

N. 341/18 R.G.E.



TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINANZA

Il Giudice

- rilevato che l'esecutato ha concluso in data 11-11-2016, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22-11-2016, un contratto di affitto di fondo rustico con, e in data 30-11-2016, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06-12-2016, un contratto d'affitto di fondo rustico con la

- rilevato che i contratti di affitto agrario sopra indicati non sono opponibili alla procedura esecutiva a far data dal 22.11.2025 (il primo) e a far data dal 6.12.2025 (il secondo), in quanto non trascritti;

- rilevato infatti che il contratto di affitto ultranovennale avente data certa anteriore al pignoramento, ma non trascritto, è opponibile all'acquirente e, ancor prima, alla procedura esecutiva e ai creditori che ne hanno dato impulso, solo nei limiti di un novennio dal suo inizio, e, conseguentemente, diventa inopponibile decorsi i 9 anni;

- Osservato infatti che l'art. 2923 c.c. che stabilisce, in forza del principio *emptio non tollit locatum*, che le locazioni immobiliari eccedenti i 9 anni, che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento, non sono opponibili all'acquirente se non nei limiti di un novennio, è applicabile anche agli affitti agrari, avendo la stessa Suprema Corte più volte ribadito che la peculiarità delle disposizioni che regolano i contratti *de quibus* – validità ed efficacia *erga omnes* dei negozi anche se stipulati in forma verbale e non trascritti ex art. 41 Legge n. 203 del 1982 - deroga ai requisiti prescritti dagli artt. 1350, n. 8, e 2643, n. 8, c.c., ma non è incompatibile con il dettato degli artt. 2923 c.c. e 560 c.p.c. (Corte d'Appello di Firenze, Sentenza n. 1099/2023 del 29-05-2023, Cass. 10136/2015, Cass. 16242/2005, Cass. 10651/1997, Cass. 10599/1994);

ritenuto, per tutto quanto esposto, che i contratti di affitto debbano considerarsi inopponibili alla procedura ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c.;

- ritenuto altresì che l'eccezione di cui all'art. 2923, secondo comma, c.c. possa essere

invocata anche da soggetti diversi dall'acquirente dell'immobile ed in particolare dal custode giudiziario;

- osservato infatti che il custode, in quanto soggetto tenuto ad assicurare la rapida e proficua liquidazione dell'immobile nell'interesse dei creditori procedente ed intervenuti, sia legittimato a far valere l'inopponibilità di cui all'art. 2923 cod. civ.;

- ritenuto infine che la verifica dell'inopponibilità dell'affitto non richieda necessariamente l'esperimento di un'autonoma azione giudiziaria diretta alla formazione di un titolo per il rilascio, ma che possa essere compiuta dal G.E., in via incidentale e sommaria, in modo da condurre all'emissione di un ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;

tutto ciò premesso,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 13.1.2026,

visti gli artt. 2923 c.c. e 560 c.p.c.

Dichiara inopponibile ai sensi dell'art. 2923 comma 2 c.c. a far data dal 22.11.2025, il contratto di affitto di fondo rustico concluso da con in data 11-11-2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 22-11-2016, e, a far data dal 6.12.2025, il contratto di affitto di fondo rustico concluso da con in data 30-11-2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 06-12-2016.

Conseguentemente, non autorizza l'esecutato,,, nonché qualunque terzo occupi, senza titolo opponibile alla procedura, i beni di cui al lotto 1, a continuare ad occupare gli immobili stessi, disponendone la liberazione e la consegna al Custode, liberi da persone e/o cose, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione dei beni**, salvo che l'aggiudicatario non rinunci all'attuazione dell'ordine di liberazione.

Il Custode Giudiziario, nell'attuazione di questo ordine di liberazione, si atterrà alle direttive di cui all'allegato

Dispone la prosecuzione della vendita dei beni di cui al lotto 1, disponendo che il compendio sia posto in vendita al prezzo base di euro 249.329,00, offerta minima 186.996,75.

Rimette gli atti al Professionista delegato, dott.ssa Elena Mistrorigo.

Si comunichi

Vicenza, 15.1.2026

Il GE

DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA LIBERAZIONE

qualora l'immobile sia già libero da persone, provveda il Custode Giudiziario ad acquisire immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, all'uopo dovendo fin da ora ritenersi autorizzato ad avvalersi del fabbro;

qualora l'immobile sia occupato, dal debitore o da terzi, provveda il custode ad effettuare un primo accesso, entro 30 giorni dalla aggiudicazione, previo preavviso da effettuarsi con raccomandata A/R almeno 7 giorni prima, consegnando al debitore o ai terzi che occupino l'immobile copia del presente provvedimento e ammonendoli a rilasciare il bene libero da persone e/o cose, all'uopo loro indicando la data precisa (giorno e ora, non superiore a 120 giorni dall'emanazione del presente provvedimento) nella quale avrà luogo l'accesso finale, per la verifica dell'avvenuta liberazione;

nel caso in cui le comunicazioni non vadano a buon fine o i destinatari si rifiutino di riceverle ovvero non le ritirino, il custode è comunque tenuto ad effettuare gli accessi ed a procedere con la liberazione del compendio immobiliare;

provveda quindi il Custode Giudiziario ad effettuare ulteriori accessi intermedi, a sua discrezione, tenendo presente che non occorre dare previo avviso dei medesimi agli occupanti dell'immobile, al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite entro il termine suindicato: in particolare, individui il Custode l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo, forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

provveda altresì il Custode Giudiziario a consegnare copia semplice del presente provvedimento alla forza pubblica territorialmente competente (VV.UU., Polizia Locale, Polizia dello Stato, Carabinieri), disponendosi fin da ora che la stessa proceda, a sua scelta, prima del termine assegnato dal Custode, o a convocare il debitore o i terzi occupanti presso i propri uffici, o ad effettuare la sollecitazione mediante passaggio *in loco*, e ciò al fine di rendere edotti gli occupanti che, se la liberazione non sarà effettuata nel termine assegnato dal

