

Il Giudice dr. Lauropoli,
a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza del 17.2.2026 ha emesso la
seguente

ASTE
GIUDIZIARIE® ORDINANZA

Con note del 24 ottobre 2025, ***** evidenziava l'esistenza di un contratto di locazione formalmente opponibile alla procedura, avente ad oggetto una stanza dell'immobile pignorato, il cui canone ammontava ad Euro 300,00 mensili.

Si rappresentava, altresì, che, in conformità a quanto previsto nel contratto, la conduttrice aveva corrisposto anticipatamente le prime n. 32 mensilità relative ai canoni di locazione.

Preso atto, con decreto del 30 ottobre 2025 il giudice dell'esecuzione sospendeva l'esperimento di vendita in corso, disposto con provvedimento del 16.7.2025, invitava le parti a dedurre tanto sull'opponibilità del contratto di locazione, quanto sull'opponibilità della pattuizione di liberazione anticipata dai canoni, e fissava l'udienza del 17 febbraio 2026 per i provvedimenti concernenti la conferma o la modifica della ordinanza di delega già in atti, chiedendo, inoltre, all'esperto stimatore di procedere alla valutazione in ordine alla congruità del canone pattuito dalle parti, nonché di fornire una stima del bene che tenesse conto della esistenza del contratto di locazione.

Con perizia depositata il 4 febbraio 2026, l'esperto stimatore, dopo aver ritenuto non ravvisabili i presupposti per ipotizzare la viltà del canone pattuito nel menzionato contratto di locazione e dopo aver provveduto ad una rideterminazione del valore di stima del compendio pignorato che tenesse conto del contratto di locazione in essere, rilevava l'assenza della planimetria che avrebbe dovuto essere allegata al contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate, affermando quanto segue: *"Nel contratto di locazione viene riportato come l'oggetto della stessa sia una "[...] camera, come individuata nella planimetria controfirmata dalle parti [...]". Per individuare quale fosse questa camera, e per determinarne l'effettiva consistenza, lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate con esito negativo"* (cfr. all. 11 alla perizia integrativa depositata il 4.2.2026).

Con note depositate il 5 febbraio 2026, il creditore procedente e il creditore intervenuto insistevano per la non opponibilità del contratto di locazione e della pattuizione di liberazione anticipata dei canoni, chiedendo la prosecuzione della procedura.



Con note depositate il 9 febbraio 2026, il debitore esecutato si riportava alla precedente nota del 24 ottobre, chiedendo il rigetto della domanda di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile, nonché la modifica della perizia dell'immobile pignorato, alla luce della esistenza della pattuizione concernente la liberazione anticipata dei canoni.

All'udienza del 17 febbraio 2026, le parti si riportavano ai rispettivi scritti, senza che tuttavia parte esecutata prendesse specifica posizione tanto sulla questione concernente l'assenza, in atti, della planimetria relativa alla stanza locata, quanto sulla questione concernente la mancanza di prova di data certa del pagamento anticipato dei canoni, ovvero di scrittura privata, avente valore confessorio, dalla quale tale liberazione potesse risultare.

Ritiene il giudicante di dare ulteriore seguito agli esperimenti di vendita, prendendo tuttavia atto della esistenza del contratto di locazione formalmente opponibile alla procedura.

A riguardo, come si è dato conto nella esposizione che precede, risulta documentata, sia pur sulla base di documentazione reperita successivamente alla emissione di ordinanza di delega, l'esistenza di contratto di locazione registrato in data 9.10.2023, ossia anteriormente alla notifica del pignoramento, con il quale veniva locata a tale *****, fino al 1.9.2027, una stanza dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non vi è dubbio che il contratto di locazione in atti presenti diversi profili di criticità, a cominciare dalla liberazione dall'obbligo di versamento delle prime 32 mensilità di canoni di locazione, per giungere alla stessa identificazione della stanza oggetto di locazione, risultata allo stato impossibile, con conseguenti dubbi sulla stessa individuazione dell'oggetto del contratto: tali criticità, tuttavia, se giustificano il conferimento di un incarico ad un professionista da parte della procedura al fine di dare corso ad azione giudiziale volta all'accertamento della nullità o della risoluzione del contratto di locazione in essere, in tal modo garantendo una più celere liberazione del bene, non sembrano consentire di eludere del tutto, nella presente sede esecutiva, il contratto in questione. Peraltro, il conferimento di incarico ad un professionista si giustifica anche in vista del recupero dei canoni non assolti dalla conduttrice.

Quanto a tale ultimo profilo deve osservarsi quanto segue.

