

TRIBUNALE DI LIVORNO

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott.ssa Emilia Grassi - Presidente
dott.ssa Nicoletta Marino - Giudice Relatore
dott.ssa Francesca Arusa - Giudice

nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. *omissis*/2018 promosso da:

**CONDUTTRICE DEGLI IMMOBILI ED AFFITTUARIA DELL'AZIENDA
SOPPOSTA AD ESECUZIONE**

RECLAMANTE

CONTRO

**FALLIMENTO DEBITRICE ESECUTATA
CREDITRICE INTERVENUTA
CREDITORE PROCEDENTE
ALTRO CREDITORE INTERVENUTO**

RECLAMATI

ha emesso la seguente

ORDINANZA

Il Tribunale, sciogliendo la riserva di cui all'udienza in data 24.7.2018, esaminati gli atti, osserva quanto segue.

1. La **SOCIETÀ SRL**, in persona del legale rappresentante p.t., ha reclamato il provvedimento con il quale il Giudice dell'Esecuzione **rigettava l'istanza di sospensione dell'esecuzione proposta ex art. 617 c.p.c.** all'esito della notifica ad essa – quale conduttrice degli immobili ed affittuaria dell'azienda ivi gestita – **dell'ordinanza di liberazione dell'immobile** oggetto della procedura esecutiva in danno della **FALLIMENTO DEBITRICE ESECUTATA** (società medio tempore fallita).

A fondamento del provvedimento censurato, il G.E. poneva, ex art. 2923 c.c., e alla luce del ricorso al notorio oltre che alla stima versata in atti, **l'inopponibilità all'acquirente nelle procedure esecutive dei contratti di locazione per i quali risulta la pattuizione di un prezzo inferiore di un terzo a quello giusto o a quello risultante dalle precedenti locazioni.**

Il Giudice dell'Esecuzione rilevava ulteriormente la tardività dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avendo l'opponente ricevuto la contestazione di inopponibilità del contratto via pec già nel marzo del 2016.

Ripercorrendo le vicende già oggetto di esame del Giudice dell'esecuzione, e contestando la ritenuta tardività dell'opposizione proposta, la parte reclamante ribadiva nel merito l'effettività del canone, dovendosi considerare, al fine del confronto, la somma di quanto convenuto a titolo di locazione e a titolo di affitto di azienda oltre a tener conto della devaluazione del canone giusto stimato all'epoca di stipula del contratto e concludeva in questa sede per sentir "[...] *suspend[ere], inaudita altera parte o, in subordine, previa*

Ordinanza, Tribunale di Livorno, Pres. Grassi, Rel. Marino, del 24 luglio 2018

convocazione delle stesse, l'ordine di rilascio emesso nell'ambito della E.I. 99/2013 impugnato dalla comparente nella prima fase. Con vittoria di spese ed onorari di entrambe le fasi di giudizio nei confronti delle resistenti costituite".

Costituitosi nel procedimento di reclamo, il CREDITORE PROCEDENTE (omissis) chiedeva la conferma del provvedimento emesso rilevando la correttezza del procedimento decisionale assunto dal Giudice dell'Esecuzione alla luce del disposto di cui all'art. 2923 c.c.

Si costituiva nella fase del reclamo anche la CREDITRICE INTERVENUTA (omissis), la quale insisteva per il rigetto del reclamo alla luce delle argomentazioni spese dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento impugnato.

Si costituiva innanzi al Collegio ALTRO CREDITORE INTERVENUTO (omissis), che, preliminarmente, eccepiva la non reclamabilità dell'ordinanza emessa dal GdE all'esito del giudizio di opposizione agli atti esecutivi ex art. 618 e nel merito contestava la fondatezza delle ragioni poste a fondamento dell'impugnazione, di cui chiedeva il rigetto.

Si costituiva nella fase del reclamo anche il FALLIMENTO della DEBITRICE ESECUTATA (omissis), in persona del Curatore, che, riportandosi alle argomentazioni anche già proposte innanzi al G.E., concludeva per sentir respingere il reclamo con conseguente conferma dell'ordinanza emessa dal G.E.

All'udienza del 24.7.2018, all'esito della discussione, il Collegio riservava la decisione.

