

TRIBUNALE ORDINARIO di ALESSANDRIA
Sezione fallimentare
Il Giudice Delegato

Visti gli atti della causa iscritta al n. 14/2024 R.G. ha pronunciato la seguente

ORDINANZA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'
DI SRL EX ART. 216 CCII

PREMESSO

Ratio dell'art. 2923 III comma c.c.

-osservato il disposto dell'art. 2923 III comma c.c. per cui: *“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”*; esso è norma di riferimento al fine di stabilire l'opponibilità o meno, nei confronti dell'aggiudicatario e/o del creditore, del contratto di locazione stipulato dal proprietario del bene sottoposto ad esecuzione forzata; i primi due commi stabiliscono (in forza del principio *emptio non tollit locatum*) che l'acquirente del bene espropriato è tenuto a rispettare, analogamente a quanto previsto per la vendita ordinaria (artt. 1599 e 1600 c.c.), le locazioni concluse dal proprietario/debitore esecutato (ovvero, dal suo dante causa) solamente ove risulti che il relativo negozio sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento, dovendosi, al contrario, ritenere inopponibili all'aggiudicatario (ed, ancor prima, inefficaci nei confronti della procedura esecutiva) tutti quegli atti costitutivi di diritti di godimento posti in essere successivamente, e senza la necessaria autorizzazione del giudice dell'esecuzione; alla regola secondo cui le locazioni opponibili all'aggiudicatario e/o al creditore sono solo quelle stipulate in data antecedente il pignoramento, fa eccezione il disposto di cui al comma III dell'art. 2923 c.c., secondo cui l'aggiudicatario e/o il creditore non è tenuto a rispettare la locazione, altrimenti opponibile nei suoi confronti, quando il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (canone c.d. vile); tale fattispecie (la quale presuppone che la locazione sia in astratto opponibile all'aggiudicatario e/o al creditore in base ai requisiti richiesti, alternativamente, dai commi primo,



-rilevato che relativamente ad una parte dell'immobile sito in _____ di proprietà di _____ (in epoca anteriore all'apertura della liquidazione giudiziale) è stato stipulato contratto di locazione tra _____ e _____ il 01.03.2022 (e registrato in pari data) con la previsione che la locazione durasse dal 01.03.2022 al 28.02.2028 e che: a) riguardasse solo alcune stanze (al piano terra ed al primo piano) indicate con colorazione "in viola" in una planimetria allegata al contratto; b) il canone ammontasse ad € 7.000,00 annui, corrispondenti a circa € 580,00 al mese;

-ritenuto che (come esposto dal perito stimatore geom. _____ nel parere sulla congruità del canone di locazione del 26.9.2024 e prodotto in atti dalla curatela) la pattuizione del suddetto canone si ponga al di sotto del 48% del giusto prezzo di mercato, quantificato in € 13.192,00 annui;

-ritenuto che la valutazione effettuata dal tecnico incarico dalla curatela e relativa all'adeguatezza del canone sia stata posta in essere in maniera corretta prendendo a riferimento la data del pignoramento e non quella di stipulazione del contratto, come confermato dalla giurisprudenza di legittimità (vedi da ultimo ord. Cassazione Civile, sez. III, n.7909 del 23/03/2024 per cui: *"Nel processo esecutivo, il pignoramento, atto che vincola il bene nel patrimonio del debitore al soddisfacimento del creditore, cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi ... sicché, nel caso di locazione dei beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del canone - che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" - va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto"*);

-ritenuto che il suddetto canone sia, pertanto, de ritenersi vile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2923 comma III c.c. e che il contratto di locazione stipulato con _____, per ciò solo, non sia opponibile alla procedura, ex art. 2923, III comma c.c. (cfr. in tal senso Trib. Napoli n. 722/2013);

-osservato che la presenza del conduttore _____ sino al 2028 diminuisca in modo apprezzabile il valore dell'immobile (lo stimatore geom. _____

- con stima del 17.6.2024 - aveva dato atto come la locazione fosse stata stipulata con un canone irrisorio e che tale condizione pregiudicasse il valore commerciale dell'immobile; il che lo aveva portato a ribassare, ai fini della vendita, il valore commerciale dell'immobile da €



725.520,00 ad € 455.183,00) con evidente pregiudizio per la massa creditoria (per considerazioni valide anche nella procedura concorsuale cfr. Cassazione civile sez. III, 23/03/2024, n.7909);

-ritenuto che l'ordine di liberazione, ex art. 216 CCII, consista in un provvedimento ordinatorio funzionale agli scopi della procedura, volto non solo al soddisfacimento delle obbligazioni del fallito nella più ampia misura ed alle migliori condizioni possibili, ma anche alla tutela della stabilità dell'acquisto compiuto dall'aggiudicatario, tramite il conseguimento della disponibilità del bene anche eventualmente prima della vendita, per cui - similmente a quanto previsto per l'esecuzione individuale - ***“è legittima l'emanazione diretta da parte del giudice dell'esecuzione, ... senza bisogno di munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva, di un ordine di liberazione dell'immobile pignorato sul presupposto della non opponibilità, all'aggiudicatario in futuro ed al ceto creditorio procedente nell'attualità, di un contratto di locazione a canone c.d. vile”*** (sul punto cfr. Cassazione civile sez. III, 28/03/2022, n.9877);

