

TRIBUNALE DI ANCONA
Seconda Sezione Civile
N. R.G. xxx

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:
Dott.ssa Giuliana Filippello Presidente relatore
Dott.ssa Willelma Monterotti Giudice
Dott.ssa Maria Federica Minervini Giudice
Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Nel procedimento di reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. rubricato al n. r.g. xxxx, promosso da:

sig. **CONDUTTORE** (c.f.: **OMISSIS**) nato ad **OMISSIS** ed ivi residente in **OMISSIS**, rappresentato e difeso dall'avv. **OMISSIS** (pec: **OMISSIS.it**) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in **OMISSIS**;

Reclamante

Contro

SOCIETA' CREDITRICE con sede legale in **OMISSIS**, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore, che agisce quale mandataria di **OMISSIS** in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in **OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'avv. **OMISSIS**, domiciliata presso il loro studio sito **OMISSIS**;

Reclamato

Nonchè nei confronti di

SOCIETA' DEBITRICE, in persona del legale rappresentante pro-tempore (c.f. **OMISSIS**) con sede a **OMISSIS**;

Non costituita

PREMESSO CHE

Con provvedimento del 17.01.2024 emesso nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. xxx R.G., il G.E. disponeva nei confronti del sig. **CONDUTTORE**, occupante dell'immobile oggetto di pignoramento, il pagamento di una indennità di occupazione pari ad €400,00 mensili (valutati secondo gli indici OMI e secondo perizia di un esperto) e, in caso di mancato versamento, indicava la necessità di procedere alla liberazione dell'immobile, in quanto il contratto di locazione stipulato e pattuito, nel 2019, tra lo stesso **CONDUTTORE** e la **SOCIETA' DEBITRICE** era ritenuto inopponibile alla procedura esecutiva perché in contrasto con quanto stabilito dall'art. 2923 co. 3 c.c. a causa di un canone locatizio ritenuto vile.

Il sig. **CONDUTTORE** non ritenendo adeguata la somma stabilita dal G.E. quale canone di locazione, proponeva ricorso in opposizione avverso tale provvedimento.

Il reclamante sosteneva, in particolare, che il G.E. non avesse tenuto conto delle condizioni in cui versava l'immobile nel 2019 e dei conseguenti e ingenti lavori di ristrutturazione cui si è dovuto far carico, rimarcando che il canone locatizio non era vile, in quanto si basava proprio su un accordo delle parti che prevedeva la corresponsione di €100,00 mensili (€1.200,00 all'anno) a fronte di lavori di ristrutturazione dell'immobile, posti a carico del conduttore, atti ad aumentare il valore del bene immobile e a totale vantaggio del locatore.

Il costo dei suddetti lavori, ammontante come da CILA a circa €125.000,00, se riparto per i singoli mesi avrebbe incrementato in maniera considerevole la somma versata a titolo di canone.

Chiedeva, pertanto, previa sospensiva, l'annullamento, la revoca e la declaratoria di inefficacia del provvedimento assunto all'udienza del 17.01.2024.

Il G.E., in data 22.05.2024, rigettava l'opposizione proposta e, a fronte della morosità dell'occupante, autorizzava il custode giudiziario a procedere alla liberazione del cespite.

Avverso tale provvedimento veniva proposto il presente reclamo, con il quale il sig. **CONDUTTORE** chiedeva, previa sospensione dell'esecuzione del provvedimento assunto in data 22.03.2024, il consenso alla detenzione dell'immobile fino all'accertamento dell'opponibilità alla procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Ancona al n. xxx del contratto di locazione ultraventennale stipulato in data anteriore al pignoramento dell'immobile.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Il reclamato, contestando tutto quanto asserito dal sig. **CONDUTTORE**, evidenziava come il contratto di locazione di durata trentennale, così anche il patto fra locatore e conduttore in merito al canone, privo di documentazione, siano chiari sintomi di un accordo tra la società debitrice eseguita e il terzo in danno del creditore procedente e chiedeva la conferma del provvedimento impugnato.

OSSERVA

L'art. 2923 c.c. è norma di riferimento al fine di stabilire l'opponibilità o meno, nei confronti dell'aggiudicatario e/o del creditore, del contratto di locazione stipulato dal proprietario del bene sottoposto ad esecuzione forzata. I primi due commi stabiliscono, in forza del principio *emptio non tollit locatum*, che l'acquirente del bene espropriato è tenuto a rispettare, analogamente a quanto previsto per la vendita ordinaria (artt. 1599 e 1600 c.c.), le locazioni concluse dal proprietario/debitore eseguito (ovvero, dal suo dante causa) solamente ove risulti che il relativo negozio sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento, dovendosi, al contrario, ritenere inopponibili all'aggiudicatario, ed ancor prima inefficaci nei confronti della procedura esecutiva, tutti quegli atti costitutivi di diritti di godimento posti in essere successivamente, e senza la necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Alla regola secondo cui le locazioni opponibili all'aggiudicatario e/o al creditore sono solo quelle stipulate in data antecedente il pignoramento, fa eccezione il disposto di cui al comma terzo dell'art. 2923 c.c., secondo cui l'aggiudicatario e/o il creditore non è tenuto a rispettare la locazione, altrimenti opponibile nei suoi confronti, quando il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (canone c.d. vile).

