



Tribunale Ordinario di Civitavecchia
IMMOBILIARE - Civitavecchia

R.G.E. N.189/2024

Il Giudice dell'esecuzione

Sciogliendo la riserva assunta con l'ordinanza emessa in data 20 maggio 2025 con termine per note fino al 30 giugno 2025;

visti gli atti e i documenti della procedura;

lette le memorie di parte;

considerato che dalla documentazione in atti è emerso che in data 17 ottobre 2020 e, quindi, prima della notifica del pignoramento, è stato registrato un contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile pignorato;

ritenuto che il Giudice dell'esecuzione non ha il potere di deliberare sulle questioni poste dal creditore procedente (assunta inesistenza o inefficacia del contratto di locazione, conseguenze sul contratto dell'occupazione dell'immobile da parte di un soggetto diverso dal conduttore, invalidità del contratto concluso oralmente, diversa destinazione d'uso dell'immobile rispetto a quanto previsto in contratto, durata limitata ai quattro anni più quattro ai sensi dell'art. 2 della legge 431/1998) che, per le loro caratteristiche, non possono essere valutate nemmeno incidentalmente dal giudice dell'esecuzione (come sarebbe, invece, per l'ipotesi di locazione a canone vile Cass. n.9877/2020) e devono essere definite in un ordinario giudizio di cognizione;

che, in astratto, il contratto di locazione è opponibile alla procedura, salva l'incidenza sulla efficacia dello stesso delle questioni sollevate dalla parte creditrice;



che occorre valutare se dare incarico al custode di agire giudizialmente per far valere tali circostanze ovvero porre in vendita l'immobile con l'espressa indicazione delle problematiche giuridiche emerse in corso di procedura che potranno essere fatte valere dall'aggiudicatario che subentra nella intera posizione giuridica del debitore-locatore;

ritenuto che appare opportuno optare per questa seconda ipotesi, per evitare una defaticante vicenda processuale che coinvolgerebbe a lungo la procedura ed impedirebbe la vendita dell'immobile,

respinge

la richiesta di emissione dell'ordine di liberazione e

dispone

la vendita dell'immobile con separata ordinanza con l'espressa indicazione dell'ordinanza di vendita delle questioni inerenti alla natura, alla validità e alla efficacia del contratto.

Civitavecchia 9 luglio 2025

Il Giudice dell'Esecuzione

Francesco Vigorito

