguito del pignoramento, è il debitore a essere costituito custode dei beni pignorati, è altrettanto vero che il nuovo comma 2 dell'art. 559 c.p.c. ha anticipato e istituzionalizzato la sua sostituzione con un custode di nomina giudiziaria, che deve ora avvenire entro quindici giorni dal deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. e contestualmente all'affidamento dell'incarico all'esperto stimatore, tranne il caso – invero di assai difficile verifica – in cui la sostituzione non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o dell'amministrazione del bene o per la vendita.

Oltre ai compiti tradizionalmente affidatigli, il custode giudiziario è ora chiamato anche a svolgere il controllo, in collaborazione con l'esperto stimatore, della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e a redigere apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.

Anche per questo motivo, ovvero per l'incremento delle funzioni attribuitegli e per la specializzazione che esse richiedono, è espressamente previsto che il custode giudiziario, salvo che non venga individuato nell'istituto vendite giudiziarie, dev'essere un professionista inserito nell'elenco previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c., disposizione – anch'essa riscritta dal d.lgs. 149/2022 – che stabilisce requisiti assai più stringenti rispetto al passato per l'inserimento in detto elenco.

A termini dell'art. 560 c.p.c., il custode giudiziario:

- ha il dovere di vigilare affinché il bene pignorato sia conservato diligentemente e ne sia mantenuta e tutelata l'integrità;
- amministra e gestisce l'immobile pignorato, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, esercitando le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità;
- accompagna durante le visite coloro che sono interessati a formulare offerte d'acquisto;
- attua l'ordine di liberazione dell'immobile secondo le disposizioni impartite dal giudice dell'esecuzione e senza doversi attenere alle formalità prescritte dagli artt. 605 e seguenti c.p.c. in materia di esecuzione per rilascio.

Come affermato nell'ordinanza che si annota, i poteri del custode giudiziario sono dunque determinati dalla legge e dal provvedimento di nomina, che individuano il perimetro dei doveri e delle facoltà che spettano all'ausiliario.

Quando l'immobile pignorato faccia parte di un condominio, occorre stabilire a chi competa la legittimazione a partecipare all'assemblea: al proprietario esecutato o al custode?

L'art. 1136 c.c. stabilisce che detta legittimazione spetta ai condomini, cioè ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano di cui si compone l'edificio condominiale.

Come noto, la proprietà dell'immobile assoggettato a espropriazione forzata continua a restare in capo al debitore esecutato fino a quando non venga emesso il decreto di trasferimento, che la attribuisce all'aggiudicatario dopo che questi ha provveduto al versamento del saldo prezzo (e, a seguito delle modifiche apportate dal d.lgs. 149/2022 all'art. 585 c.p.c., alla comunicazione delle informazioni necessarie per consentire l'espletamento delle verifiche richieste dalla normativa antiriciclaggio).

Dalla lettura coordinata delle menzionate disposizioni normative, la Corte di cassazione ha dedotto che, qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento, essendo detta legittimazione collegata allo *status* di condomino, ossia alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo.

Quando sia stato nominato un custode giudiziario dell'immobile pignorato, la legittimazione a partecipare all'assemblea condominiale fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento non si trasferisce in capo allo stesso, in modo automatico e generalizzato, per effetto del provvedimento di nomina.

Il custode, infatti, non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera – nell'esercizio di un *munus publicum* – quale ausiliario del giudice, con l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati: l'attività di conservazione consiste nel porre in essere tutto quanto si rende necessario per mantenere il bene nella sua efficienza e integrità, materiale e funzionale, mentre quella di amministrazione attiene alla gestione economica e produttiva dello stesso, concretandosi, per esempio, nella riscossione del corrispettivo del godimento dell'immobile o nella stipula di contratti di locazione finalizzati a rendere fruttifero il bene in attesa della sua vendita, in quanto il giudice dell'esecuzione abbia concesso la propria autorizzazione, a termini dell'art. 560, comma 2, c.p.c.

Oltre a ciò, al custode giudiziario nominato nell'ambito dell'espropriazione immobiliare è attribuito un ruolo peculiare e attivo, teso, da un lato, a favorire la proficua liquidazione dei beni staggiti e consistente nell'adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerte d'acquisto possano esaminarli, nonché, dall'altro lato, a conseguire la disponibilità dell'immobile, attraverso l'esperimento delle azioni previste dalla legge.

Sebbene la disciplina inerente alla custodia non codifichi la tradizionale distinzione fra amministrazione ordinaria e straordinaria, si ritiene che, onde evitare che l'attività del custode – che talvolta richiede interventi rapidi e risolutivi per la tutela del bene pignorato – possa essere ostacolata da un sistema di controllo preventivo eccessivamente rigido, gli atti aventi funzione di mera conservazione del bene (quali, per esempio, la riscossione dei canoni di locazione o il pagamento degli oneri relativi all'immobile) siano riconducibili a quelli di ordinaria amministrazione e non necessitino, come tali, dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Indipendentemente da ciò, peraltro, l'art. 676, comma 1, c.p.c. (dettato in materia di sequestro giudiziario, ma da considerarsi espressione di un principio valido per tutte le custodie e le amministrazioni giudiziarie di beni) prevede che spetta al giudice che nomina il custode stabilire i criteri e i limiti dell'amministrazione.

Proprio facendo applicazione di tale norma, il giudice dell'esecuzione ben può, se del caso con un provvedimento di carattere generale, impartire direttive al custode, precisando gli incarichi a lui assegnati e il modo in cui questi debbono essere svolti.

Alla luce della ricostruzione così operata, la Corte di cassazione ha concluso che i poteri del custode giudiziario sono quelli che gli derivano direttamente dalla legge o che sono determinati con provvedimento giudiziale: di conseguenza, in assenza di un'espressa disposizione *ad hoc* (qual è quella, per esempio, dettata in caso di caso di sequestro e, per analogia, di pignoramento di azioni o quote societarie, dall'art. 2352, comma 1, c.c., che attribuisce al custode il potere di esercitare il diritto di voto e, quindi, di partecipare alle assemblee) e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa tra i compiti dell'ausiliario.

Tale soluzione risulta coerente con la conservazione, in capo al debitore esecutato, del diritto di proprietà sull'immobile staggito – e, con esso, della qualità di condomino – fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento e della facoltà di continuare ad abitare l'immobile in pendenza della procedura esecutiva, quando non ne sia stata o ne debba essere ordinata l'immediata liberazione.

A favore di un simile approdo ermeneutico milita anche la previsione contenuta nell'art. 3, comma 2, lett. b), d.m. 15 maggio 2009, n. 80, recante il regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi di beni pignorati, ove la partecipazione alle assemblee condominiali viene annoverata tra le attività di straordinaria amministrazione, lasciando così intendere che la stessa non rientri, in ogni caso, fra gli atti di amministrazione ordinaria, come tali non bisognosi della preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione.