

RGE n. [REDACTED]



TRIBUNALE DI TERNI
Il Giudice dell'Esecuzione

Letta l'istanza depositata dall'aggiudicatario in data 06.10.2023;

Rilevato che il lotto aggiudicato ha ad oggetto un bene immobile locato a terzi ad un canone giudicato vile da parte dell'esperto ai sensi dell'art. 2923 c.c.

Letto l'art. 2923 co. 3 c.c. ai sensi del quale *"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"*;

Preso atto dell'orientamento di cui alla Cass. n. 9877/2022 e 12473/2023;

Ritenuto doversi motivatamente distaccare dall'orientamento citato;

Considerato infatti che:

A. L'art. 2923 co. 3 c.c. pone quale soggetto della disciplina giuridica in maniera chiara e univoca la figura dell'acquirente, in nessun caso riferendosi agli organi della procedura;

B. Tale interpretazione di natura letterale – di per sé sola indicativa, ma certo non sufficiente – viene ulteriormente corroborata dal dato sistematico in forza del quale la disciplina concernente l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato - più volte novellata dal legislatore negli ultimi anni - non fa alcun riferimento all'ipotesi prevista dall'art. 2923 co. 3 c.c., né tantomeno è stata mai fatta oggetto di un coordinamento con quest'ultima norma, dacché è dato inferirne in via principale la non applicazione della disciplina di cui all'art. 560 c.p.c. all'ipotesi disciplinata dall'art. 2923 co. 3 c.c., secondo il noto argomento interpretativo per cui *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*;

C. Tale forma di rigida interpretazione del disposto di cui all'art. 560 c.p.c. deriva dall'esigenza prudenziale di limitare nei soli casi sanciti dalla legge i poderosi e straordinari poteri concessi al giudice dell'esecuzione in tema di ordine di liberazione: si pensi che l'art. 560 u.c. c.p.c., sancendo che *"l'ordine di liberazione è attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione [...]"* attribuisce a quest'ultimo notevoli poteri per organizzare, gestire ed eseguire l'ordine di liberazione dell'immobile, con esercizio di poteri involgenti il coinvolgimento della forza pubblica e la restrizione alla libertà personale

dell'individuo., disponendo del materiale ed effettivo potere di costringere con la forza fisica un soggetto ad abbandonare un immobile contro la sua volontà;

D. Tale esercizio di potere sull'individuo deve essere inquadrato all'interno della fattispecie di cui all'art. 13 Cost., sotto la voce "*qualsiasi altra restrizione della libertà personale*", norma posta a presidio di una qualsiasi "*mortificazione della dignità dell'uomo che si verifica in ogni evenienza di assoggettamento fisico all'altrui potere e che è indice sicuro dell'attinenza della misura alla sfera della libertà personale*" (così Corte cost. n. 105/2001 - ma vedasi anche Corte cost. N. 2/56; 19/66; 419/94); per poter restringere e limitare la libertà personale altrui **è necessaria la riserva assoluta di legge** oltre alla riserva di giurisdizione, da esercitarsi quest'ultima con provvedimento motivato;

E. L'ipotesi pertanto di estensione dell'esecuzione di un ordine di liberazione alla fattispecie di liberazione di un immobile locato a terzi con contratto opponibile alla procedura esecutiva ma pattuito a canone vile, non è espressamente prevista dalla legge né a tale carenza può giungersi per via interpretativa, pena la violazione del disposto di cui all'art. 13 Cost.;

F. Né tantomeno può farsi ricorso allo strumento dell'*analogia legis* ("*quanto non sarà opponibile all'aggiudicatario non è opponibile neppure alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso*" - Così Cass. n. 9877/2022) poiché difetterebbe il criterio della lacuna normativa: la norma di cui all'art. 2923 co. 3 c.c. infatti non lascia senza tutela l'aggiudicatario del bene, bensì gli attribuisce solo un differente modo di procedere, maggiormente tutelante per il conduttore (vale a dire chiedere a un giudice della cognizione l'inopponibilità nei suoi confronti del contratto stipulato a canone vile);

G. All'integrazione analogica osterebbe altresì il difetto di *eadem ratio*, necessaria per ricorrere allo strumento integrativo dell'analogia: laddove infatti l'art. 560 c.p.c. trova applicazione nei confronti del debitore esecutato o di terzi che non vantano titoli opponibili alla procedura, l'art. 2923 co. 3 c.c. concerne la diversa ipotesi di contratto stipulato anteriormente alla instaurazione della procedura esecutiva e pertanto opponibile agli organi dell'esecuzione, che hanno il solo potere di vagliare la viltà o meno del canone a suo tempo pattuito: sarebbe di grave pregiudizio per il conduttore patire le conseguenze di un ordine di liberazione fondato su di una perizia che allo stesso di norma non viene nemmeno comunicata, con conseguente impossibilità di contestarne i valori, contestazione che comunque si svolgerebbe all'interno di un processo a contraddittorio ridotto quale quello esecutivo o all'interno di una parentesi di cognizione segnata da un termine molto stretto per accedervi - art. 617 co. 2 c.p.c.);

H. Da ultimo, all'utilizzo dei criteri analogici, osterebbe altresì il fatto che le norme limitatrici di un diritto fondamentale non possono che essere interpretate in senso stretto – dovendo pertanto limitare i casi di operatività dell'ordine di liberazione a quelli espressamente previsti dall'art. 560 c.p.c.;

I. Sul punto non può anzi che ribadirsi la prevalenza del bene giuridico della libertà personale – materialmente aggredibile con l'emissione di un ordine di liberazione – rispetto al bene giuridico della tutela del patrimonio dei creditori, di importanza costituzionale e sovranazionale certamente minore;

PQM

RIGETTA l'emissione dell'ordine di liberazione.

Si comunichi.

Così deciso, in data 19/10/2023.

Il Giudice dell'Esecuzione

dott. Francesco Angelini