



TRIBUNALE DI VERONA

Procedura:	n. 145/2024 R.E.
G.E.:	Dott.ssa Paola Salmaso
Esecutato:	██████████
Creditore procedente:	BVG CREDIT FINANCE SRL
Custode:	Avv. Silvia Fiorio
Nomina custode:	04.09.2024

La sottoscritta Avv. Silvia Fiorio, con studio in Verona, Via C. Scalzi n. 20, nella sua qualità di Custode Giudiziario, letta l'ordinanza del GE del 03/11/2025 dimette le seguenti

Osservazioni

Il GE chiedeva alla scrivente Custode di acquisire i contratti di locazione ultranovennale indicati nel ricorso e di valutare se la cessione *pro soluto* allegata alla relazione del custode del 18/09/2024 fosse da ritenersi opponibile ai terzi acquirenti.

In riferimento al primo aspetto, si depositano in copia i contratti richiesti (doc da 6 a 9).

I beni staggiti alla ██████████ come si legge nei documenti allegati, sono stati oggetto di un contratto di locazione commerciale ultranovennale (Bar) e di un contratto di affitto di ramo d'azienda (pompa di benzina).

Tali contratti, come indicato nella relazione, risultano essere stati oggetto di cessione *pro soluto* dalla società ██████████ alla società ██████████ (documento già in atti sub 3).

La cessione risale al 04/02/2020 e afferisce ai crediti derivanti sia dai canoni di affitto del ramo d'azienda per la gestione del distributore stipulato con la società ██████████ sia ai canoni di affitto del



contratto di locazione ad uso commerciale stipulato con la società [REDACTED]

[REDACTED] per il bar.

La cessione del credito risultava avere data certa (determinata dalla data di notificazione) ma non essere stata trascritta (doc. 3).

Il caso di specie rientra dunque all'interno della disciplina prevista dall'art. 2918 c.c..

Tale norma detta la regola dell'opponibilità ai creditori concorrenti nell'esecuzione degli atti compiuti precedentemente al pignoramento e la risolve secondo il principio dell'anteriorità della trascrizione e dell'atto di data certa, distinguendo tra cessioni/liberazioni di pigioni e di fitti inferiori o superiori al triennio.

Nello specifico, per quanto di interesse in questa sede, viene stabilito che le cessioni eccedenti il triennio ove non vi sia stata trascrizione ma vi sia una data certa, risultano opponibili nei limiti dell'anno dalla data del pignoramento.

Applicando dunque la regola sopra descritta al caso di specie, considerando che la notifica del pignoramento risale al mese di aprile 2024, ne deriva che la cessione del credito non risulta altrimenti opponibile alla procedura a decorrere dal giorno del pagamento del canone di maggio 2025.

Sul punto si precisa che la scrivente ha già richiesto ad entrambi i conduttori il versamento degli importi dovuti ai sensi dei contratti di locazione e affitto d'azienda direttamente in favore della Procedura.

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, la cessione *pro soluto*, quindi, sarebbe da ritenersi non opponibile ad eventuali terzi acquirenti degli immobili all'asta, essendo già trascorso il periodo di un anno stabilito dalla norma.

Altra e diversa questione è invece relativa all'opponibilità dei contratti ad eventuali acquirenti degli immobili.

Mentre per il contratto di locazione commerciale del bar la questione è celermente risolta in senso positivo, per il contratto di affitto di ramo

d'azienda, fattispecie quindi differente dalla sola locazione dell'immobile pignorato, è necessario procedere ad una disamina analitica della questione.

La Suprema Corte (Cass. 28 gennaio 2002, n. 993) ha osservato che tra le norme sulla locazione e quelle sull'affitto, compreso l'affitto d'azienda, ricorre, nella trama codicistica un rapporto di genere a specie, per cui le norme sull'affitto di azienda sono speciali rispetto alle norme, generali, sulla locazione. Il precipitato di questo rapporto è quello per cui, se la fattispecie non è regolata da una norma specificamente prevista per l'affitto, deve farsi ricorso alla disciplina generale sulla locazione di cose, salva l'incompatibilità con la relativa normazione speciale.

La premessa sin qui svolta ci consente di affermare che, mancando una disciplina che specificatamente regoli i rapporti tra pignoramento ed affitto d'azienda, troverà applicazione l'art. 2923 c.c. con la conseguenza che se il contratto di affitto ha data certa anteriore al pignoramento, esso è opponibile alla procedura.

Il Tribunale di Busto Arsizio, sez. II, 14/08/2023, n. 1225, ha stabilito che *“Il contratto di affitto di ramo d'azienda comprendente beni immobili produttivi e di durata ultratriennale, per essere opponibile al creditore pignorante e all'aggiudicatario in vendita forzata va trascritto nei competenti Registri Immobiliari sulle singole unità immobiliari ricomprese nel perimetro dell'azienda affittata; tale trascrizione va effettuata a favore della parte affittuaria e contro la parte affittante in modo che, l'eventuale pignoramento trascritto da un creditore procedente in data successiva e l'eventuale decreto di trasferimento emesso nella relativa causa di espropriazione immobiliare, saranno inopponibili alla parte affittuaria; quest'ultima, fermo restando il trasferimento dell'unità immobiliare (rimasta nella titolarità della parte affittante eseguita), avrà diritto a continuare percepire i fitti in suo favore ceduti, cioè i frutti civili prodotti dalla medesima unità immobiliare ricompresa nel perimetro del ramo d'azienda affittato”*.





Ne consegue che, per rendere un contratto di affitto di ramo d'azienda con immobili produttivi opponibile a creditori e aggiudicatari in vendita forzata, è necessaria la trascrizione del contratto nei Registri Immobiliari a favore dell'affittuario e contro l'affittante. Questo protegge i diritti dell'affittuario, come il diritto a percepire i canoni, anche in caso di pignoramento e vendita giudiziaria dell'immobile.

Con osservanza.

Verona, lì 01.12.2025

- Avv. Silvia Fiorio -

Si allegano:

6. Contratto di affitto di ramo d'azienda
7. Contratto locazione
8. Nota di trascrizione contratto affitto 2008