

RG 4305/2012



**Tribunale di Reggio Emilia**

nel procedimento cautelare ex art. 669 ter e 700 c.p.c., promosso da:  
per il circondario del Tribunale di Reggio Emilia  
quale custode nella procedura esecutiva immobiliare n. (riunita alla  
0) Reg. Esec. nei confronti di

Il giudice del procedimento cautelare

a scioglimento di riserva, ha pronunciato la seguente

**ordinanza**

ritenuto, preliminarmente, la regolare notifica del ricorso a e  
che non si sono costituiti nel presente giudizio;

ritenuto che il custode dell'immobile pignorato designato dal giudice dell'esecuzione (artt. 65 e 559 c.p.c.), quale titolare del potere di amministrazione e conservazione del bene sottoposto a pignoramento, è legittimato a proporre tutte le azioni necessarie per la conservazione del bene, compresa la legittimazione a proporre domanda di rilascio dell'immobile pignorato contro l'occupante senza titolo (Cass. 24.3.1986 n. 2068), residuando al proprietario esecutato legittimazione ad agire solo con riguardo al periodo antecedente al pignoramento (Cass. 16.2.1996 n. 1193; Trib. Bologna, 31.3.2000);

rilevato che l'azione proposta in sede giudiziale dal ricorrente, nella sua qualità di custode dei beni pignorati nella procedura esecutiva, risulta autorizzata dal giudice dell'esecuzione con provvedimento in atti;

ritenuto che la legittimazione ad agire o resistere in procedimenti inerenti la liberazione degli immobili soggetti all'esecuzione forzata in capo al custode nominato dal G.E., già riconosciuta nella giurisprudenza di merito è ulteriormente confortata dalla recente riforma (cfr. art. 560, 4 e 5 comma, c.p.c.);

it

rilevato che i beni oggetto di pignoramento (immobile sito in Taneto di Gattatico \_\_\_\_\_), sono stati locati in data 29 maggio 2009 (con contratto di locazione ad uso abitativo) registrato il 5-6-2009 anteriormente al pignoramento, trascritto in data 18 ottobre 2010 per anni 15;

rilevato che il ricorrente ritiene che il contratto di locazione sia stato stipulato per frodare i creditori e l'eventuale acquirente deducendo che il canone pattuito non sarebbe congruo, per immobili simili posti nella zona, essendo stato concordato un canone mensile di euro 400,00 senza rivalutazione Istat (con pagamento anticipato della prima annualità) a fronte di un canone di mercato di euro 2300,00 mensili (v. consulenza tecnica estimativa in atti \_\_\_\_\_);

ritenuto che la norma regolatrice, della fattispecie del trasferimento coattivo della cosa locata conseguente ad espropriazione forzata, è l'art.2923 c.p.c. che nel I° comma, prevede, quale regola generale l'opponibilità all'acquirente delle sole locazioni aventi data certa anteriore al pignoramento ai sensi dell'art.2704 c.c..

La ratio dell'istituto della cd opponibilità della locazione è quella di salvaguardare (per quanto possibile e al di fuori di eventuali collusioni tra locatore originario e conduttore) la stabilità della posizione del conduttore che ha fatto affidamento prima del pignoramento (con atto conoscibile ai terzi) sul contratto di locazione;

Proprio perché il limite a tale regola generale è quello della "collusione tra locatore-esecutato e conduttore" il legislatore ha posto una norma di salvaguardia, l'art.2923 comma 3 c.p., intesa a rafforzare la garanzia dei creditori precedenti, per la quale sono inopponibili le locazioni nelle quali il corrispettivo pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Ciò premesso, ritiene questo giudice, che il contratto di locazione intercorso tra \_\_\_\_\_ sia inopponibile alla procedura ai sensi dell'art.2923 3° comma codice civile apparendo il canone pattuito di gran lunga inferiore a

it  
dud

congruo prezzo, in quanto inferiore di oltre un terzo al giusto corrispettivo di locazione.

Dalla perizia estimativa in atti (v. p. 13 consulenza tecnica estimativa in atti \_\_\_\_\_, -occupazione dell'immobile-) si evince, infatti, che il canone di locazione congruo è di 2300,00 euro mensili e, quindi, superiore di oltre un terzo all'esiguo canone mensile di euro 400,00 concordato tra le parti.

Ulteriore elemento di anomalia nell'ambito di una regolare contrattazione tra le parti è la corresponsione di un'annualità anticipata che palesa, implicitamente, come il canone concordato fosse palesemente basso, tanto da fare ritenere, accettabile la richiesta di una annualità di canoni anticipati;

Il conduttore non ha, peraltro, mai trasferito la propria residenza nell'immobile (come si evince dal certificato di residenza rilasciato il 1 giugno 2012).

Si deve, pertanto, ritenere sussistente *il fumus boni iuris* della pretesa azionata.

Il *periculum in mora* va ravvisato nella circostanza, in sé notoria, dell'estrema difficoltà a reperire acquirenti per immobili occupati, quantomeno ad un prezzo pari a quello realizzabile con l'immobile libero (Cass. 17.1.1996 n. 366); il danno viene quantificato nella perizia in euro 275.500,00 con pregiudizio a tutti i soggetti della procedura esecutiva, il cui fine è quello della realizzazione coattiva del credito con la vendita dei beni al miglior prezzo;

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

#### **P.Q.M.**

visti gli artt. 669 octies e 700 c.p.c., ogni diversa istanza ed eccezione respinta, in accoglimento del ricorso, così provvede:

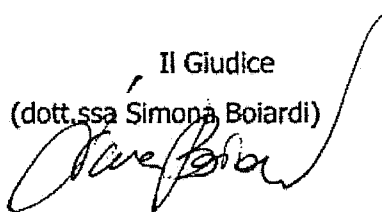
- 1) ordina a \_\_\_\_\_ a o a chiunque li detenga, la liberazione degli immobili siti in Gattatico \_\_\_\_\_ (piena proprietà censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gattatico al foglio \_\_\_\_\_, mappale 60, sub.3 categoria C/2 Consis. 110 mq al foglio \_\_\_\_\_ mapp. 60 sub 4 categoria A/2 cons. 8 vani al foglio 40 mapp.60 sub.5 categoria C/6 cons. 24 mq) e la riconsegna delle stesse unità immobiliari libere da persone e cose al custode designato nella procedura esecutiva immobiliare n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_;

2) condanna i resistenti al pagamento delle spese di lite a favore del ricorrente che si liquidano in euro € 7400,00 oltre ad euro 386,00 per esborsi oltre, cpa ed IVA.

Si comunichi.

Reggio Emilia, 11 settembre 2012

Il Giudice  
(dott.ssa Simona Boiardi)



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA  
DECRETATO

12 SET. 2012

IL CANCELLIERE

IL CASO.it