

Ordinanza, Tribunale di Napoli, Pres. Balletti – Rel. Fiengo del 13.07.2021

www.expartecreditoris.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE**

in composizione collegiale nelle persone dei magistrati:

dott. ssa Maria Balletti Presidente

dott. ssa Maria Ludovica Russo Giudice

dott. Giuseppe Fiengo Giudice rel./est.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nel procedimento iscritto al n. xxxx/2021 avente ad oggetto: reclamo al collegio

TRA

TIZIO

RECLAMANTE

E

CREDITORE PROCEDENTE S.P.A.

RECLAMATA

1. **TIZIO**, debitore esecutato nella espropriazione immobiliare avente RGE xxx/2017, ha, il 2.12.2020, chiesto la sospensione dell'espropriazione (nella quale, secondo quanto appreso dalla notifica dell'avviso di vendita notificatogli il 30.9.2020, era previsto esperimento di vendita per il 16.12.2020) deducendo la sussistenza dei presupposti per la sospensione ai sensi dell'art. 54ter, d. l. 18/2020.

L'istante ha dedotto di esser residente nell'immobile pignorato (che abita unitamente ai componenti della propria famiglia) sin dal 25.9.2009 e di aver concesso tale immobile in locazione ad uso bed and breakfast, limitatamente ad alcune stanze, in favore del figlio adottivo, **CAIO**.

Con provvedimento in data 3.12.2020 il Giudice dell'esecuzione ha rigettato l'istanza escludendo che il bene pignorato fosse l'abitazione principale del debitore; tanto alla luce delle risultanze dei plurimi accessi eseguiti dal custode e del contratto di locazione del bene in favore di **CAIO** che ha adibito l'immobile a bed and breakfast.

Avverso tale provvedimento **TIZIO** ha proposto opposizione agli atti esecutivi deducendo che la mancata sospensione dell'esecuzione è stata disposta sulla base di una erronea rappresentazione dei fatti da parte del custode. Infatti, il debitore ha allegato che, nonostante la concessione in locazione di alcuni locali, lo stesso ha, unitamente al proprio nucleo familiare, continuato ad abitare l'immobile pignorato secondo quanto risulta dalle risultanze anagrafiche. Del resto, il regolamento comunale per l'attività di bed and breakfast presuppone che, per poter svolgere attività ricettizia come bed and breakfast, è necessario che il proprietario continui ad abitare stabilmente il locale a ciò adibito. Né il diniego di sospensione può -secondo il debitore-esser fondato sulle dichiarazioni del **OMISSIS** (dichiarazioni secondo le quali l'immobile sarebbe vuoto dall'inizio dell'anno); tali dichiarazioni sono infatti relative all'assenza (a causa della pandemia) di avventori, ma non, anche, all'assenza del proprietario del bene. Del resto, secondo quanto risulta da Pec del 28.10.2020, è stato risolto il contratto di locazione per sopravvenuta impossibilità di prosecuzione dell'attività svolta nei locali. Ancora, secondo l'odierno reclamante, non è possibile attribuire valore alle dichiarazioni di tale **OMISSIS** che è persona sconosciuta al debitore ed al di lui figlio e che, pertanto, non può avere conoscenza dello stato dei locali pignorati. Infine, illegittimo (perché eseguito senza alcun preavviso al proprietario) sarebbe il secondo accesso effettuato in loco dal custode (che non ha trovato alcuna persona presso il bene pignorato). In definitiva, secondo il debitore, il contratto di locazione è stato concluso al fine di assicurare una "rendita" al figlio-conduttore, "non potendosi però escludere che il padre continui ad abitare presso la residenza familiare" (p. 3 dell'atto di opposizione ex art. 617 c.p.c.).

Con provvedimento in data 1.4.2020 il Giudice dell'esecuzione ha rigettato l'istanza cautelare svolta dal **TIZIO** mediante l'opposizione agli atti esecutivi osservando: - che l'art. 54ter deve, quanto alla individuazione dei beni cui la norma è applicabile, essere letto alla luce dell'art. 10, comma 3-bis del T.U. delle imposte sui redditi (d.P.R. n. 22 dicembre 1986, n. 917), sì che per abitazione principale deve

Ordinanza, Tribunale di Napoli, Pres. Balletti – Rel. Fiengo del 13.07.2021

intendersi “quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente”; - che, di conseguenza ed in coerenza con la ratio della norma, l’art. 54ter deve intendersi applicabile ai soli immobili caratterizzati da una “stabile, effettiva e durevole, destinazione dell’immobile ad abitazione del debitore, ovvero a dimora abituale dello stesso, secondo la definizione di “residenza” prevista nell’art. 43, comma secondo c.c.”; - che tali caratteri mancherebbero con riferimento al bene pignorato poiché: a) lo stesso risulta oggetto di contratto di locazione e non risulta che alcuni locali siano stati riservati all’uso personale del concedente; b) che la presenza del debitore non è stata riscontrata in occasione dell’accesso degli ausiliari e che nell’immobile non si ritrovano effetti personali del debitore ed è stata addirittura asportata la cucina; c) che il certificato di residenza e quello di stato di famiglia del debitore non sono sufficienti a ritenere applicabile il citato art. 54ter; - che, neppure, decisivo ai fini dell’applicazione dell’art. 54ter sarebbe il regolamento del Comune di Napoli, atteso che lo stesso potrebbe aver giustificato la conservazione della mera residenza anagrafica presso il bene pignorato; d) indimostrato e comunque ininfluenza sarebbe il rapporto di filiazione tra l’esecutato e **CAIO**; e) che privo di pregio è il tentativo di screditare quanto riferito dal custode il quale si è limitato a rappresentare quanto verificato in sede di accesso presso il bene immobile. Avverso tale provvedimento ha proposto reclamo il **TIZIO** ribadendo di abitare il bene pignorato (pur parzialmente locato per lo svolgimento di attività di bed and breakfast) secondo quanto del resto imposto dal regolamento comunale in vigore (ai sensi del quale l’esercente, per poter svolgere l’attività di bed and breakfast, deve essere residente all’interno dell’immobile da almeno 6 mesi -circostanza incompatibile con quanto rappresentato dal custode). Ribadita anche l’illiceità degli accessi del custode in assenza di preavviso, il reclamante ha dedotto di aver richiesto al G. E. l’audizione del portiere dell’immobile, **OMISSIS** (e proprio al fine di consentire tale audizione anche nel presente procedimento il reclamante ha richiesto la trattazione in presenza dell’udienza).

