

www.expartecreditoris.it

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
in composizione monocratica
in persona del giudice unico Daniela CULOTTA**

ha pronunciato nelle forme di cui all'art. 429 c.p.c. la seguente:

SENTENZA

nella causa iscritta al n. OMISSIS R.G. promossa da:

ACQUIRENTI

- ricorrenti-

CONDUTTORE

- resistente -

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. PREMESSA.

Con ricorso depositato in data 1.10.2015 i sig.ri ACQUIRENTI hanno adito il Tribunale al fine di sentir accertare e dichiarare, ai sensi dell'art. 2923, co. 3 c.c., l'inopponibilità del contratto di locazione stipulato tra il sig. B. F. e CONDUTTORE con scrittura privata autenticata in data 1.6.2011 e, per l'effetto, condannare la resistente all'immediato rilascio dell'immobile, nonché al risarcimento dei danni da abusiva occupazione del bene.

Si è costituita in giudizio la sig.ra CONDUTTORE con memoria difensiva depositata in data 9.2.2016, chiedendo il rigetto della domanda avversaria.

Fallito il tentativo di raggiungimento di un accordo tra le parti, con provvedimento in data 15.5.2016, su istanza di parte ricorrente, è stata fissata udienza per discussione orale e precisazione delle conclusioni ex art. 429 c.p.c. sulla domanda attorea di condanna all'immediato rilascio dell'immobile, riservando all'esito l'adozione degli ulteriori provvedimenti per la prosecuzione del giudizio in ordine alla domanda risarcitoria proposta dai ricorrenti.

All'esito dell'udienza in data 28.6.2016, udita la discussione orale della causa e fatte precisare le conclusioni, il Giudice ha pronunciato sentenza nelle forme di cui all'art. 429 c.p.c., dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

2. SUL MERITO DELLA CAUSA.

Ritiene il Tribunale che la domanda proposta dai ricorrenti di condanna della resistente all'immediato rilascio dell'immobile sito in OMISSIS, via OMISSIS, sia fondata e meritevole di accoglimento per i seguenti motivi.

A fondamento della domanda i ricorrenti hanno esposto quanto segue: di avere acquistato la proprietà dell'immobile per cui è causa in forza del decreto di trasferimento con pagamento

mediante mutuo ipotecario emesso dal Tribunale di Torino in data 30.1.2015, depositato il 22.4.2015, nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. OMISSIS R.G.E.; di essere l'immobile condotto in locazione dalla sig.ra CONDUTTORE in forza di scrittura privata autenticata da Notaio conclusa con il sig. B.F. in data 1.6.2011 registrato in data 9.6.2011 e trascritto nei registri immobiliari; di avere le predette parti pattuito la durata della locazione "in anni 20 (venti) con decorrenza dal 1° giugno 2011 e scadenza al 31 maggio 2013" ed il canone di locazione nell'importo annuo di Euro 1.500,00 da pagarsi anticipatamente alla firma del contratto (cfr. doc. 1); di essere il canone mensile concordato di Euro 125,00 risibile e comunque di gran lunga inferiore al "giusto prezzo" individuato nell'importo complessivo di Euro 1.737,00 (come da perizia prodotta sub doc. 13), considerata l'entità dell'immobile in questione.

Come correttamente dedotto dai ricorrenti, **la vicenda in esame ricade nell'alveo di applicazione della norma di cui all'art. 2923 c.c. dettata in materia di vendita forzata.**

È pacifico, infatti, in quanto non contestato e documentalmente provato, che l'immobile di cui si discorre sia stato acquistato dai ricorrenti in qualità di aggiudicatari nell'ambito della vendita forzata disposta nella procedura esecutiva (n. OMISSIS R.G.E.) instaurata dinanzi al Tribunale di Torino (cfr. docc. da 2 a 6).

La citata norma codicistica introduce alcune deroghe al generale principio "*emptio non tollit locatum*", sancendo — per quel che rileva in questa sede — che **"in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"** (comma terzo).

