

Se nell'appartamento c'è un contratto di affitto vigente l'acquirente dovrà attendere la scadenza

## Immediata l'ordinanza di rilascio se l'immobile è occupato

Il giudice emette un provvedimento per rendere la proprietà disponibile. Guida alle norme

Prima di partecipare ad un'asta immobiliare è rilevante appurare se l'immobile posto in vendita è giuridicamente libero o occupato. "Occorre precisare che l'ordinanza di aggiudicazione contiene già l'ordine di rilascio immediato dell'immobile espropriato, da eseguirsi a cura del custode giudiziario, a meno che non sia espressamente esonerato dall'aggiudicatario stesso", spiega l'avvocato Gianluca Sposato, Presidente dell'ACG - Associazione Custodi Giudiziari, che ha presentato nei giorni scorsi una relazione al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, per promuovere l'avvio del processo telematico anche a Roma, così come a Milano, dove è già possibile presentare il decreto ingiuntivo on line, con conseguente economia e funzionalità del processo civile (il progetto è visualizzabile sul sito internet [www.associazionecustodigiudiziari.it](http://www.associazionecustodigiudiziari.it)). "Nella disposizione generale del Tribunale di Roma - continua l'avvocato Sposato - relative alla pubblicità della vendita, si prevede espressamente che venga indicato lo stato dell'immobile (libero o occupato), al fine

di garantire che l'acquirente disponga di tutte le informazioni per valutare l'opportunità dell'acquisto. Occorre, naturalmente, distinguere l'ipotesi in cui il bene posto in vendita sia occupato dall'esecutato o da terzi e, in quest'ultimo caso, se con titolo - opponibile o meno". Qualora, infatti, l'immobile sia occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia ovvero da terzi senza alcun titolo, già con l'ordinanza di aggiudicazione, ovvero con il successivo decreto di trasferimento, è possibile ottenere in breve tempo il rilascio del bene acquistato. Diversa è, invece, l'ipotesi in cui esista un contratto di locazione, in quanto bisognerà verificare se lo stesso sia stato stipulato prima o dopo il pignoramento immobiliare. "L'opponibilità dei contratti all'acquirente di una procedura, infatti, è riconducibile all'elemento della data certa, che deve essere precedente al pignoramento - spiega l'avvocato Arturo Pappagallo, membro dell'ACG -. La certezza della data è accertata attraverso la registrazione del contratto". "La data certa del contratto di locazione, in realtà, potrebbe essere desunta an-

che da altri elementi, quali un timbro postale, un'autentica di firma effettuata da un P.U., ovvero dal timbro del deposito dell'atto in una cancelleria o in un qualsiasi ufficio pubblico - osserva l'avvocato Antonella Scano vice Presidente dell'ACG -. La norma non parla, infatti, di registrazione, la quale è rilevante ai fini fiscali, tant'è vero che nella L. 392/98 la nullità del contratto è ricollegata solo alla assenza della forma scritta e non alla registrazione (inizialmente prevista a pena di nullità)". Quindi, per fare un esempio, un contratto di locazione ad uso abitativo non registrato ma avente data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento può considerarsi opponibile alla procedura e per quanti anni? Considerata la disciplina attuale delle locazioni abitative (L. 431/98 che prevede una durata del contratto di anni quattro, rinnovabili automaticamente di ulteriori quattro in caso di mancato recesso per i motivi previsti dalla legge) un contratto avente data certa anteriore al pignoramento scadrà in ogni caso dopo otto anni dall'inizio della locazione, tenuto conto che nel corso della procedu-

### Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

**S**to vivendo una situazione delicata. Per gestire un appalto la mia ditta è entrata in società con l'impresa di un mio amico che mi ha ceduto il 50%. La mia società è una snc l'altra una sas. Per controllare tutto sono diventato amministratore accomandatario per due anni. Ora i lavori sono terminati ed ho ceduto da cinque mesi le quote. Mi hanno riferito che per altri lavori la ditta ha dei gravi problemi con le banche. Che rischi ci sono se c'è il fallimento? Possono attaccare pure la mia società?

Il caso proposto può essere inquadrato nella disciplina prevista dalla legge fallimentare in ipotesi di società con soci a responsabilità illimitata.

Dalla formulazione del quesito si evince che il lettore ha partecipato, acquisendo tramite la sua società, alla società in accomandita semplice, oggi in difficoltà economica, assumendo la qualità di socio accomandatario.

Si può, pertanto, ritenere applicabile la disciplina del nuovo articolo 147, comma 1, della legge fallimentare, che prevede "il fallimento dei soci, pur se non persone fisiche, illimitatamente responsabili". L'effetto estensivo del fallimento sociale si produce solo in relazione ai soci illimitatamente responsabili da alcune precise tipologie societarie, ovvero la società in nome collettivo e le società in accomandita, semplice e per azioni. Si segnala, inoltre, che con la riforma della legge fallimentare appare oggi pacifica la preclusione di un effetto estensivo per i tipi sociali non menzionati, ovvero Srl e Spa, o meglio, per i soci di Srl e Spa anche nel caso in cui abbiano assunto *ex lege* la responsabilità illimitata per le obbligazio-

ni sociali. L'articolo 147 è inoltre arricchito di altri nuovi contenuti che hanno recepito e fatto propri i principali orientamenti giurisprudenziali che, ante riforma, si erano maggiormente consolidati. Si prevede ora espressamente:

- la generalizzata applicazione del termine massimo di un anno per la dichiarazione di fallimento in estensione, quando siano intervenuti avvenimenti che a vario titolo possono avere determinato la perdita della responsabilità illimitata, e il predetto termine decorre dalla rituale pubblicizzazione delle predette circostanze; - la necessaria verifica della pertinenza dell'insolvenza della società a debiti in tutto o in parte già esistenti all'epoca della (eventuale) cessazione della responsabilità illimitata, quale ulteriore condizione per l'effetto estensivo del fallimento; - l'obbligo di rispettare il principio del contraddittorio, con necessaria convocazione del socio illimitatamente responsabile a norma del nuovo articolo 15 della legge fallimentare;

- la regolamentazione dei mezzi di impugnazione contro i provvedimenti del tribunale sul ricorso per la dichiarazione di fallimento in estensione.

La situazione effettiva del lettore dovrà essere attentamente valutata in quanto, ove ricorrano le condizioni sopra indicate, l'effetto estensivo del fallimento al socio illimitatamente responsabile di Snc, Sas e Sapa è da considerarsi automatico e prescinde dal fatto che lo stesso sia una persona fisica o giuridica.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

ra non sono consentiti rinnovi automatici. Per i contratti che prevedono durate superiori l'articolo di riferimento è il 2923 c.c., nel quale si pre-

vede che le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento

(alla stregua del 1599 c.c. relativo alla vendita in generale) e per un periodo non superiore ai 9 anni dall'inizio della locazione, a meno che - ol-

tre alla data certa - non vi sia stata anche la trascrizione del contratto presso i RR.II (prevista appunto per le sole locazioni ultranovennali).