CREDITORE PROCEDENTE S.P.A., premesso che il bene è stato aggiudicato il 16.12.2020 (sì che, alla luce di un precedente del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, deve escludersi la possibilità di sospensione dell’esecuzione), ha chiesto il rigetto del reclamo ritenendo che, alla luce delle relazioni del custode e degli atti depositati dallo stesso reclamante, non sia provato che il bene pignorato era adibito ad abitazione principale dell’esecutato.

2. Il reclamo è infondato e deve, pertanto, essere rigettato.

Condivisa l’interpretazione dell’art. 54ter d. l. 18/2020 offerta dal Giudice dell’esecuzione, deve ritenersi che gli elementi acquisiti confermino le conclusioni cui tale Giudice è pervenuto senza necessità di procedere all’ulteriore istruttoria richiesta dall’esecutato.

In verità la relazione depositata dal custode (pubblico ufficiale) offre una chiara rappresentazione dello stato dei luoghi ritrovato in sede di accesso (accesso della cui liceità non può per la verità dubitarsi, visto l’ufficio al medesimo custode conferito). Già in sede di immissione in possesso del bene il portiere dello stabile ha dichiarato al custode nominato dal Tribunale che l’immobile era adibito a bed and breakfast (il fatto che il custode si sia limitato ad indicare tale sola destinazione costituisce elemento contrastante con le allegazioni del reclamante).

Nel senso della non applicabilità dell’art. 54ter depono anche il fatto che in occasione di più accessi l’esecutato non è stato ritrovato in loco. Adirittura, l’immobile risulta ormai “svuotato dei mobili della cucina” (p. 2 della relazione depositata dal custode il 2.12.2020); circostanza, questa, che preclude la possibilità di ritenere il bene abitazione principale del debitore nel senso precisato dal Giudice dell’esecuzione.

Ancora, irrilevante risulta il fatto che il bene sia stato locato al figlio (o preteso tale -il certificato di stato di famiglia anagrafica non vale certo a provare il rapporto di filiazione, anche adottiva) dell’esecutato per lo svolgimento di attività di bed and breakfast. Il Giudice dell’esecuzione ha condivisibilmente osservato come il dato anagrafico della residenza (che l’odierno reclamante intende valorizzare anche richiamando il regolamento comunale prodotto) non rilevi, di per sé, al fine di valutare l’effettiva applicabilità dell’art. 54ter d. l. 18/2020. Ferma tale condivisa valutazione, non può peraltro non rilevarsi come il regolamento comunale imponga all’esercente del bed and breakfast di essere residente nell’immobile adibito all’attività di ricezione (non a caso l’art. 5.2 di tale regolamento così prevede: “L’esercente non può gestire altra attività di “Bed & Breakfast”, difettando, in caso contrario il requisito della residenza”); è tuttavia pacifico che l’odierno reclamante non sia esercente l’attività di bed and

Ordinanza, Tribunale di Napoli, Pres. Balletti – Rel. Fiengo del 13.07.2021

breakfast. Tale profilo costituisce elemento di ulteriore (rispetto a quanto già osservato dal Giudice dell'esecuzione) irrilevanza, ai fini della presente decisione, del regolamento comunale.

Da ultimo, non può non rilevarsi come il contratto di locazione concluso dall'esecutato (v. allegato 4 alla relazione del custode depositata il 18.10.2018) abbia ad oggetto l'intero immobile pignorato, non risultando che l'odierno reclamante abbia riservato a proprio uso esclusivo anche un solo locale di tale bene.

3. Stante il rigetto del reclamo, deve dichiararsi la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, co. 1quater, DPR 115/2002.

4. Le spese del presente procedimento seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo alla luce dei valori medi previsti dal d. m. 55/14 per i procedimenti cautelari di valore sino ad euro 260.000,00 (avuto riguardo al prezzo di aggiudicazione del bene), limitatamente alle fasi di studio, introduttiva e decisionale, non essendo stata svolta attività istruttoria

P.Q.M.

Il Tribunale:

1) rigetta il reclamo;

2) dichiara la sussistenza dei presupposti previsti dall'art. 13, co. 1quater, DPR 115/2002;

3) condanna **TIZIO** al pagamento, in favore di **CREDITORE PROCEDENTE S.P.A.**, in persona del legale rappresentante p. t., delle spese del presente procedimento che liquida in euro 5.262,00, oltre 15% spese generali, C. A. ed I. V. A. come per legge.

Così deciso in Napoli, nella camera di consiglio del 13.07.2021.

Il Giudice rel./est.

Dott. Giuseppe Fiengo

Il Presidente

Dott. ssa Maria Balletti

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