

È bene conoscere i problemi che possono sorgere

Vendite all'asta il rilascio dell'immobile non sempre scorre liscio

**Occorre prestare attenzione all'eventuale presenza
di un contratto di locazione anteriore al pignoramento**

Continuiamo a soffermarci su alcuni problemi che interessano gli immobili venduti all'asta da risolvere con l'eventuale aiuto di un professionista, salvo non si voglia affrontarli senza alcuna collaborazione con l'obbligo di prestare la massima attenzione ad ogni passaggio (dalla scelta dell'immobile da acquistare all'eventuale trasferimento del bene ed alle modalità per liberarlo da cose e persone).

Dopo il trasferimento dell'immobile che è stato aggiudicato all'asta, come abbiamo visto, occorre infatti entrare in possesso del bene. Capita spesso sia stato affidato allo stesso esecutato che è stato autorizzato ad utilizzarlo sino alla vendita. Problemi superabili, come abbiamo visto, giovedì scorso, in questo caso: l'esecutato ha l'obbligo di rilasciare l'immobile. Il caso diventa più complesso, invece, quando c'è di mezzo un inquilino con un relativo contratto di locazione.

OCCUPAZIONE IN VIRTÙ DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ANTERIORE AL PIGNORAMENTO -
Nell'ipotesi che l'immobile sia occupato per effetto di un regolare contratto di locazione stipulato con data certa (scritto e registrato) anteriore all'atto di pignoramento, il bene viene venduto dal Giudice con un prezzo decurtato rispetto a qualora fosse libero, ciò perchè il contratto di locazione sarà ai sensi dell'art. 2923 c.c. opponibile all'aggiudicatario. Questi subentrerà pertanto nella posizione del locatore, riscuotendo così i canoni e potendo poi intimare sfratto per eventuale morosità o finita locazione.

Il citato art. 2923 al comma 3 prevede, infine, che l'aggiudicatario non è tenuto a rispettare la locazione, qualora il canone convenuto tra il conduttore ed il precedente proprietario fosse inferiore di un terzo al giusto canone o quello risultante da precedenti locazioni.

Tale norma non è incompatibile con la possibilità di far valere l'eventuale simulazione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1415 comma secondo c.c. Conseguentemente l'aggiudicatario di un immobile locato ha facoltà di agire nei confronti del conduttore alternativamente o per sollecitare la tutela di cui all'art. 1415 secondo comma c.c.

La giurisprudenza ha altresì precisato il momento in cui deve essere considerato

il valore del canone corrisposto ai fini dell'operatività del disposto dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Poiché dopo l'atto di pignoramento le diverse situazioni soggettive sull'immobile non sono più opponibili al creditore precedente ed all'aggiudicatario, si è ritenuto, invero, che l'adeguatezza del prezzo ai fini dell'applicabilità dell'art. 2923 c.c. vada valutata con riguardo a tale momento e non a quello precedente della stipulazione del contratto di locazione ovvero a quello successivo dell'aggiudicazione del bene a seguito alla vendita giudiziaria.

Relativamente alla determinazione del giusto canone, si sottolinea in giurisprudenza che utile parametro di riferimento può essere costituito dal canone vincolato ossia già predeterminato; si allude al c.d. equo canone di cui alla Legge 392/1978 ora sostituito dal canone vincolato sancito dall'art. 2 comma 3 della Legge 431/1998.

OCCUPAZIONE IN VIRTÙ DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE - Si sono vagliate in precedenza le ipotesi in cui sul bene grava il diritto personale di godimento discendente da un contratto di locazione in favore di un terzo (necessario accertamento dell'opponibilità alla procedura esecutiva del contratto stipulato con il terzo), esponendosi inoltre il caso in cui chi occupa l'immobile lo faccia sine titolo (il decreto di trasferimento è titolo esecutivo per lo sfratto).

L'immobile venduto può, tuttavia, essere abitato dal coniuge del debitore esecutato in base a provvedimento di assegnazione della casa coniugale ex art. 155 c.c. ed ex art. 6 legge 1 dicembre 1970 n. 898 come sostituito dall'art. 11 legge 6 marzo 1987 n. 74.

In proposito la giurisprudenza ha rilevato che l'assegnazione, in sede di divorzio, della casa familiare al coniuge con cui convivono i figli maggiorenni non ancora economicamente indipendenti costituisce diritto personale di godimento e non di diritto reale, essendo i modi di costituzione di questi ultimi tassativamente ed espressamente previsti dalla legge, e non rientrando tra essi un provvedimento del genere.

L'assegnazione de qua comporta il conferimento all'assegnatario di un diritto personale di abitazione, non riconducibile, peraltro, neanche al rapporto di locazione, essendo invece forse più assimilabile al comodato, per cui il beneficiario è tenuto all'uso esclusivamente personale dell'abitazione, senza possibilità di utilizzarla in modo diverso e tanto meno di disporne mediante la costituzione di diritti a favore di terzi, suscettibili di perdurare oltre la vita del coniuge assegnatario, come darla in locazione.

In altre parole il coniuge assegnatario diviene titolare di atipico diritto personale di godimento.

La durata del godimento è indeterminata, atteso che il diritto dell'assegnatario verrà meno solo a seguito di provvedimento del Giudice emesso nel corso del procedimento di revisione delle condizioni di separazione o divorzio. L'art. 6 della legge sul divorzio prevede che l'assegnazione giudiziale della casa coniugale al singolo è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 1599 c.c., norma quest'ultima che al comma 3 sancisce che le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

Va precisato, inoltre, che la disciplina de qua è stata estesa dalla Corte Costituzionale anche all'assegnazione della casa coniugale operata nel corso di procedimento di separazione personale dei coniugi prodromico al divorzio.

Il richiamo operato dal legislatore, con riferimento al provvedimento di assegnazione della casa coniugale, alla normativa del trasferimento a titolo particolare della cosa locata (art. 2 legge divorzio che rinvia all'art. 1599 c.c.) ha indotto parte della giurisprudenza ad assimilare la posizione del coniuge a quella del conduttore.

Si è così osservato che la trascrizione è richiesta per rendere opponibile all'acquirente l'assegnazione per una durata ultranovenne; se pertanto l'assegnatario non dovesse trascrivere il provvedimento questo, ad ogni modo, potrebbe essere opponibile almeno per nove anni dall'assegnazione.

Questa interpretazione, la quale ritiene l'opponibilità del provvedimento di assegnazione non trascritto limitatamente

al novennio, non è stata tuttavia pacifica nella giurisprudenza della Suprema Corte. Si è rimarcato, infatti, che in tema di separazione personale dei coniugi, nonché di divorzio, l'assegnazione della casa familiare non costituisce un istituto equiparabile alla locazione.

In assenza di espressa previsione, pertanto, consegue l'inapplicabilità della norma in tema di opponibilità al terzo delle locazioni infranovennali.

Secondo quest'altro orientamento, quindi, l'opponibilità al terzo acquirente dell'immobile assegnato consegue solo ed esclusivamente in presenza della trascrizione del provvedimento di assegnazione, e, in difetto di quest'ultima, essa non opera.

A.A.

The thumbnail shows a page from the legal section of the newspaper. At the top, the word "LEGALE" is prominently displayed. Below it, there are several columns of text. A specific article is highlighted with a dark background and white text, with the headline "Vendite all'asta Il rilascio dell'immobile non sempre scorre liscio". To the right of this article, there is a section titled "VENDITE" followed by a list of items for sale, including real estate and other goods. The text is dense and typical of a legal or real estate publication.