

TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 29/2023+315/2023

Promossa da

_____ OMISSIS _____

Contro

_____ OMISSIS _____

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. CATERINA GIOVANETTI
CUSTODE GIUDIZIARIO e DELEGATO ALLA VENDITA: dott. MARIA CRISTINA ABBIATI.

RELAZIONE A G.E. SU CONTRATTO DI LOCAZIONE E CORRELATE ISTANZE.

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione,

la sottoscritta dott.ssa Maria Cristina Abbiati, nella sua qualità di custode giudiziario e delegato nella PE in oggetto,

ESPONE QUANTO SEGUE.

Il compendio immobiliare è occupato dalla _____ OMISSIS _____ in forza di contratto di locazione stipulato in data 4/2/2022 - con registrazione in data 4/3/2022- solo dal comproprietario sig. OMISSIS _____ OMISSIS _____ recante un canone annuo di € 2.160,00 (vedi allegato 1).

Detto contratto appare formalmente opponibile alla procedura in quanto reca data certa anteriore alla trascrizione di entrambi i pignoramenti (Pignoramento su quota di proprietà di OMISSIS trascritto in data 3/2/2023; pignoramento su quota _____ OMISSIS _____ trascritto in data 3/7/2023).

Interpellato in merito, il CTU arch. Annalisa Cairo ha:
stimato il più probabile valore locativo di detto compendio in € 5.760,00 annui (vedi allegato 2);
stimato il valore immobiliare senza applicare comunque alcuna riduzione in quanto trattasi di bene immobile "a reddito" (vedi perizia allegato 3).

A parere della scrivente la differenza tra i due importi su indicati è tale da rendere applicabile al caso di specie il disposto dell'art. 2923, c. 3, c.c., laddove è stabilito 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"¹.

Sul punto si veda poi in particolare quanto deciso dalla Suprema Corte (Cassazione civile sez. III, 28/03/2022, n.9877) laddove è precisato che "La locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale

¹ Nel caso in esame la differenza tra i due importi è pari ad € 3.600,00, quindi superiore a 1/3 di € 5.760,00 (che è pari ad € 1.920,00).

ISCRITTA ALL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI MONZA E DELLA BRIANZA AL N. 598A

REVISORE CONTABILE — CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MONZA
tel. 0362343365 — fax 0362338877 - e-mail: mc.abbiati@studiodottabbiati.it



sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del Decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "ultra partes" di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima l'emaneazione diretta, da parte del Giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione - con la successiva attuazione da parte del custode e senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva - avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi".

TUTTO CIO' PREMESSO,

la scrivente chiede alla S.V. Ill.ma, qualora condivida le succitate conclusioni, quanto segue:

- a) L'autorizzazione ad indicare, nell'avviso di vendita e nella relativa pubblicità, che il contratto di locazione de quo non è opponibile alla procedura ex art. 2923 c. 3 c.c. posto che il canone pattuito è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo;

_____ O M I S S I S _____

Con osservanza.
Monza, 11/9/2024

Il delegato alla vendita e custode giudiziario
dott. Maria Cristina Abbiati

ALLEGATI:

_____ O M I S S I S _____

**ISCRITTA ALL'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
DI MONZA E DELLA BRIANZA AL N. 598A**

REVISORE CONTABILE - CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI MONZA
tel. 0362343365 - fax 0362338877 - e-mail: mc.abbiati@studiodottabbiati.it

