



TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Rimini CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 239/2014 promossa da:

G G (C.F.),

CREDITORE PROCEDENTE

contro

M C G (C.F.),
P G (C.F.),

DEBITORI ESECUTATI

Il Giudice dott. Maria Carla Corvetta,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 18/11/2016,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con riferimento alle istanze formulate dal patrocinio del comproprietario non esecutato Società & C. S.n.c., al di là di ogni valutazione in ordine alla sussistenza o meno di legittimazione attiva da parte di detta società nell'ambito della presente procedura, osserva, nel merito:

- Non sussiste improcedibilità della presente procedura per mancata indicazione, nell'avviso *ex art. 599 c.p.c.* notificato al comproprietario non esecutato, dell'invio a comparire all'udienza in ragione del fatto che detto avviso, debitamente notificato ad opera del creditore procedente, contiene, in allegato, il decreto emesso in data 6.5.2015 dal Giudice dell'Esecuzione di fissazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* al 19.1.2016 e altresì di nomina del Geom. Mi B i per la stima degli immobili e del Notaio G: P; quale custode giudiziario di talchè il comproprietario non esecutato è stato messo debitamente a conoscenza sia della circostanza che è pendente il suindicato procedimento espropriativo sia della data di celebrazione dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*,
- Si condivide la suddivisione in lotti operata dallo stimatore Geom. B; corrispondendo la medesima a differenti tipologie di unità immobiliari, identificate al C.F. con subalterni differenti,

Con riferimento all'istanza formulata dal patrocinio del creditore procedente di declaratoria di inopponibilità alla procedura della locazione stipulata a favore di G: A; relativamente ai beni di cui al lotto 3 per viltà del canone, osserva quanto segue:

- dalla premessa sopra riportata emerge come l'immobile di cui al lotto 3 oggetto della presente procedura espropriativa sia detenuto da G: A; in forza di contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento; come tale, il detto contratto potrebbe quindi considerarsi astrattamente opponibile alla procedura ai sensi del disposto dell'art. 2923, primo e secondo comma, cod. civ., sia pure non già per l'intera durata pattuita (nel caso di specie, venti anni), bensì – in difetto di trascrizione della locazione ultranovennale – nei soli limiti di un novennio dall'inizio della locazione;



- tanto premesso, la verifica circa l'inopponibilità dei contratti di locazione che, pur altrimenti opponibili (perché aventi data certa e/o trascritti in data anteriore al pignoramento), siano stati tuttavia stipulati con la pattuizione di un "canone vile" (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazione) impone l'esame preliminare di alcune problematiche di carattere processuale, quali segnatamente:
 - a) anzitutto, se la legittimazione ad eccepire il carattere "vile" della locazione ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., spetti unicamente al soggetto acquirente l'immobile (e quindi solo dopo che sia intervenuta la vendita e l'aggiudicazione del cespite) o possa la "viltà" del canone essere fatta valere già nel corso della procedura espropriativa immobiliare;
 - b) in secondo luogo, laddove si opti per la seconda delle soluzioni sopra indicate, se la verifica del carattere "vile" della locazione richieda necessariamente l'esperimento di un'autonoma azione giudiziaria (eventualmente anche nelle forme del ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c.) diretta alla formazione di un titolo per il rilascio o tale verifica possa essere compiuta altresì dal G.E., in modo da condurre all'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- venendo a considerare anzitutto la prima delle questioni sopra evidenziate, ritiene questo G.E. che la valutazione della "viltà" del canone di locazione possa essere compiuta non solo su espressa domanda od eccezione del soggetto acquirente l'immobile pignorato (e quindi una volta intervenuta l'aggiudicazione ed il trasferimento del cespite in suo favore), bensì anche – a monte – nell'ambito della stessa procedura espropriativa immobiliare, in particolare dovendosi riconoscere la piena legittimazione ad invocare il disposto dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., da parte del custode giudiziario, all'uopo assumendo rilievo determinante, da un lato, la *ratio* (piuttosto che la forma) dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., nonché, dall'altro lato, le novità introdotte dalla legge n. 80 del 2005, quali la generalizzazione della figura del custode terzo (ovverosia, soggetto diverso dal debitore costituito custode *ex lege* ai sensi dell'art. 559, primo comma, c.p.c.) e la possibilità dell'emissione dell'ordine di liberazione da parte del G.E. ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- Sotto il primo profilo, occorre osservare come il testo dell'art. 2923 cod. civ. (che, come ben noto, si preoccupa di regolare unicamente l'efficacia delle locazioni nei confronti dell'acquirente dell'immobile, disinteressandosi per contro degli effetti delle locazioni nei confronti dei creditori) si giustifichi in realtà sul piano formale in quanto, in linea di principio, è normalmente solo dopo la vendita che emerge il conflitto tra le pretese antagoniste, del conduttore e dell'acquirente, al "godimento" ed alla *possessio materialis* del bene;
- Orbene, se tale è la ragione del riferimento all'acquirente contenuto nell'art. 2923 cod. civ. e se si tiene conto sia della *ratio* della regola dell'inopponibilità posta dal terzo comma di tale disposizione (in estrema sintesi, evitare la frode insita nel godimento dell'immobile da parte del conduttore a fronte del pagamento di un canone "vile") e sia del fatto che, in quanto non opponibile all'acquirente, il G.E. può comunque legittimamente ignorare quella locazione nella determinazione del prezzo base d'asta, appare evidente che, come icasticamente affermato da autorevole dottrina, l'art. 2923 c.c. "ridonda", sia pure in via indiretta, a vantaggio dei creditori, i quali, stante l'inopponibilità della locazione all'acquirente, non subiscono quella contrazione del ricavato della vendita del bene locato, che si avrebbe qualora invece l'acquirente fosse tenuto al rispetto della locazione stessa, il che equivale a dire che i creditori non sono estranei alla sfera d'interessi tutelata dalla norma; in quest'ottica, allora, non v'è ragione per escludere la legittimazione a far valere l'inopponibilità della locazione "vile" anche in favore del custode giudiziario, ossia in favore di quel soggetto pur sempre preposto – in qualità di ausiliario del G.E. – ad assicurare la rapida e proficua liquidazione dell'immobile nell'interesse del creditore precedente e degli altri creditori intervenuti;



