



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Spese condominiali non pagate e vendita all'asta della casa

Autore: Redazione | 12/01/2021



Pignoramento immobiliare sull'immobile in caso di debiti con il condominio: cosa può fare il condomino moroso?

Un nostro lettore ci rappresenta la propria condizione debitoria con il condominio venutasi a creare dopo diversi anni di morosità. Ora, l'amministratore ha nominato

un avvocato affinché richieda al tribunale un decreto ingiuntivo e avvii le procedure esecutive. Il lettore si chiede se, in caso di **spese condominiali non pagate**, c'è il rischio di una **vendita all'asta della casa**.

La questione merita una premessa di carattere procedurale.

Mancato pagamento spese condominiali: cosa succede?

Entro sei mesi dall'approvazione del rendiconto e del piano di riparto da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore è tenuto ad agire contro i condomini che non hanno versato le quote di ordinaria amministrazione, quelle cioè dovute ogni mese.

L'amministratore non può limitarsi a una semplice diffida ma deve avviare le azioni giudiziali che la legge consente di intraprendere contro i morosi, salvo esplicita dispensa dell'assemblea.

L'azione si sostanzia nella richiesta al giudice di un **decreto ingiuntivo** provvisoriamente esecutivo, che intimi cioè al debitore il pagamento immediato. È fatta salva la possibilità per quest'ultimo di presentare opposizione entro 40 giorni. Se tuttavia l'opposizione si fonda su cause di annullamento della delibera assembleare, l'opposizione stessa non può essere accolta se la delibera non è stata impugnata nei 30 giorni successivi alla sua votazione.

Il decreto ingiuntivo viene emesso dal giudice dietro presentazione del **piano di riparto** approvato dall'assemblea. Ma anche senza questo documento l'amministratore potrebbe ugualmente agire (come succede nei numerosi casi di mancata convocazione dell'assemblea); con l'unica differenza che, in tale ipotesi, il decreto ingiuntivo non sarà provvisoriamente esecutivo e lascerà al debitore un termine di 40 giorni per poter pagare.

Spese condominiali non pagate: si rischia il pignoramento?

Se il **condomino moroso** non dovesse corrispondere le somme ingiuntegli nel decreto ingiuntivo e non dovesse neanche presentare opposizione, il condominio

potrebbe avviare la procedura di **pignoramento** dei beni.

Il pignoramento potrà rivolgersi nei confronti dello stipendio, della pensione o del conto corrente bancario del debitore, rispettando i limiti previsti per lavoratori dipendenti e pensionati (limiti che prevedono un pignoramento di massimo un quinto di ogni mensilità). È ben possibile anche il **pignoramento della casa** di proprietà del debitore, anche se questa è stata inserita in un **fondo patrimoniale**. Il fondo infatti scherma il bene dai soli debiti contratti per esigenze estranee a quelle della famiglia, tali non essendo gli oneri condominiali (in quanto inerenti alla casa).

La scelta del tipo di pignoramento viene lasciata al creditore, che agisce sulla base di quelle che sono le aspettative di realizzo.

In questo, il [pignoramento immobiliare](#) è sicuramente quello più lungo e costoso, ma è anche lo strumento che più realizza una coazione psicologica sul debitore, portandolo quasi sempre a trovare un accordo per un rientro bonario. Accordo che, però, deve sempre essere votato dall'assemblea, non potendo essere rimesso all'arbitrio dell'amministratore.

Spese condominiali non pagate e vendita all'asta della casa

Una volta notificato l'atto di **pignoramento immobiliare**, la casa viene messa all'asta tramite una procedura - che potrebbe durare anche svariati anni - gestita dal tribunale. Come anticipato, nulla esclude che, in corso di esecuzione, le parti siglino un atto di transazione per chiudere la vertenza in via bonaria.

Durante il corso della procedura, il debitore è custode del bene e può continuare ad abitarlo sino all'eventuale aggiudicazione dello stesso. Il giudice potrebbe subordinare la permanenza nell'immobile al pagamento di un canone d'affitto con cui soddisfare il condominio.

Se sulla casa pende una precedente **ipoteca** (come quella della banca), il relativo creditore interverrà alla procedura per concorrere alla divisione del ricavato. In tal caso, il debitore non si libererà del pignoramento trovando un accordo con un solo creditore.

Se, dopo numerosi tentativi di vendita, l'immobile non dovesse essere venduto (la legge parla di quattro ribassi d'asta, ma i giudici tendono a realizzarne molti di più), tanto che il prezzo ricavabile potrebbe non essere sufficiente a realizzare gli **interessi del creditore**, il tribunale è tenuto - su istanza del debitore - a chiudere la procedura esecutiva, liberando il bene da ogni vincolo.

Leggi "[Come bloccare un pignoramento immobiliare](#)".