Si tratta di una norma intesa a coordinare l'estensione del menzionato principio generale (dettato per la vendita volontaria: v. artt. 1599 e 1600 c.c.) anche alla materia esecutiva con le esigenze proprie del processo di espropriazione, tra le **quali è generalmente indicata la necessità di tutelare l'acquirente da possibili accordi fraudolenti intercorsi tra il locatore ed il conduttore** (cfr. *ex multis* Cass. civ. Sez. VI - 3, Ord., 01/10/2012, n. 16718).

Non merita condivisione quanto osservato dalla resistente, secondo cui la norma non troverebbe applicazione nel caso di specie, avendo la medesima già corrisposto al locatore in un'unica soluzione la somma dovutagli per i canoni di locazione per il complessivo importo di Euro 30.000,00.

È noto, infatti, che il contratto di locazione è un negozio giuridico ad esecuzione continuata, i cui effetti non si esauriscono nel momento della stipula.

La circostanza che il conduttore abbia adempiuto la propria obbligazione pecuniaria corrispondendo la somma dovuta al locatore in un'unica soluzione costituisce una mera modalità di adempimento della prestazione che non fa venire meno gli effetti obbligatori che discendono dal contratto di locazione e che perdurano nel tempo sino allo scioglimento del vincolo negoziale.

Il pagamento anticipato della somma dovuta a titolo di canoni locativi non preclude, dunque, l'applicabilità alla vicenda in esame del terzo comma dell'art. 2923 c.c., che non opera peraltro alcuna distinzione in base alla periodicità del canone da corrispondere.

Ciò detto, **deve ritenersi provata la natura "vile" del canone di locazione pari ad Euro 125,00 mensili (Euro 1.500,00 annui diviso per dodici mesi) pattuito dalla resistente con il sig. OMISSIS con la scrittura privata autenticata in data 1.6.2011.**

I ricorrenti hanno prodotto una perizia a firma dell'Arch. OMISSIS (cfr. doc. 13) da cui risulta che: la superficie commerciale dell'immobile abitativo è stimata in 250,33 mq mentre quella dell'autorimessa in 38,50 mq; il più probabile valore locativo dei predetti immobili, determinato

sulla base di una stima sintetico-comparativa con riferimento ai valori OMI del secondo semestre del 2014, senza effettuazione di un sopralluogo all'interno dell'immobile, è stimato in Euro 1.527,20 mensili per l'unità abitativa ed in Euro 210,00 mensili per l'autorimessa, così per complessivi Euro 1.737,00 mensili (cfr. doc. 13).

A fronte della predetta relazione peritale di parte, la resistente non ha svolto alcuna specifica contestazione in ordine alla dedotta "viltà" del canone locativo pattuito, del tutto omettendo di prendere posizione su detta circostanza, che deve, pertanto, ritenersi provata, in applicazione del principio generale di non contestazione consacrato dall'art. 115 c.p.c.

La resistente si è limitata, infatti, genericamente a rilevare la necessità che la determinazione del canone di locazione sia effettuata in sede di C.T.U. anche tenuto conto delle condizioni effettive ed attuali dell'immobile in questione; rilievo peraltro formulato solo in replica alla pretesa risarcitoria avanzata da controparte.

Si evidenzia sin d'ora come anche l'asserita circostanza che le condizioni strutturali dell'immobile siano "pessime" è stata del tutto genericamente allegata, senza che sia stato fornito e tantomeno offerto il benché minimo riscontro probatorio.

Peraltro, che il prezzo concordato di euro 125,00 mensili sia del tutto risibile ed inferiore di un terzo al "giusto prezzo" può essere ragionevolmente presunto da una serie di indici ricavabili dalla perizia effettuata nell'ambito della procedura esecutiva instaurata dinanzi al Tribunale di Torino (cfr. sub doc. 3) e dal decreto di trasferimento dell'immobile (cfr. sub doc. 6), e segnatamente da: tipologia e metratura degli immobili in questione, trattandosi di villetta unifamiliare disposta su tre livelli con autorimessa pertinenziale, rispettivamente, di 250,33 e di 38,50 mq; rendita catastale pari ad Euro 1.009,67 per l'unità abitativa ed Euro 168,78 per l'autorimessa; ubicazione degli immobili in zona di insediamento relativamente recente, a carattere prevalentemente residenziale, distante dal centro di OMISSIS circa 3 km, dotata di servizi primari e secondari; prezzo base d'asta complessivo degli immobili stimato in Euro 316.837,50 e prezzo di aggiudicazione in Euro 240.000,00.