- Chiarito quindi come l'eccezione di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. possa essere invocata altresì da soggetti diversi dall'acquirente dell'immobile ed in particolare dal custode giudiziario, occorre a questo verificare se all'accertamento della "viltà" del canone di locazione possa o meno procedere direttamente il G.E. e se quindi quell'accertamento possa condurre alla immediata emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;
- A tale quesito questo giudice ritiene debba darsi risposta positiva; invero, la riforma del 2005 – nel prevedere l'emissione dell'ordine di liberazione nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare – ha implicitamente riconosciuto al G.E. un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell'opponibilità della locazione: sarebbe infatti irragionevole ritenere che l'art. 560 c.p.c. imponga la pronuncia di un ordine destinato a soccombere in presenza di un contratto di locazione che sia invece opponibile (ai sensi dell'art. 2923 cod. civ.). Il che significa, in buona sostanza, che la disposizione processuale dell'art. 560 c.p.c. e quella sostanziale dell'art. 2923 cod. civ. vanno lette congiuntamente e che il G.E. deve quindi fondare la decisione di procedere alla liberazione su di una cognizione sommaria (ossia, allo stato degli atti) dell'opponibilità del contratto di locazione;
- Se ciò è pacifico, non si vede perché si debba differenziare – nell'ambito dei criteri di opponibilità di cui all'art. 2923 cod. civ. – tra quelli di cui ai commi 1 e 2 (ovverosia, data certa anteriore e trascrizione della locazione ultranovennale, criteri rispetto ai quali peraltro non si è mai messo in discussione il potere cognitivo del G.E. ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione) e quello di cui al comma 3 (canone "vile"). Trattasi infatti di accertamenti che – pur ovviamente nella diversità del contenuto – sono ontologicamente identici, atteso che in ambedue i casi il G.E. è chiamato alla verifica della sussistenza del criterio di opponibilità posto dalla disposizione di legge; in altri termini, come il G.E. ha il potere di accertare – sulla scorta degli elementi acquisiti – la sussistenza della data certa anteriore al pignoramento del contratto di locazione ed ordinare la liberazione del cespite nel caso quell'accertamento abbia esito negativo, allo stesso modo deve ritenersi che il G.E. possa verificare – sempre, beninteso, sulla base di quanto emerge in atti – la ricorrenza di un canone "vile" e disporre conseguentemente la liberazione del bene sul presupposto dell'inopponibilità della locazione;
- Esaurita la disamina dei profili di carattere processuale e riconosciuta quindi – alla luce delle considerazioni che precedono – la legittimità di un accertamento diretto da parte del G.E. in ordine alla "viltà" del canone di locazione ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione, occorre a questo punto procedere alla verifica se, nel caso di specie, concretamente ricorrano le condizioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ; a tal fine l'esperto stimatore dovrà:
 - a) verificare, attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione, il canone locativo medio;
 - b) verificare la corrispondenza del medesimo valore medio all'effettivo canone di mercato, eventualmente anche attraverso il reperimento di contratto di locazione riferiti a immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle immediate vicinanze di quello locato a G. A' ;
 - c) calcolare l'ipotetico canone di locazione dell'immobile di cui al lotto 3 oggetto della presente espropriazione.
- Solamente all'esito di tali operazioni peritale, questo G.E. potrà procedere a valutare l'eventuale sproporzione tra il canone di mercato (inteso quale giusto prezzo locativo) ed il canone siccome pattuito nel contratto di locazione stipulato tra le parti;

P.Q.M.



DIPONE che l'esperto stimatore depositi entro il termine del 1 marzo 2017 un'integrazione della relazione ex art. 568 c.p.c. avente ad oggetto le verifiche di cui alla parte motiva della presente ordinanza;

FISSA , all'esito, l'udienza del 7 marzo 2017 ad ore 10.30 per la comparizione delle parti.

Si comunichi.

Rimini, 25 gennaio 2017

Il Giudice
dott. Maria Carla Corvetta

IL CASO.it

