



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
31/01/2016

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

I criteri rispecchiano in parte quelli previsti per la vendita di diritto comune. Il giudice può emettere ordine di liberazione dell'immobile se il detentore non ha titolo valido

Locazione, quando è opponibile all'aggiudicatario

E' la trascrizione del pignoramento, più dell'ingiunzione notificata, momento rilevante per determinare l'opponibilità

L'INTERVENTO

L'avvocato Antonio De Simone, del Foro di Napoli, illustra la normativa relativa alla opponibilità delle locazioni. <<L'aveute causa del locatore 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'aggiu-

dicatario, stabiliti dall'art. 2923 cc, 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)>>. <<Il citato articolo - continua l'avvocato De Simone - parla genericamente di pignoramento, cosicché si discute ai fini dell'opponibilità della locazione ex art. 2923 cc, se sia rilevante l'ingiunzione notificata o quello della trascrizione del pignoramento, che integra una fattispecie a formazione progressiva.

Quest'ultima è la posizione accolta da buona parte della dottrina, che tratta la locazione come se fosse un'alienazione, concludendo per la sua opponibilità al precedente e di riflesso all'aggiudicatario ed ancora che i canoni di locazione spettano alla massa soltanto a decorrere dalla trascrizione. Tali premesse e conclusioni sono tuttavia opinabili, in quanto la concessione del godimento non è atto dispositivo della proprietà ma di amministrazione del compendio pignorato, per cui se il debitore è costituito custode per effetto della sola ingiunzione e la locazione

stipulata dal custode senza l'autorizzazione del Giudice è inefficace, allora si può sostenere che, proprio sulla base dell'art. 560 cpc, la data discriminante tra la locazione anteriore e successiva debba individuarsi nella notifica del pignoramento anche agli effetti dell'art. 2923 cc. Gli effetti non sono di poco conto>>. <<Il Giudice dell'Esecuzione, infatti, può emettere ordine di liberazione nel caso in cui il terzo detentore - conclude l'avvocato - non abbia un titolo opponibile; in caso contrario, il custode non è abilitato a procedere al rilascio forzoso ma deve richiedere al Giu-

FOCUS

Il ruolo del custode

Se l'immobile è occupato da terzi è buona regola contattare il custode, figura centrale del processo esecutivo, per chiedere notizie sull'occupazione del bene.

ce dell'Esecuzione l'autorizzazione all'avvio dell'azione giudiziaria, previa acquisizione del parere, ed eventualmente la nomina del legale della custodia>>.