Custode e, comunque, entro 120 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, la liberazione stessa avrà luogo coattivamente con l'ausilio della forza pubblica;

qualora siano presenti situazioni di disagio sociale e/o bisogno, provveda il Custode Giudiziario a comunicare, via PEC o fax o raccomandata RR, copia del presente provvedimento ai Servizi Sociali territorialmente competenti, contestualmente comunicando altresì la data stabilita per il rilascio, affinché i predetti siano presenti in loco per le determinazioni di cui all'art. 403 c.c.;

qualora l'immobile sia occupato da terzi, provveda il creditore procedente a notificare agli stessi copia autentica di questo provvedimento entro 15 giorni dalla sua emissione, anche via PEC o fax o raccomandata A/R, ex art. 151 c.p.c.;

il Custode, nella sua qualità di pubblico ufficiale, rediga apposito verbale sintetico dando atto del giorno, dell'ora, delle persone rinvenute in loco, dello stato dei luoghi, delle dichiarazioni ricevute;

il Custode segnali a questo Giudice dell'Esecuzione la necessità di eventuali ausiliari al fine di ottenere l'autorizzazione ad avvalersi degli stessi, qualora il loro impiego comporti una spesa per la procedura; in ogni caso, il Custode Giudiziario è sin d'ora autorizzato ad avvalersi dell'ausilio di fabbro e/o medico legale ponendo le relative spese a carico della procedura;

qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino beni mobili che non debbono essere consegnati al Custode Giudiziario o documenti inerenti lo svolgimento di attività imprenditoriale o professionale, provveda il Custode a una loro ricognizione eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa fotografica o audiovisiva) e ad intimare alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni o documenti risultano appartenere di asportarli, assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente altresì l'avvertimento che nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si dia atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale. In caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve

tempo possibile, notificato a cura del Custode *a)* al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure *b)* al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; si autorizza fin da ora, ex art. 151 c.p.c., la notifica a mezzo PEC o fax o raccomandata A/R. Una volta decorso il termine assegnato, senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, proceda questi – al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato – allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, previa verifica che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione, ex art. 20 d.m. 109/1997. Se, invece, i beni mobili rivestono – ad avviso del Custode – un apprezzabile valore economico, provveda il Custode alla loro vendita con le modalità ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo infine al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita entro 3 mesi, si proceda a donazione, smaltimento o distruzione).

Qualora alla data assegnata e comunque entro 120 giorni dalla presente udienza il debitore o i terzi occupanti non avessero provveduto alla liberazione spontanea, il Custode provvederà a segnalarlo al G.E., indicando gli ausiliari necessari per procedere alla liberazione forzata (fabbro, medico legale, forza pubblica, accalappiacani, ecc.), con l'ausilio della forza pubblica, ordinando fin da ora alla Forza Pubblica territorialmente competente (V.V.UU., Polizia Locale, Carabinieri, Polizia di Stato) di eseguire, con ogni mezzo, il presente provvedimento, prestando assistenza al custode giudiziario, autorizzandola espressamente fin da ora ad aprire porte, ripostigli e recipienti, vincere la resistenza opposta dal debitore o da terzi e ad allontanare quanti disturbino o impediscano l'attuazione del presente provvedimento.

A tal fine il Custode concorderà con la forza pubblica territorialmente competente la data in cui si procederà alla liberazione forzata (da effettuarsi comunque non oltre il termine di giorni 60 dalla data prevista per la liberazione spontanea), avvertendo fin da ora che, solo in caso di circostanze sopravvenute e imprevedibili, la forza pubblica richiesta di intervento dal Custode Giudiziario potrà differire la data suindicata, di massimo 15 giorni.

Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora

fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura.

Su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno altresì prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.

Non spetta alla forza pubblica intervenuta alcuna valutazione sull'opportunità della liberazione, sui suoi presupposti e/o sulle modalità con cui la stessa viene realizzata, né compete alla stessa alcun sindacato sulle conseguenze dell'attuazione dell'ordine di liberazione (in caso di presenza di minori o situazioni di disagio sociale o bisogno la presa in carico spetta ai Servizi Sociali territorialmente competenti ex art. 403 c.c.).

Nella denegata ipotesi in cui la forza pubblica richiesta dell'intervento non dovesse fornire tempestiva risposta e collaborazione all'ausiliario del Giudice dell'Esecuzione, il Custode Giudiziario provvederà a farne relazione allo stesso Giudice, il quale potrà impartire direttamente ordini agli organismi suindicati, fermo restando che l'eventuale rifiuto di prestare l'assistenza richiesta dal Giudice o dai suoi ausiliari potrebbe integrare le fattispecie delittuose previste dagli artt. 328 e 329 cod. pen. (la cui immediata denuncia al Pubblico Ministero è obbligatoria, trattandosi di reati procedibili d'ufficio).

Il Giudice

Sonia Pantano