

401 /2022

Il G.E.

Sciogliendo la riserva che precede;
letti gli atti della suindicata procedura;
sentite le parti;

ritenuto che, in linea con l'orientamento espresso dalla CC a Sez. Unite n. 11830/2013 " sia nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, sia nelle locazioni abitative ex L. 431/98, la rinnovazione tacita del sinallagma alla prima scadenza (in conseguenza del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego della rinnovazione) è un effetto automatico che deriva direttamente dalla legge e non dall'esercizio di un'autonoma determinazione volitiva. Ne consegue che, in caso di pignoramento dell'immobile, tale rinnovazione non necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, prevista dal ; il discorso cambia per i rinnovi successivi al primo, in relazione ai quali si è osservato che essi costituiscono "una libera manifestazione di volontà negoziale. Pertanto, in caso di pignoramento dell'immobile locato eseguito in data antecedente alla scadenza del termine per l'esercizio della menzionata facoltà da parte del locatore, la rinnovazione della locazione necessita dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione prevista dall'art.560 c.p.c." (Cass., sez. III, 29/05/2015, n. 11168; Cass., sez. III,), sicché, in mancanza, al custode sarà sufficiente inoltrare tempestivamente la disdetta;

rilevato, quindi, che l'immobile, versandosi nell'ipotesi di rinnovo successivo al primo, è da ritenersi giuridicamente libero (e come tale andrà valutato dall'Esperto), fermo restando l'utilità, per la procedura, che l'ex conduttore corrisponda un'indennità di occupazione pari all'originario canone di locazione;

P.Q.M.

Onera l'Esperto al deposito di sintetica integrazione che tenga conto dei rilievi che precedono;
dispone rettificarsi, nella ordinanza di vendita, lo stato occupativo dell'immobile nei termini di cui alla parte motiva, con conseguente modifica dell'avviso di vendita a cura del Professionista delegato



ASTE
GIUDIZIARIE®

Si comunichi

ASTE
GIUDIZIARIE®

04/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il G.E.

Dott.ssa Federica d'Ambrosio

ASTE
GIUDIZIARIE®

