



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

ORDINANZA EX ART. 127 TER C.P.C.

Il G.e, in camera di consiglio,

visto l'art. 127 ter cpc , 3,4 e 5 comma che dispone :

“Il giudice provvede entro trenta giorni dalla scadenza del termine per il deposito delle note.

Se nessuna delle parti deposita le note nel termine assegnato il giudice assegna un nuovo termine perentorio per il deposito delle note scritte o fissa udienza.

Se nessuna delle parti deposita le note nel nuovo termine o compare all'udienza, il giudice ordina che la causa sia cancellata dal ruolo e dichiara l'estinzione del processo.

Il giorno di scadenza del termine assegnato per il deposito delle note di cui al presente articolo e' considerato data di udienza a tutti gli effetti.”;

viste le note autorizzate depositate il 22.05.24 dall'Avv. Sebastiano Gianluca Falcone “...procuratore costituito della sig.ra Ferma Maria, debitrice esecutata, giusto Decreto per lo svolgimento dell'udienza mediante trattazione scritta del 30.03.2024, con il presente atto si riporta integralmente alle istanze avanzate con le note di udienza depositate agli atti il 28.02.2022 con cui si chiede che l'Ill.mo sig. Giudice adito, verificata la bontà di quanto asserito, voglia provvedere in conformità alle stesse.

viste le note autorizzate depositate il 30.05.2024 dall'Avv. Lorenzo Mastrandrea “procuratore della creditrice pignorante, richiamato quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 10.02.2022, reitera nuovamente le richieste di cui alle deduzioni rassegnate con note scritte del 25.02.2022.

Chiede, dunque, che il bene immobile de quo sia posto in vendita decurtando dal valore di stima il costo delle opere di regolarizzazione dell'invaso.

In subordine, rileva l'erroneità di quanto affermato dal CTU, laddove propone di interrare l'invaso esistente per erigerne uno nuovo. La circostanza che quello esistente sia collocato ad una distanza dalla strada inferiore a quella prevista dalla legge, ne impone – tutt'al più – l'interramento.

Non compete al creditore procedente la regolarizzazione degli abusi della parte esecutata e non avrebbe alcun senso interrare l'invaso per erigerlo (previa autorizzazione) nello stesso sito, in violazione delle



distanze legali. Né tampoco compete al creditore procedente la posa in opera in altro sito. Ove sul terreno pignorato fosse presente un fabbricato posto a distanza dal confine inferiore a quella prevista dalla legge, nessuno proporrebbe di demolirlo e ricostruirlo in altro sito a spese del creditore pignorante. Nulla osserva sull'accorpamento dei due lotti in un unico lotto.

A tal proposito, contesta le deduzioni depositate in data 28.02.2022 dalla terza datrice d'ipoteca – eseguita Ferma Maria, atteso che alla data di sottoscrizione del contratto di affitto dei beni staggiti (08.10.2012) questi erano già gravati dall'ipoteca volontaria iscritta da Intesa Sanpaolo S.p.A. in data 14.03.2011.

Orbene, ai sensi dell'art. 2808 c.c. << L'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione.

L'ipoteca può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari. ... >>.

Ex art. 2811 c.c., inoltre, << L'ipoteca si estende ai miglioramenti, nonché alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, salve le eccezioni stabilite dalla legge >>.

Rebus sic stantibus, eventuali miglioramenti, nuove costruzioni ed accessioni da chiunque asseritamente posti in loco, non potranno essere rimossi, vieppiù ad libitum dell'ex affittuario degli immobili ipotecati. L'Avv. Lorenzo Mastrandrea chiede, altresì, che il compendio pignorato sia liberato illico et immediate, atteso che la detenzione degli immobili in capo a terzi scoraggia i potenziali acquirenti.

Il sottoscritto Avv. Lorenzo Mastrandrea attesta che alla redazione delle presenti note scritte in sostituzione d'udienza ha collaborato il Dott. Gaetano Kevin Giglio Spampinato, praticante avvocato..."

Il GE, rilevato

che il CTU ha quantificato con perizia del 2017 il canone congruo d'affitto dei due lotti: il valore del canone di affitto annuale del primo lotto di terreno sito in contrada Castel Granieri, foglio di mappa 266, part. 1045, 1046, 1047, 1048, esteso complessivamente ettari 1.00.00, sarà: € 1.350,00 x 1.00.00 = € 1.350,00 mentre il valore del canone di affitto annuale del secondo lotto di terreno sito in contrada Vaito, foglio di mappa 265, part. 97, 209, 210, 211, 212, 213, 215, 125 esteso complessivamente ettari 2.48.28, sarà: € 1.350,00 x 2.48.28 = € 3.351,78 che arrotondato per difetto avremo un valore di € 3.350,00 .

Il valore complessivo del canone di affitto annuo dei suddetti lotti di **terreno sarà € 4.700,00** cioè (€ 1.350,00 + € 3.350,00);

che con il contratto d'affitto dell'8.10.2012 2012 registrato il 26.10.2012 per la durata di trenta anni risulta convenuto un canone complessivo di € 5.000,00 in relazione a diversi beni, in relazione ai beni pignorati il canone era di € 2.000,00 complessivo, come indicato nel medesimo contratto e non di € 2.000 annui, come sostenuto da parte eseguita. Invero, non c'è alcun riferimento ad un canone annuale.

