



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
UFFICIO ESECUZIONI

ORDINE DI LIBERAZIONE
PROCEDIMENTO N. / R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. ,
letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;
letta in particolare la relazione depositata ex art. 568 c.p.c. dall'esperto stimatore arch./geom./ing. ____ in
data ____ ;

premesso che la presente procedura espropriativa è stata promossa con **atto di pignoramento** notificato
in data ____ ad istanza di ____ , in danno di ____ sul seguente bene immobile:
;

che il bene in questione risulta essere stato concesso in locazione da ____ in favore di ____ con contratto
sottoscritto in data ____ e registrato in data ____ , per un importo di euro ____ ed una durata di anni
__ a decorrere dal ____ ;

OSSERVA

1. Dalla premessa sopra riportata emerge come l'immobile oggetto della presente procedura espropriativa
sia detenuto da ____ in forza di contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento promosso
ad istanza di ____ (essendo la registrazione del contratto di locazione avvenuta il ____ a fronte della notifica
del pignoramento avvenuta invece solo in data ____).

Come tale, il detto contratto potrebbe quindi considerarsi astrattamente opponibile alla procedura ai sensi
del disposto dell'art. 2923, primo e secondo comma, cod. civ.

E tuttavia, alla luce della documentazione acquisita dal custode e dall'esperto stimatore, ritiene questo
G.E. che debba verificarsi altresì se quel contratto – pur astrattamente opponibile ex art. 2923, primo e
secondo comma, cod. civ. – sia riconducibile all'eccezione di cui alla disposizione del terzo comma, la quale
come ben noto 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
pattuzione di un "canone vile" (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo od a quello risultante da
precedenti locazioni).

Nondimeno, tale verifica impone l'esame preliminare di alcune problematiche di carattere processuale,
quali segnatamente:

a) anzitutto, se la legittimazione ad eccepire il carattere "vile" della locazione ai sensi dell'art. 2923, terzo
comma, cod. civ., spetti unicamente al soggetto acquirente l'immobile (e quindi solo dopo che sia
intervenuta la vendita e l'aggiudicazione del cespite) o possa la "viltà" del canone essere fatta valere già nel
corso della procedura espropriativa immobiliare;

b) in secondo luogo, laddove si opti per la seconda delle soluzioni sopra indicate, se la verifica del
carattere "vile" della locazione richieda necessariamente l'esperimento di un'autonoma azione giudiziaria
(eventualmente anche nelle forma del ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c.) diretta alla formazione di un titolo
per il rilascio o tale verifica possa essere compiuta altresì dal G.E., in modo da condurre all'emissione di un
ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

c) infine, laddove si ammetta la possibilità dell'emissione diretta dell'ordine di liberazione, quali siano gli strumenti di tutela spettanti al terzo destinatario di un ordine di tal fatta.

Appare quindi opportuno procedere a tal esame direttamente in questa sede, ciò al fine di esplicitare l'*iter* logico e motivazionale posto a fondamento della decisione di procedere alla diretta liberazione del cespite.

2.1. Tanto opportunamente premesso e venendo a considerare anzitutto la prima delle questioni sopra evidenziate, ritiene questo G.E. che la valutazione della "viltà" del canone di locazione possa essere compiuta non solo su espressa domanda od eccezione del soggetto acquirente l'immobile pignorato (e quindi una volta intervenuta l'aggiudicazione ed il trasferimento del cespite in suo favore), bensì anche – a monte – nell'ambito della stessa procedura espropriativa immobiliare, in particolare dovendosi riconoscere la piena legittimazione ad invocare il disposto dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., da parte del custode giudiziario.

