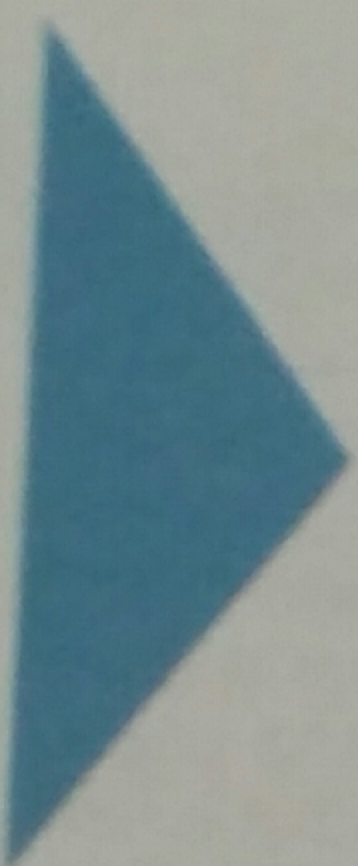
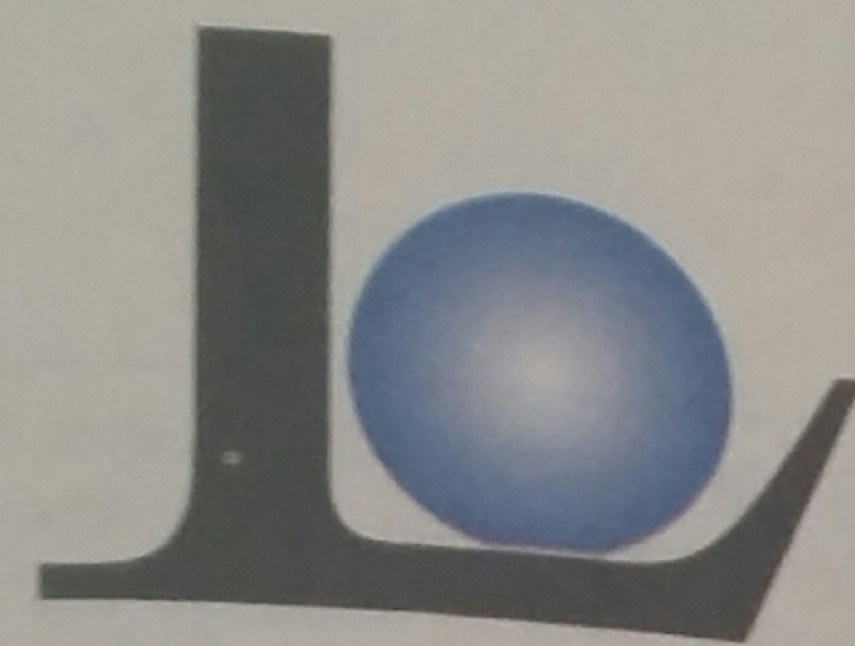




ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.2473309
LECCE tel. 0832.2781



legalmente

www.legalmente.net

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

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
17/05/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA NON DETERMINA AUTOMATICAMENTE IL TRASFERIMENTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, OCCORRE IL DECRETO DEL GIUDICE

Il "rilascio" dell'immobile venduto all'asta

Nel decreto di trasferimento l'ingiunzione al debitore o al custode di liberare il bene

Nell'ambito della fase della vendita forzata, l'aggiudicazione definitiva non determina automaticamente il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile, oggetto del pignoramento, in favore dell'aggiudicatario, in quanto l'effetto traslativo è determinato dalla sottoscrizione del decreto di trasferimento. Nella sua nuova formulazione il decreto di trasferimento deve contenere, tra l'altro, "l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto". Esso costituisce titolo per il rilascio dell'immobile in favore dell'aggiudicatario nei confronti di chi si trovi nel possesso o nella detenzione dell'immobile medesimo senza vantare un diritto reale o personale già opponibile al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti e, come tale, di conseguenza all'aggiudicatario", spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico.

Operativamente, quindi, una volta ottenuto il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario può subito agire per l'immediata liberazione dell'immobile da parte del debitore o dei terzi senza titolo opponibile alla procedura. "In ogni caso - osserva l'avvocato Camilla Perone Pacifico - è buona prassi tentare di ottenere il rilascio bonario del bene libero da persone e cose con l'invio di una lettera di diffida alla consegna dello stesso entro un determinato termine e, in caso di mancata consegna, avviare la procedura di esecuzione forzata finalizzata al rilascio dell'immobile".

Come avviene la procedura di rilascio?

"La procedura ha inizio con la notifica dell'atto di precetto, nel quale viene intimato al debitore di rilasciare l'immobile entro un termine non inferiore a dieci giorni, in uno con la copia esecutiva del decreto di trasferimento. La mancata liberazione del bene - continua l'avvocato Perone Pacifico - entro

il termine indicato consente all'aggiudicatario di notificare, a mezzo ufficiale giudiziario, l'atto di avviso con cui viene comunicato al debitore il giorno e l'ora in cui deve rilasciare il bene.

Nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso l'ufficiale giudiziario si reca presso l'immobile e può procedere alla liberazione del bene e, se necessario, nel caso in cui l'occupante opponga resistenza, avvalendosi dell'ausilio della forza pubblica".

Quali sono i tempi per ottenere il rilascio dell'immobile?

"Non è possibile prevedere i tempi di definizione della procedura di rilascio. Mediamente sono necessari sei mesi soprattutto quando il terzo pone resistenza ed è necessario l'intervento della forza pubblica".

Se invece l'immobile è occupato da un terzo in forza di un valido contratto di locazione?

"Se il terzo occupa l'immobile in forza di un contratto di locazione, opponibile alla procedura, purché di data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'aggiudicatario - conclude l'avvocato Perone Pacifico - non può richiedere l'immediata liberazione del bene. In tal caso, si verifica una successione nel contratto di locazione che continua

fino alla sua scadenza naturale, salvo che non si possa avviare una procedura di sfratto per morosità derivante dal mancato pagamento dei canoni di locazione. Mentre al termine del contratto, nel caso in cui il terzo non abbia rilasciato il bene, proporre lo sfratto per finita locazione".

FOCUS

L'ufficiale giudiziario

L'avvocato Camilla Perone Pacifico spiega che "il debitore o l'occupante senza titolo di un immobile, oggetto di procedura esecutiva, deve lasciare libero il bene al momento della sottoscrizione da parte del Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento. Se la liberazione non avviene spontaneamente, l'aggiudicatario può avviare la procedura di rilascio dell'immobile attraverso l'ufficiale giudiziario".