RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di ANDREA GUERRA

Il pagamento anticipato dei canoni trova il limite di un anno

Per la Corte di Cassazione (ord. 29.09.2026, n. 25966) il pagamento anticipato liberatorio dei canoni di locazione è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare nel limite di un anno dalla data del pignoramento, ex art. 2918, c. 2 c.c.

Un custode giudiziario, nominato in un'esecuzione immobiliare, chiedeva al Tribunale la risoluzione di un contratto di affitto di fondo agricolo (oggetto del pignoramento) per mancato pagamento del canone di affitto; l'affittuaria si costituiva in giudizio deducendo di aver già regolarmente corrisposto il canone di affitto in forma anticipata per le annualità 2017-2019.
Il giudizio giungeva davanti alla Corte di Cassazione che, pur dichiarando inammissibile il ricorso della società affittuaria, formulava importanti precisazioni in punto di diritto.

Per la Cassazione costituisce principio consolidato quello secondo cui *"In materia di espropriazione immobiliare, il pignoramento, pur componendosi di 2 momenti processuali, cui corrispondono i 2 diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come* ***fattispecie a formazione progressiva,*** *nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene"* (Cassazione nn. 7998/2015 e 37558/2022).

Su queste premesse, la Corte d'Appello, secondo la Cassazione, ha correttamente concluso che **il pagamento liberatorio anticipato non fosse opponibile alla procedura,** sulla base di tali circostanze:
- in data 27.12.2016, veniva notificato il pignoramento all'esecutata che assumeva la qualità di custode ex lege dei beni pignorati;
- in data 28.12.2016, veniva concluso un accordo tra l'affittuaria e la concedente con oggetto il pagamento anticipato dei canoni; l'accordo, pur essendo successivo alla notifica del pignoramento, veniva stipulato dalla proprietaria-affittante (esecutata) in proprio, e non in qualità di custode;
- in data 3.01.2017, veniva eseguito il pagamento anticipato dei fitti da parte dell'affittuaria alla proprietaria-affittante, pagamento qualificato come liberazione anticipata dei canoni effettuata al debitore e non al custode;
- in data 11.01.2017, veniva trascritto il pignoramento e nei confronti del custode professionale, considerato soggetto terzo, gli effetti del pignoramento decorrevano da questa data.

Per la Cassazione la Corte d'Appello ha correttamente **ritenuto applicabile l'art. 2918 c.c.** posto che il pagamento in questione, provato da atto avente data certa, ma non trascritto, era opponibile nel limite di un anno dalla data del pignoramento, ex art. 2918, c. 2 c.c., tanto che il giudice d'appello aveva riconosciuto valenza estintiva al pagamento anticipato dei canoni per l'anno 2017.
Contrariamente all'assunto della ricorrente, **il pagamento dei canoni non era avvenuto *"nell'ambito della procedura esecutiva"*** e, dunque, al custode giudiziario ex lege, ma proprio al di fuori di essa, ossia a soggetto (la proprietaria-affittante, in quanto tale) privo di legittimazione a riceverlo, ex art. 1188 c.c., avendo anzi detta società orchestrato l'intera operazione in discorso, con l'ausilio dell'affittuaria, ben consapevole del vincolo di indisponibilità derivante dalla già ricevuta notifica del pignoramento e all'evidente scopo di sottrarre ai creditori i frutti civili del fondo pignorato.

Riproduzione vietata - venerdì 06 novembre 2026