



TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE CIVILE

Il giudice dott. Roberta Bonaudi

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 28.5.2025;

richiamata l'ordinanza 3.04.2025 e in particolare, ribadito che il contratto di affitto stipulato con scrittura privata autenticata per notaio Marengo del 15.05.2020

registrata il 18 maggio 2020 dalla società debitrice in persona del sig.

con la [REDACTED] con unico socio [REDACTED] avente ad oggetto l'azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di preparazione dei cantieri edili e sistemazione dei terreni ivi compreso l'immobile oggetto di pignoramento per il corrispettivo di euro 2000 al mese, di cui euro 500 per l'immobile strumentale) in base al disposto dell'art. 2923 c.c. è opponibile alla procedura esecutiva perché avente data certa anteriore al pignoramento (notificato il 10.06.2020 e trascritto in pari data);

rilevato che l'opponibilità alla procedura richiede anche che si accerti (i) se l'immobile compreso nel contratto di affitto di azienda del 18.05.2020 corrisponde al compendio pignorato o ne comprende soltanto una parte; (ii) se il corrispettivo pattuito di euro 500,00 al mese sia congruo rispetto al "giusto prezzo" (e ciò con riferimento al momento del pignoramento (cass. n. 7909/2024: *Nel processo esecutivo, il pignoramento, atto che vincola il bene nel patrimonio del debitore al soddisfacimento del creditore, cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti, sicché, nel caso di locazione dei beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del canone - che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" - va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di rigetto dell'opposizione avverso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato che, nel compiere la verifica di opponibilità della locazione in relazione al carattere "vile" del canone, aveva tenuto conto dell'assetto negoziale alla data del pignoramento per effetto di una scrittura modificativa del contratto originario)*)

rilevato che l'esperto ha accertato (i) che il Contratto di locazione datato 15/05/2020 identificava l'immobile strumentale oggetto di locazione limitatamente al F.85 n.48 subalterno 1, comprendente i seguenti immobili: • Area di pertinenza; • Palazzina uffici; • Impianto di lavorazione inerti; • Cabina Enel; e non citava, pur se già censiti, i Capannoni uso deposito mezzi di cui al F.85 n.48 subalterno 2, sicché il contratto in oggetto deve ritenersi riferito soltanto ad una parte dei beni pignorati e in particolare al sub.1; (ii) che nella scrittura di affitto di azienda a rogito Notaio Paolo Marengo del 15/05/2020, l'immobile strumentale viene identificato con i seguenti dati catastali:

Cuneo Catasto fabbricati F.85 n.48 subalterno 1,zona cens. 2 categoria D/8 RC Euro 4.852,00 e comprende - Area di pertinenza; - Palazzina uffici; - Impianto di lavorazione inerti; - Cabina Enel; che per quanto riguarda Impianto di lavorazione inerti, comprensivo di area di pertinenza e cabina Enel, il canone totale mensile congruo determinato dall'esperto ammonterebbe a euro 7.140,00 mentre per la palazzina Uffici, in base ai canoni in uso di beni simili o assimilabili, si ritiene congruo un canone mensile di locazione di €. 200,00, sicché il Canone contrattuale di euro 500,00 per l'immobile strumentale non è congruo rispetto "giusto prezzo";  
ritenuto pertanto che il contratto in oggetto non risulta opponibile alla procedura;

**P.Q.M.**

Dispone che il professionista delegato prosegua le operazioni di vendita, come delegate con ordinanza 6.06.2022, per la durata di ulteriori 12 mesi con il che prorogando il termine inizialmente concesso di 24 mesi.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni alle parti costituite, all'esperto, al custode e al professionista delegato.

Cuneo, 09/06/2025

Il giudice  
Dott. Roberta Bonaudi

