

## Pignoramento di immobile locato

### Pignoramento dell'immobile: quali conseguenze per il conduttore?

La materia è disciplinata dall'art. 2923 c.c..

In linea di principio, anche in caso di pignoramento (atto di esecuzione che ha come scopo finale la vendita del bene pignorato), la locazione gravante sull'immobile oggetto d'esecuzione sarà opponibile anche all'aggiudicatario in sede di vendita giudiziaria, al pari di quanto accade in caso di vendita liberamente stipulata tra le parti. Tuttavia è necessario, affinché sia opponibile, che il contratto di locazione medesimo risulti "da atto con data certa anteriore al pignoramento"; requisito che solitamente ricorre quando il contratto di locazione stesso risulti regolarmente registrato in data precedente al pignoramento. In questo caso la locazione sarà opponibile agli aggiudicatari del bene ed i canoni mensili verranno incamerati dalla procedura. In caso contrario, invece, la locazione - pur se validamente contratta - non sarà opponibile a terzi, con la conseguenza che il bene verrà venduto come libero ed il conduttore subirà, eventualmente, l'esecuzione per rilascio promossa dall'aggiudicatario. È da rilevare che il legislatore, al fine d'evitare atti fraudolenti in danno dei creditori del proprietario dell'immobile, ha previsto al comma 3° del citato art. 2923 c.c., che non sono opponibili al creditore pignorante le locazioni (anche se regolarmente registrate) il cui canone è inferiore di "un terzo rispetto al giusto prezzo risultante dalle precedenti locazioni" oppure inferiore in modo abnorme rispetto ai canoni comunemente praticati per immobili simili al bene pignorato; valutazione questa che viene fatta solitamente dal perito estimatore in sede di esecuzione immobiliare. Per le locazioni ultra novennali, ai fini dell'opponibilità, occorre poi l'ulteriore requisito della trascrizione di detti contratti nei registri immobiliari in data precedente al pignoramento; nel caso in cui manchi la trascrizione, l'aggiudicatario sarà onerato dal rispetto della locazione solo nei limiti del novennio, decorrenti dall'atto avente data certa.

Avv. Roberto Mattoni