

Può avvenire in due momenti, prima o dopo la vendita. Viene disposta dal giudice

Vendite all'asta, la liberazione dell'immobile

Dopo l'assegnazione è necessaria per consentire il trasferimento del possesso all'acquirente del bene

La liberazione dell'immobile pignorato può avvenire in due momenti, spiega Tadeusz Krzysztofiak, dottore commercialista: "Il primo è precedente alla vendita, perché il debitore non è stato autorizzato dal giudice ad abitarvi e/o quando tale autorizzazione sia stata revocata.

Questo sovente accade quando il debitore non consente l'accesso del custode, ad esempio, per il sopralluogo del consulente tecnico di ufficio per la redazione della perizia di stima del

bene, per far visionare l'immobile a eventuali soggetti interessati all'acquisto, per verificare lo stato di manutenzione del bene". Il secondo momento è quello che può verificarsi dopo l'assegnazione-vendita "per consentire l'immissione in possesso da parte dell'aggiudicatario-acquirente del bene".

Se bisogna procedere prima della vendita, continua Krzysztofiak, "il giudice ordina la liberazione anche in danno di soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura e il provvedi-

mento di rilascio sarà eseguito a cura di un legale.

Al contrario, non sarà possibile la liberazione dell'immobile se i terzi vantano un titolo opponibile alla procedura, trascritto anteriormente al pignoramento, quale un contratto di locazione, il diritto di uso oppure abitazione oppure di assegnazione della casa coniugale, o di usufrutto.

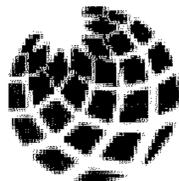
In queste ipotesi restano possibili le azioni giudiziarie previste dall'ordinamento in relazione alla tipologia del rapporto (sfratto per morosità, finita loca-

zione, etc)".

Con l'assegnazione del bene, invece, "il giudice emette il provvedimento di rilascio, non impugnabile e avente efficacia di titolo esecutivo, che sarà eseguito prima della firma del decreto di trasferimento, dal custode nell'interesse dell'aggiudicatario, e successivamente alla sottoscrizione del decreto, dall'acquirente che abbia esonerato il custode.

I costi per le spese legali, in entrambe le ipotesi, sono a carico della procedura perché il bene va venduto libero da persone o cose".

In entrambe le ipotesi tutti i costi delle spese legali sono a carico della procedura



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



Tadeusz Krzysztofiak,
commercialista