All'uopo, rilievo determinante assumono, da un lato, la *ratio* (piuttosto che la forma) dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., nonché, dall'altro lato, le novità introdotte dalla legge n. 80 del 2005, quali la generalizzazione della figura del custode terzo (ovverosia, soggetto diverso dal debitore costituito custode *ex lege* ai sensi dell'art. 559, primo comma, c.p.c.) e la possibilità dell'emissione dell'ordine di liberazione da parte del G.E. ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Sotto il primo profilo, occorre osservare come il testo dell'art. 2923 cod. civ. (che, come ben noto, si preoccupa di regolare unicamente l'efficacia delle locazioni nei confronti dell'acquirente dell'immobile, disinteressandosi per contro degli effetti delle locazioni nei confronti dei creditori) si giustifichi in realtà sul piano formale in quanto, in linea di principio, il diritto del conduttore ad insistere nel godimento dell'immobile non entra direttamente in conflitto con il potere espropriativo dei creditori, ciò sia perché il creditore ha comunque diritto a conseguire la vendita forzata della piena proprietà, sia perché – sempre in via generale ed astratta – nella logica del codice civile la locazione non impedisce di conseguire il valore d'uso del bene, nel senso cioè che il valore della vendita sulla quale il creditore è chiamato a soddisfarsi comprende anche il valore reddituale connesso al godimento dell'immobile. In altri termini, la struttura dell'art. 2923 cod. civ. ed il riferimento in esso contenuto al solo "acquirente" si spiega, a ben vedere, in quanto normalmente è solo dopo la vendita che emerge il conflitto tra le pretese antagoniste, del conduttore e dell'acquirente, al "godimento" ed alla *possessio materialis* del bene.

Orbene, se tale è la ragione del riferimento all'acquirente contenuto nell'art. 2923 cod. civ. e se si tiene conto sia della *ratio* della regola dell'inopponibilità posta dal terzo comma di tale disposizione (in estrema sintesi, evitare la frode insita nel godimento dell'immobile da parte del conduttore a fronte del pagamento di un canone "vile") e sia del fatto che, in quanto non opponibile all'acquirente, il G.E. può comunque legittimamente ignorare quella locazione nella determinazione del prezzo base d'asta, appare evidente che, come icasticamente affermato da autorevole dottrina, l'art. 2923 c.c. "ridonda, sia pure in via indiretta, a vantaggio dei creditori, i quali, stante l'inopponibilità della locazione all'acquirente, non subiscono quella contrazione del ricavato della vendita del bene locato, che si avrebbe qualora invece l'acquirente fosse tenuto al rispetto della locazione stessa". Il che equivale a dire che i creditori "non sono estranei alla sfera d'interessi tutelata dalla norma".

In quest'ottica, allora, non v'è ragione per escludere la legittimazione a far valere l'inopponibilità della locazione "vile" anche in favore del custode giudiziario, ossia in favore di quel soggetto pur sempre preposto

– in qualità di ausiliario del G.E. – ad assicurare la rapida e proficua liquidazione dell'immobile nell'interesse del creditore procedente e degli altri creditori intervenuti.

2.2. Le considerazioni da ultimo svolte circa la funzione del custode giudiziario conducono all'esame del secondo argomento in favore della tesi qui accolta, argomento che si ricollega all'innovazione operata dal legislatore del 2005 in punto di previsione dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del custode giudiziario.

Tralasciando al riguardo ogni riferimento alle ben note esperienze giurisprudenziali che rappresentano l'antecedente diretto dell'innovazione legislativa (in particolare, la prassi sviluppata in alcuni Tribunali di procedere alla sostituzione del debitore nella custodia, provvedimento al quale si riconosceva immediata efficacia esecutiva), in questa sede ci si può limitare ad osservare come la previsione di uno specifico titolo per la liberazione dell'immobile occupato da terzi (titolo che, si badi, viene posto in esecuzione a cura del custode anche nell'interesse dell'aggiudicatario, sovrapponendosi al distinto titolo per il rilascio costituito dal decreto di trasferimento) abbia determinato una sorta di mutamento di prospettiva rispetto al passato: nel prevedere il potere del custode giudiziario di procedere alla liberazione del cespite anche nell'interesse dell'aggiudicatario la riforma di cui alla legge n. 80 del 2005 ha in buona sostanza riconosciuto al custode la possibilità di acquisire un potere di fatto sul bene commisurato all'estensione del futuro trasferimento, nel senso cioè che l' "estensione" della liberazione verrà tendenzialmente a coincidere con la situazione invocabile dall'aggiudicatario (ossia, dal futuro acquirente).

Se ciò è vero, ne discende che il custode, nel procedere al rilascio, potrà legittimamente ignorare quei titoli di possesso e/o detenzione che – ai sensi dell'art. 2923 cod. civ. – non pregiudicano la trasmissione all'aggiudicatario, oltre che della proprietà, anche della relazione materiale con l'immobile. Il che comporta riconoscere altresì al custode la legittimazione, in sede di rilascio, ad invocare l'eccezione di inopponibilità di cui al terzo comma dell'art. 2923 cod. civ.

