

Aggiornamento Nov.2017-

RELAZIONE CANONE VILE- PERIZIA DI STIMA - ORDINANZA LIBERAZIONE

In presenza di locazione con canone vile, all'udienza ex art. 569 c.p.c. è previsto che il custode sottoponga la bozza dell'Ordinanza di liberazione che verrà emessa dal G.E.

Per quanto sopra è necessario che l'esperto alla stima abbia esplicitato nella propria relazione di stima una serie d'informazioni propedeutiche all'emissione di detto ordine, nello specifico:

- osservato infatti che *l'esperto geom. _____, al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed ha accertato che, "in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale _____ mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i _____ e i _____ €/mq", "un canone di locazione congruo" corrisponde ad un "minimo di _____ mq x _____ €/mq = _____ €/mese (valore cautelativo in quanto riferito, come detto, ad una civile abitazione A2 mentre il fabbricato in oggetto risulta essere una villa A7)";*

rilevato quindi che, poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per euro _____ annui e quindi per euro _____ mensili, il canone pattuito è "di molto inferiore" al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., che "si può determinare" in euro _____ mensili (ossia euro _____ : 3 = euro _____) (v. pag. 6 della relazione dell'esperto agli atti);

In difetto, le stesse informazioni debbono essere depositate agli atti della procedura, con relazione integrativa (anche a cura del custode), prima dell'udienza 569 c.p.c. (momento in cui le parti della causa, in contraddittorio possono poter argomentare in merito). *rilevato quindi che, poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per euro _____ annui e quindi per euro _____ mensili, il canone pattuito è "di molto inferiore" al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., che "si può determinare" in euro _____ mensili (ossia euro _____ : 3 = euro _____) (v. pag. 6 della relazione dell'esperto agli atti);*

In difetto, le stesse informazioni debbono essere depositate agli atti della procedura, con relazione integrativa (anche a cura del custode), prima dell'udienza 569 c.p.c. (momento in cui le parti della causa, in contraddittorio possono poter argomentare in merito).

N. R.G.Es.Imm. _____



Tribunale di Ferrara

Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza del custode giudiziario e professionista delegato nell'esecuzione immobiliare i cui estremi identificativi sono stati sopra riportati, diretta ad ottenere l'emissione di un provvedimento per la liberazione dell'immobile pignorato, detenuto dal conduttore, cui il bene sarebbe stato concesso in locazione ad un canone "vile";

visti gli atti della procedura esecutiva;

rilevato, in particolare, che dalla relazione depositata dall'esperto risulta che il bene immobiliare pignorato è stato concesso in locazione dal debitore _____ a _____ con contratto sottoscritto in data _____ e registrato il _____, per la durata di anni _____, dal _____ al _____ e per un canone annuo di euro _____;

osservato pertanto che l'immobile oggetto della procedura espropriativa è detenuto da terzi in forza di contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento e che quindi tale contratto potrebbe considerarsi astrattamente opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 1 e 2, c.c.;

rilevato tuttavia che, alla luce della documentazione acquisita dal custode e dall'esperto, deve verificarsi se tale contratto sia riconducibile all'eccezione di cui all'art. 2923, co. 3, c.c., il quale sancisce l'inopponibilità dei contratti di locazione che, pur altrimenti opponibili (perché aventi data certa e/o trascritti in data anteriore al pignoramento), siano stati tuttavia stipulati con la pattuizione di un "canone vile", ossia di un canone inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni;

ritenuto che la legittimazione ad eccepire il carattere "vile" della locazione ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., spetti non solo all'acquirente l'immobile (e quindi dopo che sia intervenuta la vendita del bene), così come espressamente previsto dalla norma, ma anche, nel corso dell'esecuzione immobiliare, al custode giudiziario, in considerazione della *ratio* della regola dell'inopponibilità posta dalla norma in esame, costituita dalla necessità di evitare la frode insita nel godimento dell'immobile da parte del conduttore a fronte del pagamento di un canone "vile" e del fatto che, in quanto non opponibile all'acquirente, il Giudice dell'esecuzione può comunque legittimamente ignorare quella locazione nella determinazione del prezzo base d'asta, posto che, come osservato da autorevole dottrina, i creditori non sono estranei alla sfera d'interessi tutelata dalla norma in esame;

ritenuto dunque che legittimato a far valere l'inopponibilità della locazione a canone "vile" sia anche il custode giudiziario, ossia quel soggetto pur sempre preposto, in qualità di ausiliario del Giudice dell'esecuzione, ad assicurare la rapida e proficua liquidazione dell'immobile nell'interesse del creditore procedente e degli altri creditori intervenuti;

osservato altresì, come ritenuto da una parte della giurisprudenza, anche di questo Tribunale, che all'accertamento della "viltà" del canone di locazione può procedere anche direttamente il Giudice dell'esecuzione, emettendo un provvedimento di immediata liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., posto che il

legislatore, nel prevedere l'emissione dell'ordine di liberazione nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare, ha implicitamente riconosciuto al Giudice un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell'opponibilità della locazione, che non è limitata ai criteri di opponibilità previsti dall'art. 2923, co. 1 e 2, c.c. (ossia, data certa anteriore e trascrizione della locazione ultranovennale, criteri rispetto ai quali peraltro non si è mai messo in discussione il potere cognitivo del Giudice dell'esecuzione ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione), ma si estende alla previsione dell'art. 2923, co. 3, c.c. (ossia quella concernente il cosiddetto canone "vile");

