

Vendita forzata - effetti - locazioni - Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 7909 del 23/03/2024 (Rv. 670542-01)

Locazioni stipulate in data anteriore al pignoramento - Adeguatezza del prezzo convenuto - Accertamento - Momento di riferimento - Fattispecie.

Nel processo esecutivo, il pignoramento, atto che vincola il bene nel patrimonio del debitore al soddisfacimento del creditore, cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti si cristallizza, sicché, nel caso di locazione dei beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del canone - che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" - va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di rigetto dell'opposizione avverso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato che, nel compiere la verifica di opponibilità della locazione in relazione al carattere "vile" del canone, aveva tenuto conto dell'assetto negoziale alla data del pignoramento per effetto di una scrittura modificativa del contratto originario).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 7909 del 23/03/2024 (Rv. 670542-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1599, Cod_Civ_art_2923, Cod_Proc_Civ_art_617