In altri termini, la riforma del 2005 ha sotto questo profilo operato una sorta di "rivoluzione copernicana", nel senso cioè che, come opportunamente evidenziato in dottrina, attraverso la previsione dell'immediata e diretta emissione dell'ordine di liberazione eseguibile dal custode essa "ha anticipato quel conflitto tra due pretese antagoniste aventi ad oggetto la disponibilità materiale dell'immobile (qui del custode e del terzo occupante) che nell'impianto originario dei due codici era riservato a un momento successivo alla vendita forzata".

Né in senso contrario può obiettarsi che, in tal caso, l'ordine di liberazione sarebbe emesso prima dell'aggiudicazione, atteso che la natura del provvedimento ex art. 560 c.p.c. non muta (né può mutare) secondo le diverse fasi processuali in cui è emesso o viene portato ad esecuzione.

2.3. Del resto, ad ulteriore sostegno della conclusione sopra raggiunta, giova evidenziarsi come anche prima della riforma del 2005 si era riconosciuta la legittimazione del custode giudiziario ad invocare la disposizione dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ., ciò sul presupposto che la facoltà riconosciuta all'aggiudicatario non deriva da una norma eccezionale e derogatoria delle disposizioni sulla simulazione, ben potendosi – invece – agire nei confronti del conduttore azionando alternativamente la tutela in questione o quella offerta dall'art. 1415, secondo comma, cod. civ.

3. Chiarito quindi come l'eccezione di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. possa essere invocata altresì da soggetti diversi dall'acquirente dell'immobile ed in particolare dal custode giudiziario, occorre a

questo verificare se all'accertamento della "viltà" del canone di locazione possa o meno procedere direttamente il G.E. e se quindi quell'accertamento possa condurre alla immediata emissione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

A tale quesito questo giudice ritiene debba darsi risposta positiva.

Invero, la riforma del 2005 – nel prevedere l'emissione dell'ordine di liberazione nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare – ha implicitamente riconosciuto al G.E. un potere di cognizione finalizzato alla verifica dell'opponibilità della locazione: sarebbe infatti irragionevole ritenere che l'art. 560 c.p.c. imponga la pronuncia di un ordine destinato a soccombere in presenza di un contratto di locazione che sia invece opponibile (ai sensi dell'art. 2923 cod. civ.). Il che significa, in buona sostanza, che la disposizione processuale dell'art. 560 c.p.c. e quella sostanziale dell'art. 2923 cod. civ. vanno lette congiuntamente e che il G.E. deve quindi fondare la decisione di procedere alla liberazione su di una cognizione sommaria (ossia, allo stato degli atti) dell'opponibilità del contratto di locazione.

Se ciò è pacifico, non si vede perché si debba differenziare – nell'ambito dei criteri di opponibilità di cui all'art. 2923 cod. civ. – tra quelli di cui ai commi 1 e 2 (ovverosia, data certa anteriore e trascrizione della locazione ultranovennale, criteri rispetto ai quali peraltro non si è mai messo in discussione il potere cognitivo del G.E. ai fini della pronuncia dell'ordine di liberazione) e quello di cui al comma 3 (canone "vile"). Trattasi infatti di accertamenti che – pur ovviamente nella diversità del contenuto – sono ontologicamente identici, atteso che in ambedue i casi il G.E. è chiamato alla verifica della sussistenza del criterio di opponibilità posto dalla disposizione di legge.

In altri termini, come il G.E. ha il potere di accertare – sulla scorta degli elementi acquisiti – la sussistenza della data certa anteriore al pignoramento del contratto di locazione ed ordinare la liberazione del cespite nel caso quell'accertamento abbia esito negativo, allo stesso modo deve ritenersi che il G.E. possa verificare – sempre, beninteso, sulla base di quanto emerga in atti – la ricorrenza di un canone "vile" e disporre conseguentemente la liberazione del bene sul presupposto dell'inopponibilità della locazione.

