



ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 0812473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net

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

PROSSIMO
APPUNTAMENTO

Domenica
20/09/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Il custode gestisce il compendio, riscuotendo i canoni di locazione. Sentenza della Cassazione sulla prevalenza delle esigenze di tutela dell'aggiudicatario e del processo esecutivo

Quando la locazione "frena" l'azione esecutiva

Se il contratto ha data certa, anteriore al pignoramento, è opponibile all'acquirente. In alcuni casi è possibile la disdetta

L'INTERVENTO

Che cosa accade se l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare è condotto in locazione? Quali ostacoli incontra la procedura? Ne parliamo con l'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli, che spiega: «Il principio generale, stabilito dal legislatore con il combinato disposto dell'art. 2923 comma 1 cc e dell'art. 2919 cc e riconosciuto dalla giurisprudenza con la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 499 del 20/1/1994, è quello secondo cui le locazioni, aventi ad oggetto l'immobile stagiona, sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento. Viceversa, sono inopponibili gli atti dispositivi compiuti dal debitore successivamente al pignoramento, fatta salva la tutela dei terzi in buona fede». Se l'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura

quale comportamento deve avere il custode? «Il custode non può far altro che gestire il compendio, riscuotendo i relativi canoni di locazione, per cui secondo la prassi non è necessaria una specifica autorizzazione del giudice dell'esecuzione». Quali sono i casi in cui il custode può procedere alla disdetta?

«Bisogna distinguere se la locazione è ad uso commerciale o ad uso abitativo. Nel primo caso, il contratto si rinnova tacitamente alla prima scadenza, senza la necessità del consenso del Giudice dell'Esecuzione, così come stabilito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza n. 11830 pronunciata in data 16/05/2003, salvo il verificarsi delle condizioni determinate dalla legge sull'oggetto canone ovvero che il consulente tecnico d'ufficio non accerti che il canone pattuito sia inferiore di 1/3 rispetto a quello reale. Nel secondo caso, la giurisprudenza ha ritenuto inopponibile all'aggiudicatario qualsiasi forma di rinnovazione tacita del contratto di locazione, dovuta a mancata disdetta,

salvo il caso in cui il Giudice dell'Esecuzione disponga ai sensi dell'art. 500 cpc la rinnovazione del contratto medesimo. In ogni caso, per fini cautelativi, la prassi di alcuni tribunali è quella di procedere alla disdetta avvalendosi di quanto disposto dall'art. 3 lettera g della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, allorché il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione».

Se nel contratto di locazione è stato pattuito un canone vile?

«Se il custode - con l'ausilio dell'esperto stimatore - verifica che il canone pattuito nel contratto di locazione, preso in all'atto dell'azione esecutiva, è inferiore di un terzo al giusto prezzo ovvero a quello risultante dai precedenti locazioni, può procedere, previa acquisizione della autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, alla richiesta di rilascio dell'immobile, in quanto il contratto si intende - per effetto della citata normativa - risolto con effetto ex tunc in favore dell'ag-

FOCUS

Dopo il decreto di trasferimento l'aggiudicatario riscuote i canoni

L'avvocato Antonio De Simone sostiene che «è importante verificare lo stato di occupazione e valutare la qualificazione giuridica del possesso dell'immobile all'asta, da ciò derivano una serie di conseguenze, prima fra tutte la variazione del prezzo di stima e la redditività del credito. L'aggiudicatario ha diritto di riscuotere i canoni di locazione dal conduttore dalla data del deposito del decreto di trasferimento, cui consegue immediatamente l'effetto traslativo della proprietà del bene e dei frutti che ne derivano».

giudicatario ed in danno del locatario, già avvantaggiato nel corso della locazione dal contratto a lui favorevole. Tanto del resto è stato confermato dalla Corte di Cassazione, che con la sentenza n. 16708 dell'1/10/2012, ha espresso il principio della prevalenza delle esigenze di tutela dell'aggiudicatario e, prima ancora, dell'effettività del processo

esecutivo, che a sua volta tutela le ragioni dei creditori e del debitore esecutato, rispetto al diritto del locatario del bene locato e successivamente pignorato con la conseguente estensione dell'inopponibilità a tutte le locazioni, comunque in corso al momento dell'aggiudicazione e anteriori al pignoramento».