

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI****ESECUZIONI IMMOBILIARI****ORDINANZA****(R.G.E. 336/2019)****Il Giudice**

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 7.3.2023;

letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta;

rilevato:

- A. che, nel caso in esame, si verte sulla opponibilità o meno di un contratto di locazione abitativa che si inserisce nella presente procedura secondo i seguenti dati cronologici:
- stipula avvenuta in data 2.4.2019
  - notifica del pignoramento avvenuta in data 30.7.2019
  - registrazione locazione avvenuta in data 13.8.2019
  - trascrizione pignoramento avvenuta in data 16.9.2019;
- B. che sulla base di tali dati la custode poi delegata alla vendita riteneva il contratto opponibile alla procedura, in tal senso stilando il conseguente avviso, mentre la custodia subentrata al momento dell'affidamento della delega sottoponeva al GE, con propria nota depositata il 27.12.2022, la valutazione della evidenziata situazione;

ritenuto:

1. come l'esame della questione investa l'annoso problema del momento in cui si perfeziona il pignoramento, posto che ai sensi dell'art. 555 cpc questo si compie con la notificazione e la successiva trascrizione dell'atto che lo contiene;
2. come l'orientamento giurisprudenziale oggi prevalente, sostenga che "*il pignoramento, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono i due diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene*" (Cass. 7998/2015);

3. che nelle ipotesi in cui l'immobile pignorato sia occupato da un terzo in forza di un contratto di locazione, le esigenze della procedura vanno contemperate con il diritto del conduttore a non subire pregiudizio dalla procedura medesima;
4. che infatti, se, da un lato, l'art. 560 cpc fa divieto al debitore e/o al terzo custode nominato, di dare in locazione l'immobile pignorato, senza autorizzazione del giudice (e, in ogni caso, in presenza di tale autorizzazione, la locazione risponderà alle sole finalità di economicità e fruttuosa gestione e conservazione della cosa pignorata), dall'altro, l'art. 2923 cc, detta precise regole in ordine all'opponibilità alla procedura esecutiva del titolo locatizio anteriore al pignoramento;
5. che il suddetto articolo sancisce l'opponibilità della locazione di un immobile a chi se ne sia reso aggiudicatario, in sede di espropriazione forzata, contemperando il generale principio "*emptio non tollit locatum*" dettato per la vendita volontaria (ex articoli 1599 e 1600 cc) con le esigenze proprie del processo esecutivo che mira alla tutela delle ragioni e al soddisfacimento degli interessi e dei diritti dei creditori nei confronti dell'esecutato;
6. che in ragione di tale contemperamento di interessi, ontologicamente diversi rispetto alla vendita volontaria, l'avente causa dal locatore (aggiudicatario o acquirente), è tenuto a rispettare le locazioni precedentemente stipulate dal proprietario (esecutato o suo dante causa), seppur entro i limiti dettati dall'art. 2923 cc, ovvero: la data certa anteriore; la trascrizione anteriore delle locazioni *ultrannovennali*; la detenzione anteriore dell'immobile in mancanza di data certa; l'inopponibilità delle locazioni effettuate a c.d. "*canone vile*";
7. che a parere del GE, nel caso in esame, l'opponibilità alla procedura del contratto di locazione in esame deriva da un duplice ordine di motivi:
  - a. da un lato dalla avvenuta sua registrazione in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, dunque prima del momento perfezionativo dell'atto;
  - b. dall'altro, dall'effetto sanante della registrazione tardiva *ex tunc* al momento della conclusione del contratto, *sub specie* avvenuta prima della notifica del pignoramento, quando l'immobile era ancora nella piena disponibilità del debitore (si vedano in argomento: CassSU 18213/2015 e 23601/2017; Cass. 15582/2021).

Deve pertanto concludersi, in accordo con la professionista delegata, per la piena opponibilità della locazione alla procedura, con la conseguenza che la stessa debba proseguire secondo l'andamento prestabilito e sin qui seguito.

**P.Q.M.**

dispone la prosecuzione dell'attività esecutiva come in parte motiva.

Si comunichi.

Tivoli, 24.3.2023

Il GE  
dott. Marco Piovano