ritenuto invero che tali accertamenti, pur nella diversità del loro contenuto, siano ontologicamente identici, atteso che in entrambi i casi il Giudice dell'esecuzione è chiamato alla verifica della sussistenza del criterio di opponibilità posto dalla disposizione di legge;

ritenuto dunque che il custode giudiziario sia legittimato ad eccepire la "viltà" del canone di locazione e che spetti al Giudice dell'esecuzione, sulla scorta degli atti della procedura, la verifica della fondatezza o meno della deduzione del custode e la possibilità di emettere il provvedimento di rilascio dell'immobile, nel caso in cui accerti la fondatezza dell'assunto del custode giudiziario (in tal senso si è pronunciato pure il Tribunale di Ferrara in composizione collegiale con l'ord. 4 giugno 2014 e con la sent. 14 ottobre 2014, n. 1168/14 e da ultimo il Tribunale in composizione monocratica con la sent. 19 aprile 2017, n. 406/17, resa a definizione di un giudizio di merito instaurato a seguito di opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento di liberazione dell'immobile pignorato condotto in locazione per un canone "vile");

osservato, nella fattispecie in esame, che il canone annuo di euro _____, pattuito nel contratto di locazione stipulato dal debitore con _____ in data _____, appare inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi tale contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c.;

osservato infatti che *l'esperto geom. _____, al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed ha accertato che, "in considerazione*

della superficie del fabbricato (sup. convenzionale _____ mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato di civile abitazione nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i ___ e i ___ €/mq”, “un canone di locazione congruo” corrisponde ad un “minimo di _____ mq x € ___ /mq = € _____ /mese (valore cautelativo in quanto riferito, come detto, ad una civile abitazione A2 mentre il fabbricato in oggetto risulta essere una villa A7)”;

rilevato quindi che, poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per euro _____ annui e quindi per euro _____ mensili, il canone pattuito è “di molto inferiore” al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., che “si può determinare” in euro _____ mensili (ossia euro _____ : _____ = euro _____) (v. pag. 6 della relazione dell'esperto agli atti);

ritenuto dunque che sussista assoluta sproporzione fra il canone di mercato (inteso quale giusto prezzo locativo ed individuato in euro _____ mensili) ed il canone pattuito nel contratto di locazione stipulato fra le parti (pari ad euro _____ mensili) e che tale sproporzione (ampiamente oltre il limite del terzo posto dall'art. 2923, co. 3, c.c.) consenta di ravvisare la fattispecie di cui all'art. 2923, co. 3, c.c., con conseguente emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile;

considerato che ai sensi dell'art. 560, co. 4, c.p.c., il provvedimento di liberazione è attuato dal custode giudiziario secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione immobiliare, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, se questi non lo esentano;

considerato inoltre che per l'attuazione dell'ordine il giudice può avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.,

ordina

al debitore, al conduttore _____ e a qualunque altro soggetto che occupi senza titolo opponibile alla procedura l'immobile sito in _____, via _____, identificato al C.F. di tale Comune al foglio _____, mapp. _____, sub. _____, di rilasciare il bene, libero da persone e cose, al

custode giudiziario _____, che provvederanno a dare attuazione al presente provvedimento;

dispone

che il custode giudiziario dia comunicazione del provvedimento stesso al debitore, al conduttore o agli occupanti senza titolo mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, da inviare almeno trenta giorni prima della data fissata per il rilascio dell'immobile, che dovrà comunque avvenire entro *quarantacinque giorni* prima della data fissata per il primo esperimento di vendita;

autorizza

il custode, se necessario ai fini dell'attuazione del presente provvedimento, a richiedere l'intervento e l'ausilio della forza pubblica e dei servizi sociali competenti per territorio;

dispone

che, qualora al momento del rilascio nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati ovvero documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, i custodi si attengano alla previsione dell'art. 560, co. 4, c.p.c., con le seguenti integrazioni, e cioè: a) intimino alla parte tenuta al rilascio ovvero al soggetto al quale i beni mobili risultano appartenere di asportarli, assegnandogli il relativo termine, non inferiore a trenta giorni, salvi i casi di urgenza, come nell'ipotesi di beni deperibili; b) diano atto dell'intimazione a verbale ovvero, se il soggetto intimato non è presente, mediante atto che sarà notificato dallo stesso custode; c) provvedano, qualora l'asporto non sia eseguito entro il termine assegnato, allo smaltimento o alla distruzione dei beni, salva l'ipotesi in cui ritengano che i beni abbandonati abbiano un valore economico sufficiente ad assicurare un utile realizzo, tenuto conto dei presumibili costi per l'asporto e la vendita; in tal caso, il custode giudiziario darà incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie di Ferrara di predisporre e curare il loro asporto e la vendita degli stessi nell'interesse dei creditori della procedura esecutiva, versando poi il ricavato della vendita, detratte le spese, sul conto corrente della procedura;

dispone

che il custode giudiziario rediga verbale delle operazioni effettuate, che provvederà poi a depositare nel fascicolo della procedura.

Ferrara,

Il Giudice dell'esecuzione
(*dott. Stefano Giusberti*)