

[967]

## Immobile acquistato all'asta: le more tra le spese arretrate

Mi sono aggiudicato un immobile all'asta giudiziaria nel 2019. Sono tenuto a pagare anche le spese condominiali del 2018? E se nelle spese condominiali fossero incluse eventuali more, sarei tenuto a pagare anche quelle?

**C.B. - ROMA**

L'articolo 2919 del Codice civile stabilisce il cosiddetto effetto purgativo della **vendita** forzata, per cui si ha la liberazione dell'immobile da pregressi pignoramenti, ipoteche e sequestri. Ciò non vale, invece, per le spese condominiali. Infatti, in questo caso si applica l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile – ritenuto norma speciale – per cui l'assegnatario, dal momento dell'emissione del **decreto di trasferimento**, risponde degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente per tutto il loro ammontare, mora compresa. Bisognerà quindi avere riguardo alla data del **decreto di trasferimento** che segna l'acquisto della proprietà del bene in capo all'**aggiudicatario** (Cassazione civile, sezione I, 13 marzo 2017, n. 6386; Cassazione, sentenza 20037/2010).