2. Non può essere accolta l'eccezione proposta in via preliminare dal ALTRO CREDITORE INTERVENUTO, dovendo considerarsi che, occupandosi del rimedio esperibile avverso il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di diniego o accoglimento della sospensione adottato ai sensi dell'art. 618 cpc e coordinandosi con la modifica dell'art. 624 cpc attivata dal decreto legge n. 35 del 2005, nonché della legge n. 52 del 2006 che, a far data dall'1/3/2006, prevede l'apposito rimedio del reclamo cautelare ai sensi dell'**art. 669 terdecies cpc**, la Corte di legittimità ha affermato che *"In tema di esecuzione forzata, i provvedimenti sulla sospensione del processo esecutivo, disposti, in senso positivo o negativo, sia ai sensi dell'articolo 618, comma secondo, che ai sensi dell'articolo 624 codice di procedura civile (nel testo vigente dopo le sostituzioni intervenute per effetto dell'articolo 2, comma 3, del Dl n. 35 del 2005, convertito, con modificazioni, nella legge n. 80 del 2005 e, successivamente, dell'articolo 18 della legge n. 52 del 2006) sono impugnabili con il rimedio del reclamo, ai sensi dell'articolo 669 terdecies codice di procedura civile, e non sono suscettibili di opposizione agli atti esecutivi"* (cfr. ord. Cass. 10.4.2012 n. 6012).

3. Ancora in via preliminare, ritiene il Tribunale che l'opposizione sia stata proposta tempestivamente dall'odierno reclamante a fronte della notifica dell'atto che ha disposto la liberazione dell'immobile staggito, non potendo considerarsi la comunicazione pec ricevuta nel marzo del 2016 atto esecutivo nei cui confronti la parte avrebbe potuto proporre rituale opposizione.

4. Venendo all'esame del merito – e limitando l'esame delle argomentazioni svolte dalle parti a quanto effettivamente rilevante in questa sede di cognizione sommaria – ritiene il Collegio che il reclamo proposto da **CONDUTTRICE DEGLI IMMOBILI ED AFFITTUARIA DELL'AZIENDA SOPPOSTA AD ESECUZIONE** sia infondato e come tale vada respinto in conformità della motivazione che segue.

4.1. La liberazione dell'immobile staggito è stata disposta dal GE sulla base del terzo comma dell'art. 2923 c.c., secondo il quale sono inopponibili all'acquirente le locazioni *"qualora il*

Ordinanza, Tribunale di Livorno, Pres. Grassi, Rel. Marino, del 24 luglio 2018

prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni” (c.d. “canone vile”).

In via generale va considerato che l’ordine di liberazione – analogamente al decreto di trasferimento – ha effetti *ultra partes*, così che a nulla può valere in questa sede la preliminare doglianza, ancora ribadita in sede di reclamo dalla società **CONDUTTRICE DEGLI IMMOBILI ED AFFITTUARIA DELL’AZIENDA SOPPOSTA AD ESECUZIONE**, dell’essersi il procedimento di stima svolto senza la partecipazione dell’occupante del bene, trovando il conduttore controinteressato ampia ed impregiudicata difesa tramite l’incidente di cognizione rappresentato dall’opposizione agli atti esecutivi.

Ancora in via generale, è noto che a seguito della riforma operata con la L. 80/2005, nel prevedere la possibilità di emissione dell’ordine di liberazione nell’ambito della procedura espropriativa immobiliare (prima dell’emissione del decreto di trasferimento), **il legislatore ha riconosciuto al G.E. un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell’opponibilità della locazione**, sulla base di una cognizione sommaria (unica compatibile con la natura del procedimento di esecuzione) e rimanendo impregiudicata la piena cognizione di merito in sede di eventuale opposizione (oggi espressamente disciplinata, con riferimento all’art. 617 c.p.c., dal novellato art. 560 comma 3 c.p.c.).

4.2. Nel caso in esame, ai fini della valutazione della congruità del canone, la società **CONDUTTRICE DEGLI IMMOBILI ED AFFITTUARIA DELL’AZIENDA SOPPOSTA AD ESECUZIONE** ha ritenuto poter sommare quanto stabilito in data 21/10/2010 a titolo di locazione degli immobili (pari ad euro 75.000,00 annui) a quanto convenuto *inter partes* a titolo di affitto di azienda con il contratto registrato in data 10.11.2010, ciò in ragione del collegamento funzionale dei due contratti, rivolti ad affidare a terzi la gestione dell’esercizio alberghiero, che si articola, in via inscindibile, così nella componente immobiliare come in quella mobiliare.