La fattispecie de qua, la quale presuppone che la locazione sia in astratto opponibile all'aggiudicatario e/o al creditore in base ai requisiti richiesti, alternativamente, dai commi primo, secondo e quarto, risulta improntata all'intento del legislatore codicistico di disincentivare il proprietario del bene ed il terzo conduttore alla conclusione di patti stipulati in diretto pregiudizio dei creditori, dapprima, e, di riflesso, in pregiudizio del futuro aggiudicatario dell'immobile pignorato.

Dunque, nel caso di specie sopra riportato emerge come l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa sia detenuto dal sig. **CONDUTTORE** in forza di contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento promosso ad istanza di **SOCIETA' CREDITRICE** (essendo la registrazione del contratto di locazione avvenuta il 12/09/2019 a Senigallia, a fronte della notifica del pignoramento avvenuta invece solo in data 27 luglio 2022).

Come tale, il detto contratto potrebbe quindi considerarsi astrattamente opponibile alla procedura ai sensi del disposto dell'art. 2923, primo e secondo comma, c.c., tuttavia, si ritiene che quel contratto sia riconducibile all'eccezione di cui alla disposizione del terzo comma, la quale, come ben noto, sancisce l'inopponibilità dei contratti di locazione che, pur altrimenti opponibili (perché aventi data certa e/o trascritti in data anteriore al pignoramento), siano stati stipulati con la pattuizione di un "canone vile" (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni).

In proposito la decisione assunta dal G.E. appare condivisibile basandosi su dati ricavati dai valori OMI ed esaminati e confermati dal perito, in forza dei quali il canone da considerarsi congruo per l'immobile oggetto di esecuzione è quello di € 400,00 mensili superiori con la conseguenza che il canone pattuito in contratto, essendo inferiore di oltre un terzo a quello corretto, ben può considerarsi vile.

La valutazione effettuata dal tecnico incarico dal G.E. e relativa all'adeguatezza del canone è stata posta in essere in maniera corretta prendendo a riferimento la data del pignoramento e non quella di stipulazione del contratto, come confermato dalla giurisprudenza di legittimità (vedi da ultimo ord. Cassazione Civile, sez. III, n.7909 del 23/03/2024).

Né può giungersi a diverse conclusioni in forza della tesi sostenuta dal reclamante, per cui vi sarebbe stato un accordo tra le parti volto a stabilire una corresponsione di un canone di locazione inferiore a fronte di lavori di ristrutturazione. Di tale accordo, infatti, non vi è traccia né è possibile desumerlo dal tenore del contratto e dagli ulteriori documenti prodotti.

Al contrario, dalla lettura dell'art. 8 delle condizioni generali del contratto di mutuo, stipulato in data 24 giugno 2009, si evince come la parte mutuataria era obbligata "ad astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione senza aver ottenuto il preventivo assenso scritto dalla Banca". Tale vincolo contrattuale appare palesemente disatteso da parte debitrice che ha stipulato il contratto di locazione senza il consenso dell'istituto di credito.

Non può infine considerarsi elemento nuovo l'introduzione del giudizio di merito che altro non è se non un giudizio a cognizione piena introdotto da parte avversa nei termini di legge, senza che lo stesso possa procrastinare il rilascio dell'immobile.

Da quanto sin qui esposto discende il rigetto del reclamo, nonché della richiesta di sospensione della procedura esecutiva e l'integrale conferma dell'ordinanza impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo.

P.Q.M.

Rigetta il reclamo proposto da **CONDUTTORE** nei confronti di **SOCIETA' CREDITRICE** confermando integralmente l'ordinanza impugnata.

Condanna parte reclamante alla rifusione delle spese di lite che liquida in € 3.562,00 a titolo di onorario oltre spese generali al 15%, iva e cap., se dovuti come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n.115, da atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento di un ulteriore importo pari a quello dovuto a titolo di contributo unificato.

Così deciso nella Camera di Consiglio, tenuta in Ancona il 18 giugno 2024.

Il Presidente estensore
Dott.ssa Giuliana Filippello

EX PARTE