



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 23 /2019

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Letti gli atti ed esaminata la documentazione e sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 16.06.2021;

rilevato che l'art. 2923 c.c. ha lo scopo di regolare il conflitto tra il diritto del conduttore e il diritto dell'aggiudicatario, stabilendo quando ed entro quali limiti l'acquirente è tenuto a rispettare il rapporto di locazione;

considerato che, nella fattispecie, il contratto di affitto di azienda concluso nel 2012 di fatto non ha ricevuto esecuzione, atteso che lo stesso custode non ha rinvenuto negli immobili la società affittuaria e ha già concluso con altri soggetti contratti di locazione transitori e atteso anche il contenuto delle comunicazioni inoltrate al custode nell'interesse dell'affittuaria, da cui si evince la mancanza di qualsiasi interesse all'esecuzione del contratto di affitto;

ritenuto che tali elementi sono già da soli sufficienti per poter mettere in vendita l'immobile come libero, derivando l'inopponibilità del contratto di affitto all'aggiudicatario, prima ancora che dalla viltà del canone, dalla constatazione per cui quel contratto e la sua trascrizione si sono risolti in una mera formalità, rimasta solo tale, di talché, mancando il rapporto negoziale, neppure vi è luogo per l'applicazione dell'art. 2923 c.c., che implica l'esistenza ed attualità di quel rapporto che la norma intende regolare sul piano sostanziale: manca, in altri termini, un diritto in conflitto con quello del potenziale aggiudicatario;

rilevato che l'utilità di una più approfondita indagine sulla viltà o meno del canone pattuito non possa fondarsi neppure sulla considerazione per cui la trascrizione del contratto non potrebbe essere cancellata: la cancellazione della trascrizione in parola non è mai consentita neppure nell'ipotesi in cui, in via incidentale, venga accertata la viltà del canone, e ciò in quanto detto gravame (al pari di una domanda giudiziale o di un atto dispositivo) non rientra tra quelli di cui l'art. 586 c.p.c. autorizza la cancellazione con il decreto di trasferimento, sicché il conflitto – ove esistente (ma, si ribadisce, nella fattispecie esso manca *ab imis*) – viene regolato esclusivamente attraverso il regime di opponibilità degli effetti di quella trascrizione non già attraverso la sua cancellazione;

considerato che, in ogni caso, è stata acquisita la perizia redatta nella procedura n. 59/2015 R.E. afferente la congruità del canone e dalla quale risulta la viltà di detto canone per essere lo stesso

inferiore di oltre un terzo rispetto ai canoni di mercato: tali valutazioni ben possono essere poste a fondamento, anche oggi, dell'inopponibilità dello stesso contratto, atteso il lasso di tempo non rilevante trascorso dal suo deposito e atteso che, in tale lasso di tempo, i parametri impiegati dall'esperto (tasso degli interessi e rapporto tra la somma mutuata e il valore del bene ipotecato) non hanno subito, per fatto notorio, decise variazioni;

p.q.m.

invita il delegato a proseguire le operazioni demandate ponendo gli immobili in vendita come liberi, stante l'inopponibilità del contratto di affitto di cui risulta trascrizione.

Si comunichi.

Lamezia Terme, 16/06/2021

dott.ssa Adele Foresta