4. La conclusione appena raggiunta pone allora in evidenza come la vera questione non sia tanto verificare se il G.E. possa effettuare l'accertamento della "viltà" del canone, quanto piuttosto precisare quali siano gli strumenti di tutela (anche processuale) a disposizione del terzo destinatario dell'ordine di liberazione, laddove questi voglia contrastare l'accertamento operato dal G.E., specie in considerazione del fatto che il terzo è un soggetto pur sempre estraneo alla procedura espropriativa immobiliare.

Orbene, il riconoscimento del potere del G.E. di ordinare l'immediata liberazione sul presupposto dell'inopponibilità del contratto ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ. non esclude che il terzo possa pur sempre sindacare l'accertamento posto a fondamento di quell'ordine con lo strumento dell'opposizione all'esecuzione avverso il rilascio. In altri termini, laddove il terzo ritenga quell'accertamento errato o comunque non condivisibile ben potrà reagire mercé un'opposizione all'esecuzione (al precetto per rilascio o direttamente all'avviso di rilascio) innanzi al giudice tabellarmente competente. Si realizza così un fenomeno che la più avvertita dottrina ha descritto nei termini di un accertamento sommario caratterizzato dal differimento del contraddittorio ad iniziativa del destinatario dell'ordine di liberazione, nel senso cioè che il G.E. compirà un accertamento sommario destinato ad essere messo in discussione dal terzo con lo strumento oppositivo in sede di rilascio, così assicurandosi il rispetto del fondamentale principio del contraddittorio.

Ovviamente, sia detto per inciso, nella misura in cui in tal caso l'ordine di liberazione si fonda su di un accertamento in punto di opponibilità ex art. 2923, terzo comma, cod. civ., la contestazione introdotta con l'opposizione esecutiva dovrà investire proprio quell'accertamento (e, pertanto, la valutazione della "viltà" del canone" operata dal G.E. in seno alla procedura espropriativa immobiliare).

5. Esaurita la disamina dei profili di carattere processuale e riconosciuta quindi – alla luce delle considerazioni che precedono – la legittimità di un accertamento diretto da parte del G.E. in ordine alla "viltà" del canone di locazione ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione, occorre a questo punto esaminare se nel caso di specie concretamente ricorrano le condizioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Orbene, ritiene questo G.E. che il canone pattuito nel contratto di locazione stipulato in data ____ tra ____ e _____ sia inferiore di un terzo al giusto prezzo e che quindi quel contratto debba considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Invero, dalla documentazione agli atti emerge che:

- l'immobile pignorato è stato locato per un importo di euro _____ per un prezzo dunque di **euro ____ al mq;**

- l'esperto nominato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. ha verificato, attraverso il metodo della comparazione con immobili simili aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze del sito industriale in questione, un canone locativo oscillante tra euro ____ ed euro ____ al mq ed un valore medio di **euro _____ al mq;**

- l'esperto stimatore ha quindi calcolato l'ipotetico canone di locazione dell'immobile oggetto della presente espropriazione (in applicazione del criterio medio di mercato sopra rilevato) in **euro _____.**

Alla luce di tali elementi appare allora del tutto evidente l'assoluta sproporzione tra il canone di mercato (inteso quale giusto prezzo locativo ed individuato in **euro ____ al mq**) ed il canone siccome pattuito nel contratto di locazione stipulato tra le parti (pari, si ricordi, ad **euro ____ al mq**).

Tale sproporzione (ampiamente oltre il limite del terzo posto dall'art. 2923, terzo comma, cod. civ.) induce questo G.E. a ravvisare la fattispecie di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., con conseguente emissione dell'ordine di liberazione del cespite (alla cui messa in esecuzione provvederà quindi il custode, coadiuvato dal legale di seguito nominato).

P.Q.M.

Letto l'art. 2923, terzo comma, c.c. e l'art. 560 c.p.c.

ORDINA a ____ ed a _____, nonché a qualunque terzo occupi l'immobile di seguito descritto, di liberare da persone o cose il seguente bene oggetto di pignoramento:

DICHIARA il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

DISPONE che il nominato custode proceda alla messa in esecuzione del detto ordine di liberazione.

NOMINA all'uopo quale procuratore della custodia l'avv. ____ la quale procederà alla notifica del titolo esecutivo e del precetto per rilascio ed agli adempimenti consequenziali (ivi compresa l'attività di rilascio).

Si comunichi al custode giudiziario ed ai creditori.

Santa Maria Capua Vetere,

Il giudice dell'esecuzione