

www.expartecreditoris.it

**TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. MICHELE DI MARTINO**

- Letti gli atti del procedimento iscritto al n. *omissis*/2012 del ruolo generale esecuzioni;
- Letta la relazione del 2 maggio 2016, con la quale il custode giudiziario, avv. *omissis*, ha segnalato a questo G.E. che “*l’immobile oggetto di pignoramento è, allo stato, occupato da conduttrice in forza di contratto di locazione ad uso abitativo*”;
- Lette, altresì, le istanze con le quali, conseguentemente, il custode ha chiesto, previo accertamento della opponibilità del contratto alla procedura:
 1. “*autorizzazione alla riscossione del canone di locazione*”;
 2. “*autorizzazione ad inoltrare sin d’ora disdetta per la prossima seconda scadenza contrattuale, del 30.07.2019*”;
- Letto il contratto di locazione allegato in copia alla relazione del custode;
- Ritenuto, *in primis et ante omnia*, che il contratto di locazione in oggetto sia opponibile alla presente procedura, essendo stato stipulato tra la debitrice esecutata (*omissis*) e la conduttrice (*omissis*), già in data 2 agosto 2001 e, in pari data, registrato presso l’Agenzia delle Entrate, laddove l’atto di pignoramento immobiliare è stato notificato alla debitrice il successivo 6 marzo 2012;
- Rilevato, altresì, che il contratto di locazione ha avuto decorrenza dal 1 agosto 2011 sino al 31 luglio 2015 (prima scadenza) e che, nelle more della procedura esecutiva, è intervenuto il rinnovo tacito (o proroga *ex lege*) del contratto per ulteriori quattro anni (sino al 30 luglio 2019);
- Considerato che, nella fattispecie concreta, il vero *punctum pruriens* sia stabilire se, nella ipotesi di scadenza contrattuale successiva alla prima, sia necessario per il custode effettuare la disdetta del contratto di locazione, previa autorizzazione del G.E.;
- Osservato che, come indicato nel provvedimento di conferimento incarico (cfr. nota 4 – pagg. 5-6) nel caso di scadenza contrattuale successiva alla prima, la rinnovazione scaturisce da una manifestazione di volontà negoziale e non già da un effetto automatico derivante dalla volontà della legge (così come, del resto, si rileva dal tenore dell’art. 3, legge 431/1998, a mente del quale: “*alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell’art. 2 e ... del comma 3 del medesimo articolo, il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del contratto*”);
- Ritenuto, infatti, che la mancata disdetta equivale al perfezionamento di un nuovo negozio giuridico, ancorchè per *facta concludentia* e che, pertanto, l’eventuale comportamento omissivo del custode costituito dal mancato invio della disdetta non produce effetto alcuno, se non autorizzato dal Giudice ex art. 560 c.p.c.;
- Considerato, del resto, che la disdetta è disciplinata come recesso giustificato per casi tassativi alla prima scadenza del rapporto, laddove, invece, per le successive, non è più richiesta una disdetta motivata, bensì *sic et simpliciter* la volontà di non prosecuzione del rapporto contrattuale;
- Ritenuto, quindi, che, al cospetto di un contratto di locazione pienamente opponibile alla procedura esecutiva ed assoggettato alla disciplina di cui alla legge n. 431/1998, il custode può pretendere la restituzione dell’immobile dopo la seconda scadenza stabilita dalla legge, cosicché, una volta notificato

Ordinanza, Tribunale di Torre Annunziata, Dott. Michele Di Martino, 13 maggio 2016

ovvero trascritto il pignoramento e in assenza di una espressa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560 co. 3 c.p.c., la rinnovazione del contratto non potrebbe in alcun modo avere luogo, con la conseguente cessazione del rapporto alla scadenza, indipendentemente dall'invio da parte del custode di formale disdetta;

- Ribadito che la prosecuzione del rapporto locatizio discende direttamente dal disposto di legge solo per la prima scadenza contrattuale, mentre, per la seconda scadenza, la sopravvenuta espropriazione forzata si configura quale circostanza impeditiva al rinnovo tacito del contratto (ex multis, Cass. Civ. 22711/2011);

P.Q.M.

- 1) dispone che il custode provveda a riscuotere mensilmente canone di locazione pari ad euro 750,00 da conduttrice;
- 2) non autorizza, alla prossima seconda scadenza del 30 luglio 2019, il rinnovo del contratto di locazione intercorso tra locatrice e conduttrice, stipulato e registrato in data 2 agosto 2011;
- 3) riserva, all'esito della prossima udienza del 30 giugno 2016, l'adozione di ogni ulteriore provvedimento;
- 4) manda la cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti, al custode (*omissis*), nonché all'esperto stimatore (*omissis*), affinché provveda ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Torre Annunziata, 13 maggio 2016

**Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. Michele Di Martino**

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*