-ritenuto (già sotto la disciplina di cui alla L. Fall. in considerazione della natura delle vendite fallimentari) che debba ritenersi possibile, anche in ambito fallimentare, la pronuncia di un ordine di liberazione (sul modello dell'art. 560 c.p.c.) da parte del giudice delegato, a prescindere dalla modalità di liquidazione dei cespiti prescelta dal curatore (vedi in tal senso già il Trib. Mantova 13.10.2016);

-ritenuto che a tale conclusione si debba pervenire avendo riguardo al percorso seguito dal legislatore nella composizione degli interessi coinvolti nella procedura concorsuale; si pone la necessità di tutelare l'interesse dei creditori alla maggiore soddisfazione dei propri crediti da concretizzarsi tramite la realizzazione del miglior ricavato della vendita; questo si può ottenere attraendo il maggior numero di partecipanti, potenziali acquirenti, i quali, a loro volta, si avvicinano maggiormente alla vendita giudiziaria quando l'immobile è libero; a detto interesse si affianca, quindi, quello dell'acquirente alla tempestiva acquisizione del possesso dell'immobile;

-visto l'art. 216, II comma CCII per cui ***“il giudice delegato ordina la liberazione dei beni immobili occupati da terzi in forza di titolo non opponibile alla curatela”*** mediante provvedimento determinato dal giudice



delegato senza la previsione di ulteriori particolari formalità (e ciò si giustifica per via dell'ampliamento, introdotto dal CCII, dei poteri cognitivi del giudice delegato);

P.Q.M.

ORDINA

che la curatela PROVVEDA A LIBERARE da persone e cose l'immobile di

sito in in

attualmente occupato, in forza di titolo non opponibile alla curatela, da

(con sede legale in in

e sede secondaria in

e

ORDINA

al conduttore, nonché a qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, il predetto immobile, di consegnarlo al curatore, libero da persone e cose, immediatamente.

Il curatore provvederà a dare esecuzione al presente ordine, ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 CCII, con le seguenti precisazioni:

a) il curatore deve comunicare il presente ordine di liberazione al conduttore occupante mediante raccomandata con avviso di ricevimento e con PEC nel termine di 10 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

b) in allegato alla raccomandata ed alla PEC di comunicazione del presente ordine, il curatore indicherà la data in cui eseguirà il primo accesso per la liberazione dell'immobile;

c) nel corso del primo accesso il curatore deve informare gli occupanti senza titolo della data fissata per il rilascio effettivo, intimandoli a liberare gli immobili e ad asportare tutti i beni mobili di loro proprietà entro un termine non inferiore a 30 giorni, avvisando che in difetto il rilascio sarà attuato mediante la forza pubblica;

d) qualora nel corso del primo accesso il curatore trovi chiuso, provvederà ad inviare una seconda raccomandata con avviso di ricevimento, con la quale comunicherà agli occupanti senza titolo la data fissata per il rilascio effettivo, intimandoli a liberare gli immobili e ad asportare tutti i



beni mobili di loro proprietà entro un termine non inferiore a 30 giorni, avvisando che in difetto il rilascio sarà attuato mediante la forza pubblica;

e) in occasione del secondo accesso, se il curatore non riceve il bene in consegna, le chiavi, o trova chiuso e non verifica la liberazione dello stesso, potrà avvalersi di un fabbro e/o chiedere l'intervento della forza pubblica;

f) in ogni ipotesi in cui si evidenzia che il rilascio non sarà spontaneo, il curatore deve informare - ove necessario - gli assistenti sociali e/o il medico legale, chiedendo l'assistenza per il rilascio e, qualora si riscontri una situazione difficile, problematica o di particolare tensione, della forza pubblica, da identificarsi nella locale Stazione dei Carabinieri di

;

g) l'intervento della forza pubblica - salvo casi di assoluta necessità - deve sempre essere richiesto con un preavviso scritto di almeno 10 giorni, da inviarsi per i Carabinieri, al Comando della locale Stazione competente;

h) quando nell'immobile si trovano beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, il curatore intima alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale gli stessi risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza (beni deperibili). Dell'intimazione si dà atto a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto notificato dal curatore. Qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, i beni o i documenti sono considerati abbandonati e il curatore, salvo diversa disposizione del giudice dell'esecuzione, ne dispone lo smaltimento o la distruzione;

i) il curatore redige verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura.

Il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

Si comunichi.

Alessandria, li 16/10/2024

IL G.D.

Dott. Michele Delli Paoli

