

Immobilе pignorato: le problematiche connesse al rilascio

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Quali effetti produce il decreto di trasferimento sulle morosità condominiali?

Con riferimento al **debito condominiale** e in merito alla sua imputazione occorre fare un distinguo. Il rilascio dell'immobile pignorato Invero, a norma dell'art. 63 disp. att. c.p.c., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

La norma non si riferisce all'anno solare - per intenderci, 1° gennaio-31 dicembre -, bensì all'annualità maturata e prevede una **solidarietà** non per tutte le spese condominiali, ma soltanto per quelle relative alle predette annualità.

Quindi bisogna verificare se gli oneri condominiali insoluti nella possibile richiesta di pagamento si riferiscono all'annualità in corso o a quella precedente alla data del **decreto di trasferimento**. Se così non fosse, non si è tenuti al pagamento.

Una richiesta di pagamento di spese dovute deve però essere inclusa nella perizia di stima dell'immobile aggiudicato.

In caso contrario di sua omissione, può sorgere una responsabilità dello stimatore solo se di queste spese era possibile avere contezza al momento della redazione della perizia.

Che si può fare in presenza di ostacoli all'accesso ed alla liberazione dell'immobile pignorato?

Per rispondere adeguatamente al quesito è opportuno ricordare i **passaggi necessari** all'istituto: 1. come si attua l'ordine di liberazione dopo il decreto di trasferimento; 2. chi esegue l'ordine di liberazione dopo l'emissione del decreto di trasferimento; 3. chi sostiene i costi dell'esecuzione del decreto di trasferimento.

La risposta si rinviene, oggi, nell'**art. 560 c.p.c., commi terzo e quarto**; in particolare, il comma 3 dell'art. 560 recita che "Il giudice dell'esecuzione dispone, con provvedimento impugnabile per

opposizione ai sensi dell'art. 617, la liberazione dell'immobile pignorato.

Il rilascio dell'immobile pignorato senza oneri per l'aggiudicatario o l'assegnatario o l'acquirente, quando non ritiene di autorizzare il debitore a continuare ad abitare lo stesso, o parte dello stesso, ovvero quando revoca l'autorizzazione, se concessa in precedenza, ovvero quando provvede all'aggiudicazione o all'assegnazione dell'immobile. Per il terzo che vanta la titolarità di un diritto di godimento di un bene opponibile alla procedura il termine per l'opposizione decorre dal giorno in cui si è perfezionata nei confronti del terzo la notificazione del provvedimento”.

Dunque, **i costi di esecuzione** dell'ordine di liberazione gravano sulla procedura.

Approfondisci i contenuti con

<https://www.diritto.it/immobile-pignorato-le-problematiche-connesse-al-rilascio/>