

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"<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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;

OMISSIS

Con osservanza.  
Monza, 11/9/2024

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

ALLEGATI:

OMISSIS

**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](mailto:mc.abbiati@studiodottabbiati.it)