7.

Il canone complessivo d'affitto e' concordemente stabilito tra le parti, in deroga agli artt. 8 e seguenti della Legge 3 maggio 1982, n.203, in complessivi euro 5000,00

Anzi, nel contratto si afferma che il canone complessivo è effettuato interamente alla data di stipula del presente contratto

8.

Il pagamento del canone complessivo e' effettuato interamente alla data di stipula del presente contratto. Il canone e' suddiviso per Euro 3.000,00 al sig. Aristia Salvatore, Euro 1.000,00 alla sig.ra Ferma Maria e Euro 1.000,00 al sig. Aristia Giovanni.



Or bene, in entrambi i casi, l'affitto in relazione ai beni pignorati era inopponibile alla procedura fin dall'iscrizione a ruolo del pignoramento avvenuta il 2.07.2017 in quanto stipulato a canone vile ossia inferiore di un terzo al "giusto prezzo";

Inoltre, **“Il contratto di locazione non è opponibile al creditore ipotecario, atteso che non costituisce titolo idoneo ad occupare beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata.**

Nei casi in cui il **procedimento esecutivo** è stato avviato in virtù di un **credito** assistito da garanzia reale sul cespite staggito, non trova applicazione l'art. 2923, comma 1. c.c., ai sensi del quale **le locazioni sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento**, atteso che quando l'espropriazione immobiliare viene incardinata per escutere un'ipoteca iscritta prima della costituzione di un diritto personale di godimento, quest'ultimo è inopponibile al creditore pignorante (Ordinanza del 5 giugno 2017, emessa dal Tribunale di Salerno)

A norma dell'art. 2912 c.c., il pignoramento di un immobile comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata.

L'estensione del vincolo pignoratorio alle pertinenze, discende logicamente dalla natura della stessa, in quanto cosa destinata in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Inoltre, come evidenziato dal creditore procedente, ex art. 2811 c.c., inoltre, << L'ipoteca si estende ai miglioramenti, nonché alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, salve le eccezioni stabilite dalla legge >>.

Di conseguenza, la procedura non ha nessun obbligo nei confronti dell'affittuario che è tenuto a non modificare lo stato dei luoghi e a non incorporare alcuna addizione (tubazioni acqua irrigua).

In conclusione, trattandosi di contratto d'affitto inopponibile alla procedura esecutiva, ma valido tra le parti, gli eventuali patti tra concedente e affittuario di consentire innovazioni ed addizioni sono anch'essi inopponibili alla procedura.

Dalla inopponibilità dell'affitto e dalla stima sul canone congruo eseguita dal CTU emerge un credito della procedura nei confronti dell'affittuario come indennità di occupazione a decorrere dal luglio 2017 ad oggi, pari ad € 4.700,00 annuali, che a luglio 2024 sarà pari **ad € 32.900,00**.

Di conseguenza, verrà emesso ordine di liberazione dei beni pignorati, salvo valutazione di eventuale proposta d'affitto transitoria formulata dall'affittuario al canone annuo di **€ 4.700,00**, provvedendo contestualmente al pagamento dell'importo sopra indicato di **€ 32.900,00** o formulando un piano di rientro che **il custode**, con il quale l'affittuario dovrà interloquire, **sottoporrà al parere dei creditori ed all'esito, alle determinazioni di questo GE**,

Per quanto riguarda l'ordinanza di vendita provvede in dispositivo a modifica della stessa disponendo che il compendio pignorato formato dal lotto 1 e dal lotto 2 venga venduto in lotto unico al prezzo base di € 131.500,00 (già detratti oneri di regolarizzazione dell'invaso)

PQM

A modifica dell'ordinanza di vendita delegata



DISPONE che il compendio pignorato formato dal lotto 1 e dal lotto 2 venga venduto in lotto unico al prezzo base di € **131.500,00** (già detratti oneri di regolarizzazione dell'invaso).

INVITA, pertanto il delegato a riavviare le vendite;

DICHIARA inopponibile alla procedura in epigrafe il contratto d'affitto dell'8.10.2012 2012 registrato il 26.10.2012 per la durata di trenta anni per i motivi di cui in parte motiva;

DISPONE che il custode, comunichi all'affittuario che verrà emesso ordine di liberazione dei beni pignorati, salvo valutazione di eventuale proposta d'affitto formulata per il futuro dall'affittuario al canone annuo di € **4.700,00** annuali, provvedendo contestualmente al pagamento dell'importo sopra indicato di € **32.900,00** o formulando un piano di rientro che **il custode**, con il quale l'affittuario dovrà interloquire, **sottoporrà al parere dei creditori ed all'esito, alle determinazioni di questo GE,**

INVITA il custode al quale restituisce il fascicolo di riferire in ordine ad eventuali proposte formulate dall'affittuario con relazione scritta.

Si comunichi

Caltagirone 31/05/2024

il Giudice Onorario

dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