Nell'articolo 5 del contratto di locazione in atti, si prevede che il canone relativo alle prime 32 mensilità non venga corrisposto dalla conduttrice, dovendo lo stesso intendersi già versato in relazione a lavori di ristrutturazione eseguiti dalla stessa.

Non pare dubbio che nel menzionato caso si versi in ipotesi riconducibile nell'ambito dell'art. 2918 c.c., potendo ravvisarsi, secondo la giurisprudenza di legittimità, un caso di cessione e liberazione di pignoni o di fitti con riferimento a qualsiasi causa di estinzione anticipata del credito e non solo con riferimento alla rimessione del debito (Cass. n. 35876 del 2022).

Stando alla citata disposizione, la stessa prevede che le cessioni e le liberazioni di canoni non ancora scaduti per un periodo eccedente i tre anni non siano opponibili ai creditori pignorante e intervenuti se non trascritte anteriormente al pignoramento e che le liberazioni di canoni non ancora scaduti per un periodo inferiore ai tre anni e le cessioni o liberazioni per periodo ultra-triennale non trascritte siano opponibili, se risultanti da data certa, *“non oltre il termine di un anno dalla data del pignoramento”*.

Ebbene, poiché nel presente caso la liberazione non risulta trascritta ma emerge da un atto munito di data certa (contratto di locazione registrato) deve ritenersi che la stessa sia opponibile alla procedura per un periodo non superiore all'anno dalla data del pignoramento (essendosi la notifica del pignoramento perfezionata in data 19.10.2023, la liberazione sarà opponibile fino al 19.10.2024).

Né pare dubbio che una tale verifica in merito alla opponibilità della liberazione possa essere svolta nella presente sede esecutiva, tenuto conto che viene in rilievo una disposizione, l'art. 2918 c.c., dettata in tema di *“effetti del pignoramento”*, la cui precipua funzione è quella di *“prevenire e scongiurare possibili “abusi” perpetrati da locatore e conduttore ai danni dei creditori del primo, mediante la previsione di rigorose limitazioni in tema di opponibilità ai creditori del locatore di alcuni fatti estintivi dell'obbligazione relativa ai canoni”* (si veda la già citata Cass. n. 35876 del 2022).

Deve allora concludersi che la liberazione dedotta dal conduttore degli immobili pignorati possa essere opposta alla presente procedura limitatamente ad un periodo di un anno decorrente dalla data di notifica del pignoramento, dovendo invitarsi fin d'ora il custode a richiedere il pagamento dei canoni insoluti a far data dal 20.10.2024, dovendo in mancanza di spontaneo pagamento provvedersi a munirsi di idoneo titolo giudiziale per il recupero delle somme in questione.

In conclusione, deve ritenersi che la vendita ben possa avere seguito, previa rettifica della ordinanza di delega già in atti con riferimento al prezzo posto a base d'asta (da individuarsi in conformità a quanto da ultimo proposto dal CTU nella relazione integrativa del 4.2.2026) e alla descrizione del compendio pignorato (che darà conto tanto dell'esistenza del contratto di

locazione in questione, quanto del conferimento di incarico professionale finalizzato alla nullità/risoluzione del contratto), dando contestualmente mandato ad un professionista per le attività finalizzate ad ottenere la dichiarazione di nullità/risoluzione del contratto di locazione in questione e invitando il custode a richiedere alla conduttrice i canoni di locazione non assolti, come in motivazione;

P.Q.M.

1. Preso atto della esistenza di contratto di locazione formalmente opponibile alla procedura, dispone la modifica della ordinanza di delega depositata il 16.7.2025, come segue:

nella prima pagina della ordinanza, laddove è scritto, a pag. 1, “lotto unico € 154.000,00 (centocinquantaquattromilaeuro)”, deve intendersi “lotto unico € 138.000 (centotrentottomilaeuro)”;

nell’ultima pagina della ordinanza, laddove è scritto:

“DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto unico

Quota pari a: 1/1 del diritto di proprietà: su appartamento sito in Roma, via Tuscolana n. 1393, Ed. B, int. 5, Piano 1 e relativo box pertinenziale int. 9 posto al piano seminterrato.

Descrizione: l'appartamento risulta composto da: salotto con angolo cottura, due camere, un bagno un corridoio ed un balcone per complessivi mq.57; il box ha una superficie netta di 15 mq.

