



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
14/09/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

INEFFICACE IL CONTRATTO STIPULATO DOPO IL PIGNORAMENTO. IL CASO DELL'OCCUPANTE SINE TITULO. LA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Opponibilità della locazione alla procedura esecutiva

Le condizioni necessarie: contratto in data certa, registrato, anteriore alla notifica del pignoramento

L'opponibilità alla procedura esecutiva della locazione, avente ad oggetto l'immobile pignorato, è disciplinata - spiega l'avvocato Antonio De Simone - dal combinato disposto degli artt. 560 cpc e 2923 cc. I criteri rispecchiano quelli previsti per la vendita di diritto comune e, quindi, l'antiorità rispetto alla notifica del pignoramento della data certa riportata sul contratto, della trascrizione - in caso di locazione ultra-novennale - e della detenzione dell'immobile, quando la scrittura non esiste o è sfornita di data certa anteriore". L'avvocato De Simone continua: "Per tale motivo il debitore non può concedere in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, che - se manca - comporta l'inef-

ficacia del contratto stipulato dopo il pignoramento e la conseguente inopponibilità ai creditori e conseguentemente all'aggiudicatario (Cass. n. 16375 del 14/7/2009, e n. 7422 del 13/7/1999). Normalmente la verifica delle condizioni di opponibilità è compito affidato all'esperto stimatore, a cui viene affidato il compito di acquisire copia di tutti i contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile pignorato attraverso l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate per il tramite del codice fiscale dell'esecutato. Il compito non è di poco conto, perché deve tenersi presente che la verifica dell'opponibilità o meno di un contratto di locazione alla procedura esecutiva comporta conseguenti variazioni del prezzo di stima del cespite staggito e, dunque,

una diversa collocazione sul mercato immobiliare. È opportuno esaminare brevemente i singoli criteri di opponibilità. La data certa è assicurata alla locazione dalla registrazione del contratto (art. 18 D.P.R. 26.4.1986 n. 131: T.U. imposta di registro) ovvero nel caso in cui la locazione sia avvenuta con atto pubblico o autentica notarile (pur se si tratta di un caso raro se non per le locazioni ultra-novennali). Sul piano degli effetti, la locazione conserva efficacia fino alla scadenza naturale del contratto purché nel limite del novennio. Discorso diverso per le locazioni di durata ultra-novennale, che costituiscono atti di straordinaria amministrazione, da farsi per iscritto a pena di nullità e da trascriversi nei registri immobiliari, in

manca della quale l'art. 1599 co. 3 cc dispone l'opponibilità al terzo acquirente nel limite di un novennio dall'inizio della locazione, sempre che sia munita di data certa anteriore al pignoramento. Più problematico, invece, è il caso della detenzione anteriore da parte del conduttore/occupante rispetto al pignoramento, che si qualifica per l'assenza di un contratto con data certa anteriore e non deve costituire né detenzione sine titulo né a titolo diverso dalla locazione, in quanto non opponibili all'aggiudicatario. In tal caso grava sull'occupante l'onere della prova del possesso, che può essere fornita con la produzione del certificato di residenza storico, l'instestazione delle utenze a nome del conduttore o bollettini di pagamento delle stesse e che

appare fondamentale per consentire al giudice dell'esecuzione di esercitare i poteri che gli competono in merito alla liberazione dell'immobile e alla segnalazione del peso nell'avviso di vendita e negli altri atti della procedura. A differenza dell'alienazione volontaria, infatti, l'aggiudicatario non ha l'obbligo di rispettare la locazione, se non risponde ai requisiti di anteriorità sopraindicati, perché tale obbligo è, inconciliabile con lo scopo della procedura esecutiva di realizzare il prezzo più alto, nell'interesse tanto del debitore quanto dei creditori (Cass. n.111 del 9/1/2003), così come nel caso in cui la locazione si è conclusa a canone vile, ossia inferiore di un terzo al "giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".