

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
17/06/12

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Nel documento bisogna indicare in maniera analitica per ogni singola unità immobiliare le entrate, le uscite e il saldo. Il caso delle spese condominiali

Vendite all'asta, il rendiconto della gestione

Il custode giudiziario è obbligato al rendiconto che va depositato nella Cancelleria del giudice dell'esecuzione

“**I**l custode giudiziario è obbligato al rendiconto della propria gestione ai sensi dell'articolo 593 c.p.c., richiamato dall'articolo 560 c.p.c.”, afferma Maurizio De Filippo, dottore commercialista e presidente della commissione esecuzioni mobiliari e immobiliari dell'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma. E aggiunge: “Il rendiconto deve essere depositato, con i documenti giustificativi, presso la Cancelleria del giudice dell'esecuzione che fissa l'udienza di discussione, convocando il custode e le parti interessate. All'esito di questa udienza il giudice approva il conto, risolvendo con ordinanza le eventuali contestazioni sorte in merito allo stesso. Non si ritiene applicabile l'articolo 265 c.p.c., negandosi potestà decisoria al Collegio (Cass. 735/68 e Cass. 2158/61; conforme la dottrina)”.

I mezzi di impugnazione dell'ordinanza di approvazione del conto sono controversi. “Secondo la giurisprudenza più risalente (Cass. 4008/1980) il provvedimento di approvazione, non impugnabile ai sensi dell'articolo 263 c.p.c., sarebbe solo ricorribile in Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.”, dice ancora Maurizio De Filippo: “L'orientamento tradizionale, viceversa, nega la ricorribilità in Cassazione dell'ordinanza, qualificandola quale “atto di amministrazione nell'ambito dei poteri di verifica e di controllo del giudice sull'operato del custode”. Giurisprudenza recente (1965/2005) ha tuttavia stabilito che il provvedimento di approvazione del conto, che risolva anche le relative contestazioni idonee a incidere su diritti soggettivi, possa essere impugnato con il ricorso straordinario di cui all'articolo 111 Cost”.

Per quanto riguarda il contenuto del rendiconto, il custode dovrà in primo luogo indicare, in ma-



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



Maurizio De Filippo, dottore commercialista e presidente della commissione esecuzioni mobiliari e immobiliari dell'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma

niera analitica per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: da un lato tutte le entrate derivanti dall'amministrazione dei beni oggetto di esecuzione (così le somme incassate e i frutti percepiti) e le relative ulteriori utilità (es. crediti non ancora riscossi); dall'altro tutte le uscite, ovvero le spese sostenute per la gestione e conservazione degli immobili oggetto di custodia (es. spese di liberazione) e i relativi debiti, ancorché non pagati. Spiega Maurizio De Filippo: “Nel rendiconto dovrà essere altresì evidenziato il saldo della custodia, dato dalla differenza tra entrate e uscite, corrispondente con il saldo bancario alla data del rendiconto stesso, oltre al residuo di cassa. Controversa è la sorte delle spese condominiali che secondo parte della dottrina dovrebbero essere sostenute dal custode, mentre secondo altra parte della dottrina rimarrebbero

in capo ai condomini, costretti a partecipare all'esecuzione. A tale proposito si segnala che è prassi del Tribunale Capitolino far intervenire i condomini, in base alle usuali regole, all'esecuzione immobiliare, al fine di poter far valere i loro diritti (così anche dalle disposizioni generali in uso presso il Tribunale). La giurisprudenza prevalente ha stabilito peraltro che il rendiconto non possa limitarsi a una mera rappresentazione contabile delle attività e passività attinenti l'attività svolta, ma debba contenere anche un resoconto delle modalità, ragioni e obiettivi con cui il custode ha in concreto eseguito il proprio incarico, al fine di valutare la correttezza della sua gestione. Alla luce di questo orientamento può pertanto ritenersi che, anche nell'ipotesi di immobile improduttivo di rendite e in assenza di costi di gestione, il rendiconto vada comunque presentato, al fine di informare il giudice dell'esecuzione in merito alle attività di gestione condotte e sulle eventuali spese sostenute. Si dà a tale riguardo atto come, secondo la prassi in uso presso il Tribunale di Roma, il rendiconto, ogni qual volta abbia tale contenuto “ridotto”, sia di regola inserito nel progetto di distribuzione (si veda il Modulo 946, in uso insieme al Modulo 945, fonte <http://www.tribunale.roma.it/modulistica.aspx>).

A fronte di questa unità documentale, permane tuttavia la possibilità di riconoscere una rispettiva autonomia concettuale tra il rendiconto e il progetto di distribuzione, quanto a finalità, contenuto ed effetti”.