

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ANCONA  
SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nadia Mencarelli ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. xxx/2024 promossa da:  
**CONDUTTORE;**

**contro**

**SPV;  
LOCATORE;**

**ATTORE/I**

**CONVENUTO/I**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.  
Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art 618 bis c.p.c., depositato in data 24.01.2024, notificato alle controparti, unitamente al decreto di fissazione della udienza di comparizione, in data 29.01.2024, **CONDUTTORE** conveniva in giudizio, avanti il sovra intestato Tribunale, la **PURPLE SPV srl**, e per essa quale procuratrice la **CERVED CREDIT MANAGEMENT spa**, nonché la **LOCATORE srl** al di sentire annullare e/o revocare il provvedimento emesso dal G.E. nella procedura esecutiva RG. xxx/2022 in data 11.10.2023, nonché il provvedimento confermativo dello stesso del 30.11.2023, e quindi dichiarare la opponibilità del contratto di locazione ultranovennale stipulato tra la **LOCATORE Immobiliare srl** con il ricorrente in data 06.09.2019, trascritto il 12.09.2019 reg. gen. xxxxx reg. part. xxxx, con vittoria di spese, diritti ed onorari, da distrarsi in favore dei procuratori in quanto antistatari..

Il ricorrente premetteva: che sull'immobile in atti specificato pendeva procedura esecutiva immobiliare n. **xxx/2022** R.G. Es. Imm. promossa da Spv srl, quale mandataria di Cerved Credit Management spa, nei confronti del debitore esecutato **LOCATORE Immobiliare srl**; di avere stipulato, con il suddetto debitore, in data antecedente al pignoramento, ovvero il 06.09.2019, un contratto di locazione **ad uso abitativo ultranovennale**, trascritto il 12.09.2019, al canone annuo di € 1.200,00; che l'ammontare del canone pattuito teneva conto delle pessime condizioni in cui si trovava l'immobile all'inizio della locazione e dipendeva anche dal fatto che il conduttore si sarebbe fatto carico della sua integrale ristrutturazione, come di fatto avvenuto; che il GE alla udienza dell'11.10.2023 dichiarava la inopponibilità del contratto di locazione alla procedura esecutiva dovendosi ritenere a canone vile; che tanto l'istanza di riesame, quanto l'opposizione agli atti esecutivi vedevano confermato il provvedimento dell'11.10.2023, con assegnazione del termine per introdurre il giudizio di merito; che la locazione doveva ritenersi opponibile in quanto nella determinazione del canone effettivo doveva tenersi conto delle condizioni fatiscenti del bene all'inizio della locazione e delle spese sostenute, pari ad € 125.000,00 per la ristrutturazione del bene, valutando le quali il canone sarebbe asceso ad € 450,00 mensili.

Solo **SPV s.r.l** e per essa quale procuratrice la **SERVICER s.p.a.** si costituiva in giudizio, con comparsa depositata in data 01.03.2024, per chiedere il totale rigetto della domanda avversaria siccome infondata in fatto ed in diritto, con condanna della parte ricorrente alla rifusione delle competenze di lite.

La convenuta evidenziava, in particolare: che dalla lettura del contratto di locazione **l'unica cosa che emergeva era che le parti avevano stabilito un canone vile**; che le fatture e gli altri documenti non dimostravano alcuna intesa tra il locatore ed il conduttore e che, comunque, si trattava di questione inerente ai rapporti tra locatore e conduttore; che il canone calcolato sul valore minimo della locazione, secondo i valori OMI 2019, era pari ad € 395,00 mensili; che ai sensi dell'art. 8 delle condizioni generali del contratto di mutuo il debitore, per poter locare l'immobile con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge, avrebbe dovuto ottenere il preventivo consenso dell'istituto di credito; la inapplicabilità della tutela prevista dall'art. 560, III comma, c.p.c., siccome riferibile solo al debitore ed ai familiari.

Alla prima udienza del 22.03.2024 il Giudice, dichiarata la contumacia di **LOCATORE Immobiliare srl**, assegnava termine alle parti per deduzioni e repliche. Con ordinanza del 19.04.2024 il Giudice, respinte le richieste istruttorie formulate solo dalla difesa del ricorrente, per le ragioni da intendersi quivi richiamate, fissava, per la precisazione delle conclusioni e discussione orale, l'udienza del 27.09.2024. A tale udienza le parti, rassegnate le conclusioni come da verbale, discutevano oralmente la causa che, all'esito, il Giudice decideva dando lettura del dispositivo e della contestuale motivazione.

Premesso che non è in discussione, né è oggetto del contendere, la sussistenza della legittimazione in capo alla resistente, sulla scorta delle emergenze processuali deve affermarsi che il ricorso del ricorrente è infondato e, come tale, va respinto.

Tanto premesso, si reputa necessario evidenziare che il regime delle locazioni nell'ambito della vendita forzata è regolato dal combinato disposto dell'art. 2923, c.c. e dell'art. 2919 c.c., dai quali si ricava il principio generale per cui le locazioni, aventi ad oggetto l'immobile pignorato, sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, al contrario di tutti quegli atti compiuti dal debitore successivamente al pignoramento, fatta salva la tutela dei terzi in buona fede. Fa eccezione a questa regola di carattere generale il caso in cui la locazione, pur anteriore all'avvio dell'azione esecutiva, ed a prescindere dal soggetto che l'ha consentita ( sia esso il debitore ovvero il suo dante causa ), preveda un canone inferiore ad un terzo rispetto al cosiddetto giusto prezzo, ovvero da quello risultante da precedenti locazioni ( art. 2923 comma 3 c.c. ). In tal caso l'aggiudicatario può agire per ottenere dal conduttore il rilascio dell'immobile non essendo tenuto a rispettare il contratto di locazione a canone "vile". La ratio della disposizione è quella di assicurare all'acquirente una rendita adeguata al valore che, dal bene concesso in godimento a terzi, è consentito ricavare, accordando quindi prevalenza alle esigenze di tutela dell'aggiudicatario e, prima ancora, all'effettività del processo esecutivo che, a sua volta, tutela le ragioni dei creditori e del debitore esecutato, rispetto ai diritti del locatario, anche al fine di rendere il bene pignorato maggiormente appetibile per gli interessati. Come chiarito dalla Suprema Corte ( Cass. Civ.n 16718/2012 ), il contratto si intende risolto ex nunc in favore dell'aggiudicatario ed in danno del locatario che si era già avvantaggiato nel corso della locazione del contratto a lui favorevole.

