

▶ ROMA tel. 06.3770.8493
MILANO tel. 02.75709258
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
20/12/2015

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

Esecuzioni immobiliari/ Non è applicabile il principio di opponibilità quando il conduttore occupi l'appartamento *sine titulo* o a titolo diverso dalla locazione

Locazione opponibile all'aggiudicatario

Il contratto di affitto diventa vincolante se stipulato in data certa e anteriore al pignoramento dell'immobile

L'INTERVENTO

L'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli, interviene per illustrare in quali casi il contratto di locazione dell'immobile da vendere all'asta sia opponibile all'aggiudicatario: «<L'avente causa del locatore - spiega l'avvocato De Simone - è tenuto a rispettare, entro i limiti segnalati dalla legge, le locazioni precedentemente stipulate dal precedente proprietario (e, quindi, anche dall'esecutato o da un suo dante causa).

I criteri di opponibilità della locazione all'aggiudicatario rispecchiano quelli previsti dagli artt. 1599 e 1600 cc per la vendita di diritto comune (salvo il fatto che il momento rilevante è

quello del pignoramento e non dell'atto dispositivo) e precisamente:

a). data certa anteriore al pignoramento;
b). trascrizione della locazione di durata ultraventennale;

c). detenzione anteriore dell'immobile qualora la scrittura non esista o sia sfornita di data certa anteriore al pignoramento.

In ordine alla certezza della data (normalmente assicurata dalla registrazione del contratto ex art. 18 DPR 26/4/1986 n. 131), il comma 1 dell'art. 2923 cc cristallizza il requisito della data certa anteriore al pignoramento e conserva efficacia alla locazione fino alla naturale scadenza.

Il successivo comma 2 rende opponibile all'aggiudicatario il patto di durata ultra-legale, purché contenuto nei limiti del novennio, salvo trascrizione presso le competenti Agenzie del

Territorio, cosicché l'omissione della formalità di trascrizione o la sua esecuzione successiva non consente al conduttore di opporre la locazione fino alla scadenza pattuita ma ne riduce l'efficacia al novennio, soglia al di sotto della quale non sussiste onere di trascrizione.

Il comma 4 dell'art. 2923 cc consente al conduttore di dimostrare che deteneva l'immobile già prima del pignoramento; non deve trattarsi di detenzione *sine titulo* o a titolo diverso dalla locazione, poiché tali titoli non sono opponibili all'aggiudicatario (in questi termini, Cass. 30/7/2009 n. 17735).

In giudizio, la prova della detenzione anteriore può essere data con qualsiasi mezzo e anche in via presuntiva se gli indizi sono gravi, precisi e concordanti, di talché si è ritenuto che il contratto fatto per iscritto e le quietanze di pa-

FOCUS
L'avviso di vendita
L'art. 2923 cc stabilisce i limiti di opponibilità della locazione all'aggiudicatario. È buona regola leggere attentamente l'avviso di vendita nel quale è descritto lo stato di occupazione dell'immobile pignorato.

gamento dei canoni - pur sforniti di data certa e, quindi, non opponibili in quanto tali - possono valere, in concorso con altri riscontri documentali e/o prove testimoniali, come indizi della detenzione anteriore a titolo di locazione. Nelle procedure esecutive, dovendo il Giudice dell'Esecuzione delibare l'esistenza di una detenzione anteriore al pignoramento, onde eser-

citare 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, si ritiene necessaria l'acquisizione di documenti (es. certificati di residenza, bollettini di pagamento) che possono consentire un giudizio probabilistico sulla situazione di fatto dell'immobile».