



Tribunale di Sondrio
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. R.G.E. 78/2023

Il giudice,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15.10.2025,

rilevato che i creditori hanno chiesto la vendita dei beni di cui al lotto 1 al valore di stima rettificato,

che il debitore nulla ha osservato in ordine a tale istanza,

ritenuta meritevole di accoglimento l'istanza del creditore procedente di messa in vendita del lotto 1 al prezzo indicato nella perizia estimativa depositata in data 27.8.2025,

rilevato che i creditori hanno chiesto altresì disporsi la vendita dei beni di cui ai lotti 9 e 15, tenuto conto del valore complessivo dei lotti aggiudicati e del complessivo prezzo base dei lotti ancora invenduti;

che i creditori hanno altresì chiesto la liberazione dei beni di cui ai lotti 9 e 15, in relazione ai quali è stata accertata la viltà del relativo canone da parte del perito estimatore;

che l'esecutato si è opposto alla vendita del lotto 9 e, in ogni caso, ha chiesto che la liberazione degli immobili di cui ai lotti 9 e 15 venga differita al momento dell'aggiudicazione;

rilevato che, allo stato, il valore complessivo dei lotti aggiudicati è pari ad euro 127.170,00;

che, avuto riguardo al presumibile esito dell'esecuzione, deve rilevarsi che, di regola, ogni esperimento di vendita ulteriore al primo viene fissato a un prezzo ridotto del 25% rispetto a quello precedente e che è valida ogni offerta pari alla base d'asta ridotta di un quarto; che, pertanto, se tutti i beni

(compreso il lotto 1) per cui è già stata disposta la vendita fossero aggiudicati al prossimo esperimento di vendita, il valore minimo di realizzo sarebbe pari ad euro 234.243,34;

che l'importo complessivo dei crediti come risultanti dai relativi atti di precetto è pari ad euro 436.058,26 oltre interessi;

che, alla luce di tanto, all'esito del prossimo esperimento di vendita di tutti i beni staggiti, si avrebbe un ricavo non sufficiente a soddisfare tutti i crediti e a sostenere le spese di procedura;

che, alla luce di tale presumibile esito dell'esecuzione, l'istanza di procedere alla vendita anche dei lotti 9 e 15 appare meritevole di accoglimento;

preso atto dell'istanza formulata da parte dei creditori, che hanno richiesto la liberazione degli immobili di cui ai lotti 9 e 15, in considerazione della viltà del canone di locazione pattuito nei relativi contratti locazione;

rilevato che in merito a tali aspetti l'esperto stimatore, in sede di nota integrativa alla perizia del 9.9.2024, come richiesto da questo giudice ha concluso che:

- quanto al lotto 9, "L'unità immobiliare compresa nel lotto 9 è costituita da un'autorimessa della superficie di **mq 41** locata al canone annuo di **€ 120,00**. L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento all'anno 2023 (*data di stipula del contratto di locazione*) indica che il canone di locazione dell'immobile in esame, conteggiato al valore di 3,4 €/mq/mese individua un canone locativo annuo minimo di **€ 1.600,00** Orbene, il canone annuo pattuito in contratto, sottostimato di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo dedotto dagli indici OMI, rende il contratto verosimilmente vile e non opponibile alla procedura";

- quanto al lotto 15, “L’unità immobiliare compresa nel lotto 15 è costituita da un appartamento della superficie di **mq 51** locata al canone annuo di € **480,00**. L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento all’anno 2023 (*data di stipula del contratto di locazione*) indica che il canone di locazione dell’immobile in esame, conteggiato al valore di 3,4 €/mq/mese individua un canone locativo annuo minimo di € **2.000,00** Orbene, il canone annuo pattuito in contratto, sottostimato di oltre 1/3 rispetto al giusto prezzo dedotto dagli indici OMI, rende il contratto verosimilmente vile e non opponibile alla procedura”;

rilevato che, come osservato dall’esperto stimatore, i canoni di locazione pattuiti dalle parti devono ritenersi certamente vili, essendo nettamente inferiori al giusto prezzo di mercato;

ritenuto, quindi, che alla luce della viltà dei predetti canoni di locazione questo giudice possa e debba dichiarare inopponibile alla procedura i predetti contratti di locazione, con conseguente liberazione degli immobili pignorati;

rilevato, infatti, che è ormai consolidato l’orientamento giurisprudenziale che riconosce al G.E. la verifica circa l’inopponibilità dei contratti di locazione per pattuizione di canone vile *ex art. 2923, comma 3, c.c.* (canone inferiore di un terzo al giusto prezzo), non solo su espressa domanda dell’aggiudicatario, bensì anche nell’ambito della stessa procedura, nell’interesse del creditore procedente e degli altri creditori intervenuti;

rilevato che tale verifica può essere eseguita, come avvenuto nel caso di specie, tramite accertamento attraverso cognizione sommaria mediante la perizia di stima contenente il calcolo dell’ipotetico corretto canone di locazione dell’immobile espropriato;

ritenuto, quindi, che la posizione dei conduttori di cui ai lotti 9 e 15 non sia assistita da un titolo giuridico opponibile alla procedura, motivo per cui non vi sono valide ragioni (neppure rappresentate in sede di udienza) per differire la liberazione;

P.Q.M.

dispone la vendita dei beni di cui al lotto 1, al prezzo indicato nella perizia rettificata, depositata in 27.8.2025, con le modalità già indicate nella delega delle operazioni di vendita del 14.11.2024;

dispone la vendita dei beni di cui ai lotti 9 e 15, con le modalità già indicate nella delega delle operazioni di vendita del 14.11.2024;

ingiunge al debitore e a chiunque altro ne abbia la detenzione o il possesso senza titolo di rilasciare gli immobili di cui ai lotti 9 e 15 nella disponibilità del custode, libero da persone e cose, non oltre il termine di sessanta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

dispone che in caso di mancato spontaneo rilascio il custode provveda a fissare la data di accesso per il rilascio nel termine dei successivi sessanta giorni, dandone comunicazione all'occupante con le modalità ritenute più opportune;

dispone che in caso di inottemperanza il custode provveda a fissare l'ultimo accesso entro il termine dei successivi sessanta giorni, previo accordo con gli ausiliari ed avvalendosi della Forza Pubblica;

autorizza il custode ad avvalersi inoltre dell'unità sanitaria o di altri ausiliari (quali Servizi Sociali territorialmente competenti, fabbro, accalappiacani ecc.) al fine di adottare i provvedimenti più opportuni per preservare le ragioni dei creditori o dell'aggiudicatario ed assicurare, ove

necessario, l'adeguata assistenza all'esecutato e ai familiari presenti nell'immobile;

dispone che, in ordine ai beni mobili e documenti eventualmente rinvenuti all'interno dell'immobile, il custode provveda a norma dell'art. 560, comma 6, c.p.c.;

dispone che il custode rediga sintetico processo verbale delle operazioni e provveda a depositarlo in via telematica.

Si comunichi.

Sondrio, 22/10/2025

Il Giudice

Giulia Estorelli