Il compito di verificare la congruità o meno del canone di locazione è **attribuito all'esperto stimatore**, il quale dovrà fare riferimento alla data del pignoramento e non già a quella della stipulazione del contratto, in quanto è da tale data che si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori ed ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono i diritti ( cfr. Cass. Civ. 2462/1982 – 7909/2024 ).

La consulenza tecnica fornisce, invero, un elemento di valutazione a disposizione del custode, a cui si riconosce, alla luce della riforma del 2005, la possibilità di agire per l'accertamento dell'esiguità del canone, eventualmente cumulando la domanda con quella di simulazione assoluta della locazione, del delegato ( per predisporre l'avviso di vendita ) e dell'aggiudicatario

( per rispondere ad una eventuale opposizione al rilascio dell'immobile ). La prova dell'adeguatezza del canone può essere fornita anche a mezzo presunzioni, ma il Giudice, nell'ambito della sua discrezionalità, potrebbe anche ritenere notorio l'ammontare del giusto canone ( cfr. Cass. Civ. 16243/2005 ).

Ebbene, nel caso specifico il G.E, nel dichiarare la inopponibilità della locazione per inadeguatezza del canone pattuito, inferiore ad un terzo di quello reputato adeguato avuto riguardo alle caratteristiche del bene pignorato, si è avvalso della valutazione di un esperto stimatore le cui conclusioni, e la cui indagine prima, non sono state in alcun modo contestate nel merito dal ricorrente e comunque debbono ritenersi condivisibili in quanto basate su dati ricavati dai valori OMI, ovvero adottando un criterio indicato in maniera chiara ed oggettivamente riscontrabile, facendo riferimento alle quotazioni relative alla data del pignoramento piuttosto che alla data di stipula del contratto.

Quotazioni secondo le quali il canone congruo ammonterebbe ad € 400,00 mensili, rispetto al quale quello pattuito dal debitore eseguito con il locatore, pari ad € 100,00 mensili, è inferiore di oltre un terzo. (si veda ordinanza del 04.07.2024 di rigetto del reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. allegata dalla difesa di parte resistente, ammissibile in quanto documento di formazione successiva alla scadenza per il deposito dei documenti e solo genericamente contestata dalla difesa del ricorrente in punto di corrispondenza all'originale).

Considerata la ratio sottesa alla disciplina che regola il caso di specie, sopra richiamata, del tutto irrilevante risulta la questione relativa all'effettivo stato dell'immobile all'inizio della locazione rispetto a quello attuale e dei costi sostenuti dal ricorrente per la ristrutturazione.

Come correttamente rilevato dal GE, si tratta di questione che può essere oggetto di pretese creditorie limitate ai rapporti interprivati tra locatore (debitore eseguito) e conduttore, inopponibile però alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario, non risultando in alcun modo, dalla lettura del contratto di locazione, la correlazione tra il canone di locazione pattuito ed i lavori che il conduttore avrebbe dovuto eseguire a proprie spese.

Sul punto è utile ricordare che, trattandosi di contratto di locazione ad uso abitativo, di durata ultranovennale peraltro, la forma scritta è richiesta a pena di nullità, cosicché qualunque intendimento avessero avuto le parti avrebbero dovuto metterlo per iscritto affinché potesse ritenersi rilevante e vincolante: da qui la irrilevanza delle richieste istruttorie formulate dal ricorrente.

Alla luce delle pregresse considerazioni deve, quindi, dichiararsi che l'opposizione spiegata da **CONDUTTORE** avverso il provvedimento del G.E. dell'11.10.2023, confermato con provvedimento del 30.11.2023 ( RG Es. xxx/2022 ), che ha dichiarato la inopponibilità alla procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. Imm. xxx/2022 della locazione stipulata in data 06.09.2019, trascritta il 12.09.2019, dal ricorrente con il debitore eseguito **LOCATORE** Immobiliare srl, è infondata e, come tale, va respinta.

Quanto alle competenze di lite, liquidate come da dispositivo ex DM 55/14, come integrato dal DM 147/2022, in base al valore della controversia ( valore indeterminabile scaglione da € 26.000,01 ad € 52.000,00 ), alla natura delle difese ed all'attività svolta ( non c'è stata attività istruttoria ), seguono la soccombenza per cui vanno poste a carico di parte ricorrente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Ancona, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e conclusione respinta,

*Sentenza, Tribunale di Ancona, Giudice Nadia Mencarelli, n. 1630 del 27.09.2024*

- Respinge l'opposizione veicolata da **CONDUTTORE** avverso il provvedimento emesso dal G.E. ( RG Es. Imm. xxx/2022 ) in data 11.10.2023 e confermato con provvedimento del 30.11.2023, in quanto infondata;
- Condanna, ex art. 91 c.p.c., **CONDUTTORE** a rifondere alla controparte le competenze di lite che si liquidano in € 5.810,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA, come per legge.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Ancona, 27.09.2024

Il Giudice

dott. Nadia Mencare

EX PARTE