

DOPO L'AGGIUDICAZIONE DEL BENE E OTTENUTO IL SALDO DEL PREZZO, I PROVVEDIMENTI CONCLUSIVI DELL'ESECUZIONE FORZATA

Case all'asta, ecco il decreto di trasferimento

L'importanza dell'atto emesso dal giudice: ha natura esecutiva e contiene la precisa descrizione dell'immobile

L'aggiudicazione definitiva del bene immobile posto all'asta, all'esito del versamento integrale delle somme e del rispetto delle regole processuali, viene seguita - spiega l'avvocato Emanuele Palmieri - dal decreto di trasferimento, vale a dire dalla pronunzia giudiziale che determina l'effetto traslativo della vendita all'asta. Per effetto traslativo si intende il trasferimento della proprietà del bene dall'esecutato all'aggiudicatario definitivo".

Il decreto di trasferimento ha natura di atto esecutivo, e deve contenere la precisa descrizione dell'immobile posto in vendita, nella relativa ordinanza pronunziata dal giudice delle esecuzioni, che, ovviamente, è del tutto eguale, alla descrizione effettuata nel pignoramento, dal creditore precedente.

Il decreto di trasferimento contiene anche l'ordine di cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli gravanti l'immobile pignorato e poi aggiudicato, e costituisce titolo di proprietà per l'aggiudicatario nonché

titolo esecutivo idoneo al rilascio del bene, nei confronti del detentore.

Invero, nella ipotesi più ricorrente, l'immobile è occupato dall'esecutato e l'aggiudicatario, potrà conseguire un immediato possesso, analogamente - alla meno frequente ipotesi - di occupazione dell'immobile da parte di terzi, non muniti di contratto di locazione, avente data certa anteriore al pignoramento.

Il decreto di trasferimento contiene anche l'ordine di cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli gravanti l'immobile pignorato

"Nell'ipotesi inversa - continua l'avvocato Palmieri - vale a dire in presenza di contratto di locazione avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, l'aggiudicatario dovrà attendere la scadenza indicata nel contratto stesso di locazione. Inutile dire che lo stato locativo dell'immobile posto all'asta, di regola, viene evidenziato nella Consulenza Tecnica di Ufficio, dal momento che la circostanza riveste un significativo rilievo in ordine alla stima del bene".

È fin troppo ovvio che un immobile locato con data certa antecedente al pignoramento, avrà un valore minore rispetto ad un identico immobile, immediatamente disponibile.

"Tanto consente - conclude l'avvocato Palmieri - a tutti gli aspiranti acquirenti di beni immobili posti in vendita a mezzo aste giudiziarie, di essere edotti circa lo stato locativo del bene posto in vendita, all'espreso fine di poter valutare la convenienza o meno del possibile acquisto".

FOCUS

Indisponibilità dell'immobile pignorato

Questa settimana l'approfondimento riguarda gli effetti del pignoramento. Spiega l'avvocato Emanuele Palmieri, del Foro di Napoli, che "uno degli effetti principali del pignoramento - anche - immobiliare, è costituito dall'indisponibilità da parte dell'esecutato del potere di disposizione dell'immobile, oggetto di procedimento esecutivo".

"Vale a dire che per l'esecutato (proprietario del bene immobile di cui trattasi) non è più possibile - aggiunge l'avvocato Palmieri - vendere o locare a terzi il bene immobile pignorato.

Detta indisponibilità per l'esecutato, tuttavia, permette al Giudice dell'esecuzione, di autorizzare il Custode Giudiziario (in luogo dell'esecutato) ad una stipula di una locazione del bene, con l'espresa scadenza al momento dell'evento "aggiudicazione" e senza possibilità alcuna di proroga. Detta particolare locazione, come detto scade con la vendita eseguita all'asta, con la conseguenza che l'aggiudicatario ne potrà conseguire immediatamente la disponibilità".

