

ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LICCÉ tel. 0832.2781

 **legalmente** www.legalmente.net
a cura di Ferrme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmedonline.it

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
25/01/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

AL TERMINE DEL PROCESSO ESECUTIVO L'IMMOBILE VENDUTO VIENE CONSEGNATO ALL'AGGIUDICATARIO LIBERO DA PESI E GRAVAMI

Case all'asta, acquisto senza rischi

Aggiudicato il bene, il giudice con il decreto di trasferimento ordina la cancellazione di ipoteche e pignoramenti

Il bene aggiudicato, all'esito della procedura esecutiva, viene trasferito libero dai pignoramenti e dai diritti di prelazione su di esso gravanti. "Si parla di effetto purgativo della vendita forzata, che - spiega l'avvocato Maria Luigia Lenzo - si realizza attraverso l'ordine di cancellazione emesso dal giudice dell'esecuzione nel decreto di trasferimento, che, a norma dell'art. 596 cpc, deve contenere l'ordine di cancellazione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, dei sequestri e delle altre cause di prelazione iscritte, fatta eccezione di quelle che si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario, il quale, ai sensi dell'art.

598 cpc, può, previa autorizzazione del giudice, concordare con il creditore pignoratario o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando in tal modo il debitore e acquistando il bene ad un prezzo inferiore".

"Non può, invece, disporre la cancellazione delle domande giudiziali proposte dal terzo contro il debitore, che, se trascritte prima del pignoramento - continua l'avvocato Lenzo - sono opponibili all'aggiudicatario nel cui confronti la successiva vendita produce effetti. Per rendere possibile l'effetto purgativo nel corso del processo esecutivo deve essere provocato l'intervento dei creditori

che vantano sui beni espropriati un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, a cui deve essere notificato l'avviso della pendenza della procedura. La mancanza dell'avviso, tuttavia, non inficia l'eventuale aggiudicazione: la vendita resta valida e produce il suo effetto estintivo; il creditore non avvisato conserva un'azione risarcitoria nei confronti del creditore pignorante, che risponde dei danni provocati ai creditori iscritti non avvisati".

"L'effetto purgativo - conclude l'avvocato Lenzo - non fa, invece, venir meno l'obbligazione solidale tra il debitore esecutato e l'aggiudicatario del pagamento degli oneri condominiali

FOCUS
"L'effetto purgativo"
Spiega l'avvocato Maria Luigia Lenzo che "la vendita forzata produce un effetto purgativo che risponde all'esigenza, da un lato, di ottenere dall'alienazione coattiva il prezzo più alto possibile mediante la liquidazione di un bene non gravato da vincoli e, dall'altro, di immettere nella circolazione giuridica diritti liberi da garanzie che potrebbero esporli a nuove procedure esecutive".
dell'anno in corso e di quello precedente alla vendita, in quanto l'art. 43 disp.att. cpc, che in una norma speciale del condominio, non fa distinzione tra la vendita volontaria e forzata".