L'appartamento risulta identificato al: Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, Part. 436, Sub. 501 (già sub15), Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 4,5 vani, Rendita € 627,50, il Box al foglio 1041, particella 436, subalterno 28, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 15 m², rendita € 70,50

Confina con: l'appartamento a nord con altra proprietà interno 4, ad est e a sud con affaccio su cortile, ad ovest con vano scala condominiale, salvo altri. Il box auto, al piano seminterrato, interno 9, con accesso dal corsello di manovra condominiale a sud, confina a nord con terrapieno, ad ovest e ad est con altra proprietà rispettivamente interno 10 e 8.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, di cui l'appartamento e il box oggetto di

pignoramento fanno parte, è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 1530/C del 17/10/1991. Non risulta disponibile il certificato di agibilità.

Rispetto al progetto originale, ed al relativo atto d'obbligo sono state apportate alcune modifiche autorizzate da due domande di condono, rispettivamente 0_516574_0, che ha ottenuto concessione n. 360140 del 09/09/2013, e 0_516574_1, che ha ottenuto concessione n. 360139 del 09/09/2013.

Per una successiva ulteriore modifica dei prospetti e degli interni, è stata presentata DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Si fa presente che su entrambi i beni oggetto di procedura risulta la seguente TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 52143 Registro Generale 71141 Pubblico ufficiale MAJO GIULIO Repertorio 30937/10260 del 30/05/2025 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Formalità perfezionatasi dopo la trascrizione del pignoramento e, pertanto, inefficace.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti", debba invece intendersi:

"DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto unico

Quota pari a: 1/1 del diritto di proprietà: su appartamento sito in Roma, via Tuscolana n. 1393, Ed. B, int. 5, Piano 1 e relativo box pertinenziale int. 9 posto al piano seminterrato.

Descrizione: l'appartamento risulta composto da: salotto con angolo cottura, due camere, un bagno un corridoio ed un balcone per complessivi mq.57; il box ha una superficie netta di 15 mq.

L'appartamento risulta identificato al: Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, Part. 436, Sub. 501 (già sub15), Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 4,5 vani, Rendita € 627,50, il Box al foglio 1041, particella 436, subalterno 28, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 15 m², rendita € 70,50

Confina con: l'appartamento a nord con altra proprietà interno 4, ad est e a sud con affaccio su cortile, ad ovest con vano scala condominiale, salvo altri. Il box auto, al piano seminterrato, interno 9, con accesso dal corsello di manovra condominiale a sud, confina a nord con terrapieno, ad ovest e ad est con altra proprietà rispettivamente interno 10 e 8.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, di cui l'appartamento e il box oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 1530/C del 17/10/1991. Non risulta disponibile il certificato di agibilità.

Rispetto al progetto originale, ed al relativo atto d'obbligo sono state apportate alcune modifiche autorizzate da due domande di condono, rispettivamente 0_516574_0, che ha ottenuto concessione n. 360140 del 09/09/2013, e 0_516574_1, che ha ottenuto concessione n. 360139 del 09/09/2013.

Per una successiva ulteriore modifica dei prospetti e degli interni, è stata presentata DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Si fa presente che su entrambi i beni oggetto di procedura risulta la seguente TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 52143 Registro Generale 71141 Pubblico ufficiale MAJO GIULIO Repertorio 30937/10260 del 30/05/2025 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Formalità perfezionatasi dopo la trascrizione del pignoramento e, pertanto, inefficace.

L'immobile risulta oggetto di contratto di locazione, formalmente opponibile alla procedura, relativamente ad una stanza dello stesso, del quale si è tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima del bene. È stato conferito incarico ad un professionista in vista della dichiarazione di nullità/risoluzione del contratto.

*Stato di occupazione: attualmente occupato dalla conduttrice *****, in virtù di contratto di locazione con scadenza 1.9.2027.*

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti”.

2. Dispone la prosecuzione degli esperimenti di vendita in conformità alla ordinanza di delega, così come sopra corretta;

3. nomina quale professionista incaricato dalla procedura, in vista della azione giudiziale finalizzata a pervenire alla declaratoria di nullità/risoluzione del contratto da ultimo stipulato, l'avv. Miryam Camilleri, invitando la stessa a formalizzare l'assunzione dell'incarico mediante deposito nel fascicolo telematico e liquidando alla stessa un fondo spese di € 1.500,00 che pone a carico dei creditori in solido;

4. dichiara la liberazione dei canoni opponibile alla procedura limitatamente ai canoni maturati fino al 20.10.2024, invitando il custode a richiedere i canoni insoluti alla conduttrice;

Si comunichi alle parti, agli ausiliari e all'avv. Camilleri.

Roma, 25.2.2026.

Il G.E.

Dr. Giuseppe Lauropoli

(Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione della Dr.ssa Rosa Denise Rao, Magistrato Ordinario in Tirocinio)