



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

n. 42/2024 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione

vista la relazione del custode in data 21.10.2024, [REDACTED]

[REDACTED] e sull'eventuale disdetta in relazione ai contratti di locazione aventi ad oggetto il compendio pignorato;

[REDACTED]

rilevato che per quanto concerne la disdetta dai contratti di locazione deve revocarsi il provvedimento autorizzatorio emesso a verbale dell'udienza del 29.10.2024, per i motivi che seguono:

- come relazionato dal custode, "a nome del debitore risultano due contratti di locazione tra:

- 1) tra [REDACTED] locatrice e la [REDACTED]-conduttrice periodo di locazione dal 01.02.2020 al 30.06.2026 registrato al n. 2020/3T/6299, durata pattuita di anni 6 rinnovabile di ulteriori anni 6, con la corresponsione canone annuo di € 100.000,00 corrisposto in rate trimestrali. Nel contratto si legge, all'art. 2 pag. 2, che oggetto della locazione è una parte dell'edificio di circa mq 850 destinati ad uffici e servizi e un'area pertinenziale delimitata di circa mq 300 come meglio indicato nell'allegato B ... ; 2) tra la [REDACTED]-locatrice e [REDACTED]-conduttrice periodo di locazione dal 01.08.2020 al 31.07.2026 registrato al n. 2022/3T/2452, durata pattuita di anni 6



rinnovabile di ulteriori anni 6, con la corresponsione canone annuo di € 30.000,00+iva e corrisposto in rate mensili di € 2.500,00+iva (v. doc.5). Il contratto si riferisce a una parte dell'immobile oggetto di esecuzione quello al piano terra, si legge a pag. 1, locale negozio per uso ristorazione ed attività affini in via della Stazione Vecchia n. 1 piano terra categoria catastale C1 di mq 101 meglio identificato nell'allegato A ...”;

- si verte pertanto in ipotesi di locazioni di immobili ad uso non abitativo, assoggettati alla disciplina di cui agli artt. 27 ss. legge 192/1978;

- ai sensi dell'art. 28 comma 2 legge 192/1978, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 (come del resto espressamente previsto anche dalle parti), che però non ricorrono nella fattispecie in oggetto;

- i contratti di locazione registrati al n. 2020/3T/6299 e al n. 2022/3T/2452 devono quindi ritenersi efficaci, oltre che per la durata pattuita, anche per il periodo di rinnovo, tenuto conto che il rinnovo alla prima scadenza opera automaticamente, non configurandosi alcuna delle ipotesi per cui è eccezionalmente consentita la disdetta del locatore;

visto l'art. 487 c.p.c.

REVOCA il provvedimento in data 29.10.2024 di autorizzazione del custode a intimare la disdetta, alla prima scadenza, per i contratti di locazione registrati al n. 2020/3T/6299 e al n. 2022/3T/2452.

Si comunichi.

Civitavecchia, 30 ottobre 2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*dott. Stefano Palmaccio*