Osserva il Tribunale che l’argomento non possa essere considerato di pregio.

La disposizione codicistica reca invero esclusivo riferimento alla fattispecie della locazione ex art. 1571 c.c. e la *ratio legis* dell’art. 2923 co. 3 va riscontrata nell’assicurare all’acquirente una rendita fondiaria approssimativamente adeguata all’effettivo valore d’uso del bene, *recte* al valore che dal bene è consentito ritrarre offrendolo in godimento a terzi.

E’ dunque solo con riferimento a tale valore che il giudice dell’Esecuzione deve svolgere le valutazioni in merito al giusto prezzo della locazione opponibile all’acquirente, risultando del tutto irrilevante il valore convenuto della specifica attività gestita all’interno del complesso immobiliare.

4.3. Venendo in considerazione il solo importo del canone di locazione del complesso immobiliare, pacificamente ammontante nel caso in esame ad euro 75.000,00 annui, lo stesso non può che essere considerato “vile” ai sensi e per gli effetti dell’art. 2923 comma 3 c.c. alla luce degli esiti della perizia di stima depositata in atti.

In argomento, ribadito che la funzione e il ruolo del perito stimatore non è completamente assimilabile a quello del c.t.u., appartenendo il primo alla categoria residuale degli “*altri ausiliari del giudice*” (contrapposta a quella degli ausiliari tipici e “*nominati*”, quali il consulente tecnico o il custode), tanto da non essere nemmeno prevista in tal caso la nomina di un consulente tecnico di parte, sia perché “*la sua nomina costituisce un mero atto preparatorio della vendita*” – e la valutazione da lui fornita costituisce un dato indicativo che non pregiudica l’esito della vendita a fronte della garanzia del conseguimento del giusto prezzo all’esito della libera e trasparente partecipazione alla vendita medesima – sia perché il

Ordinanza, Tribunale di Livorno, Pres. Grassi, Rel. Marino, del 24 luglio 2018

suo ausilio viene richiesto dal giudice al solo fine della liquidazione del compendio, e dunque per lo svolgimento di un'attività di carattere esecutivo e tipicamente unilaterale, vi è da considerare che le argomentazioni spiegate dal reclamante in opposizione all'esito della stima appaiono del tutto generiche e non adeguatamente supportate sul piano tecnico (nemmeno potendo riscontrarsi specifiche contrarie argomentazioni nelle note critiche esibite all'udienza collegiale, note nelle quali vengono esclusivamente riprodotte le tesi difensive che già costituiscono contenuto del reclamo).

Viceversa, l'esperto nominato ha quantificato, attraverso criteri matematici che non appaiono inficiati da contraddizioni argomentative, un giusto canone locativo in euro 157.650,40, a fronte di un canone convenuto inferiore alla metà, con sproporzione certamente significativa rispetto al limite del terzo posto dall'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Deve poi ritenersi condivisibile la valutazione, già espressa dal Giudice reclamato, di irrilevanza delle vicende connesse alle dinamiche delle procedure esecutive e alla difficoltà di trovare acquirenti per un bene di elevato valore, che hanno condotto al progressivo abbattimento della base d'asta e oltretutto considerarsi che la valutazione di congruità o meno del canone di locazione va effettuata con riferimento alla data del pignoramento, in quanto è da tale data che si cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono i diritti (sul punto Cass. n. 2462/1982).

5. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale così provvede:

- 1) rigetta il reclamo;
- 2) condanna la parte reclamante società **CONDUTTRICE DEGLI IMMOBILI ED AFFITTUARIA DELL'AZIENDA SOPPOSTA AD ESECUZIONE**, in persona del legale rappresentante p.t., a rifondere a ciascuna delle parti reclamate costituite le spese della fase di reclamo, che si liquidano, per ciascuna delle parti, complessivamente in euro 2.600,00, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali come per legge.

Così deciso in Livorno, nella camera di consiglio in data 24.7.2018.

Il Giudice relatore ed estensore
(dr.ssa Nicoletta Marino)
Il Presidente
(dr.ssa Emilia Grassi)

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