Per tutto quanto sopra esposto, **ritiene conclusivamente il Tribunale che debba essere dichiarata l'inopponibilità ai ricorrenti del contratto di locazione concluso tra il sig. OMISSIS e la resistente in forza di scrittura privata autenticata in data 1.6.2011, registrato in data 9.6.2011, e, per l'effetto, debba condannarsi la resistente al rilascio dell'immobile per cui è causa.**

In applicazione dell'art. 57 L. 392/1978, in considerazione della destinazione ad uso abitativo dell'immobile di cui si dispone il rilascio, tenuto conto delle precarie condizioni economiche allegata dalla resistente e non contestate dalla controparte e dell'esigenza di concedere al conduttore una congrua dilazione per rilasciare vuoto l'immobile e reperire una sistemazione alternativa, si ritiene che possa essere fissato termine di un mese dalla data di pubblicazione della sentenza per l'esecuzione del rilascio.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno da occupazione abusiva dell'immobile locato, i ricorrenti hanno espressamente dichiarato in sede di precisazione delle conclusioni di rinunciarvi.

E' noto che, in forza dei principi generali di cui agli artt. 187, 188 e 420, comma 4 c.p.c., anche nei casi di rimessione parziale della causa, le conclusioni di merito debbono essere interamente formulate, atteso che la rimessione investe il Giudice dell'intera causa.

Ritiene conseguentemente il Giudice, a fronte dell'espressa rinuncia dei ricorrenti alla domanda risarcitoria, di non dover disporre con separato provvedimento la prosecuzione del giudizio.

3. SULLE SPESE DI LITE.

In ragione del principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c., parte resistente deve essere dichiarata tenuta e condannata a rifondere ai ricorrenti le spese del presente giudizio, così come liquidate in conformità ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014.

Le spese di lite sono liquidate, in assenza di nota spese, sulla base dei valori minimi dello scaglione di riferimento (valore indeterminabile della causa), tenuto conto della non complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate e dell'assenza della fase istruttoria.

Si dà atto che non si procede contestualmente al presente provvedimento alla liquidazione degli onorari e spese del difensore della parte ammessa al gratuito patrocinio a spese dello Stato, stante la mancata formulazione della relativa richiesta (art. 3 bis D.P.R. 115/2002 come modificato dalla Legge 28 dicembre 2015 n. 208).

P. Q. M.

Il TRIBUNALE DI IVREA, in composizione monocratica, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. OMISSIS promossa da ACQUIRENTI contro CONDUTTORE, così provvede:

- Accerta che il contratto di locazione concluso tra la sig.ra CONDUTTORE con il sig. B.F. in forza di scrittura privata autenticata da Notaio in data 1.6.2011, registrato in data 9.6.2011, non è opponibile ai ricorrenti e, per l'effetto, condanna la sig.ra CONDUTTORE al rilascio delle unità immobiliari site in OMISSIS, via OMISSIS, identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di OMISSIS, libere da cose e persone;
- Fissa per l'esecuzione termine di un mese dalla pubblicazione della sentenza;
- Dichiarata tenuta e condannata parte resistente (ammessa al gratuito patrocinio a spese dello Stato) al rimborso in favore delle parti ricorrenti delle spese di lite, che si liquidano in complessivi Euro 3.500,00 per competenze professionali, oltre Euro 598,83 per esposti, oltre il 15% per spese forfettarie, Iva e Cpa come per legge.

Così deciso in Ivrea in data 28.6.2016.

IL GIUDICE
Daniela CULOTTA

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