



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SASSARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ORDINANZA

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Remonti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,
letti gli atti ed esaminata la documentazione allegata,
dato atto che con ordinanza del 29.11.2021 il precedente G.E. aveva dichiarato *“l'opponibilità del contratto di affitto di azienda del 2.10.2009 e del 1.4.2010 e successive modifiche (ultima quella del 20.9.2016 che ha rideterminato il canone e la durata dell'affitto) siano opponibili alla procedura in quanto di data certa anteriore al pignoramento”*;

richiamato quanto ben osservato nell'ordinanza del 4.8.2023: *“in materia di locazione degli immobili pignorati sono applicabili i seguenti principi, codificati nell'art. 2923 c.c.:*

1) i contratti di locazione sono opponibili alla procedura esecutiva se hanno data certa anteriore al pignoramento;

2) i contratti ultrannovennali non trascritti con data certa anteriore al pignoramento sono opponibili nei limiti del novennio;

3) in ogni caso la locazione non è opponibile alla procedura se il canone pattuito è inferiore di 1/3 al giusto canone o inferiore di 1/3 rispetto a precedenti locazioni”;

rilevato che con il medesimo provvedimento del 4.8.2023 veniva ordinato a [REDACTED] di *“consegnare al Custode giudiziario, che metterà gli atti a disposizione delle parti, tutta la documentazione inerente sia i contratti da essa stipulati in qualità di conduttore o affittuaria con la società esecutata, sia tutta la documentazione inerente in contratti di sublocazione o di subaffitto in essere sulle porzioni del compendio pignorato”, il tutto al fine di verificare la non viltà del canone;*

rilevato che con nota del 27.9.2023 il Custode IVG depositava relazione contenente la documentazione ricevuta da [REDACTED] sulla situazione delle sub-locazioni pendenti: *“provvediamo ad inviare i contratti della [REDACTED] con i sub affittuari e sub locatori, contratti già inviati al custode in data 12/12/2019, e con la presente pec si provvede ad integrare le posizioni alcune delle quali cessate. Si precisa comunque come nella predente pec che ca società ha attraversato un periodo di estrema difficoltà nella gestione del complesso che al seguito del COVID*

ha comportato un alto tasso di canoni impagati, con cui si è agito sia giudizialmente per il recupero delle somme dovute e anche con accordi di cessazione dei contratti per la ricerca di nuovi affittuari che possano garantire il pagamento dei canoni, oltre ad un notevolmente incremento delle spese per il caro energia andando a gravare sul gestore e sul condominio La società scrivente sta provvedendo a versare una nuova tranche di affitti alla procedura nei prossimi giorni **si allegano Contratti di [redacted] ub affittuari e sub locatori**

1 [redacted] piano seminterrato Contratto in essere - canoni impagati € [redacted]
[redacted] contratto [redacted] cessione del contratto da [redacted] Il canone concordato ammonta a euro [redacted]
[redacted] - Attualmente la [redacted] ha canoni impagati per oltre [redacted] la società sta trattando una rateazione dello scaduto e in alternativa procederà al decreto ingiuntivo e allo sfratto

2 merci varie non alimentare [redacted] piano seminterrato contratto in essere -- canoni regolari [redacted] contratto [redacted]

3 [redacted] piano terra contratto in essere -- canoni regolari [redacted]
[redacted] contratto [redacted]
Il precedente titolare di contratto era la [redacted] contratto risolto in data 17.01.2023 per inadempimento [redacted] Pratica all'avvocato per decreto ingiuntivo

Si allega raccomandata risoluzione contratto e contratto [redacted]

4 [redacted] piano terra contratto in essere -- canoni impagati [redacted]
contratto [redacted]

In allegato Diffida e decreto ingiuntivo e sfratto notificato (udienza ottobre 2023)

Il precedente titolare di contratto era la [redacted] contratto risolto in data 03.04.2023 per inadempimento [redacted] In allegato cessazione contratto e decreto ingiuntivo notificato (udienza ottobre 2023)

5 [redacted]
[redacted] contratto [redacted]

6 [redacted] piano terra contratto in essere -- canoni regolari [redacted]
[redacted] contratto [redacted]

7 Locale [REDACTED] piano terra contratto in essere -- canoni regolari [REDACTED]

[REDACTED] contratto [REDACTED] Il locale è stato sub locato dalla [REDACTED]

8 Locale [REDACTED] piano terra contratto in essere -- canoni regolari

[REDACTED] contratto [REDACTED] Il locale era occupato sino al 31.07.2023 da [REDACTED]

9 s [REDACTED] piano seminterrato contratto cessato - locale sfitto contratto [REDACTED]

osservato, quanto alle vicende contrattuali tra la società esecutata [REDACTED] e gli affittuari, che dagli atti si evince quanto segue:

1) con contratto di affitto di ramo di azienda stipulato il [REDACTED] la Società [REDACTED] concedeva in affitto alla società [REDACTED] il ramo d'azienda presso il Centro commerciale [REDACTED] oggetto di pignoramento, concordando la corresponsione di un canone annuo di € [REDACTED] parte dell'affittuaria [REDACTED]

2) con contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato il [REDACTED] concedeva in affitto alla Società [REDACTED] il ramo d'azienda situato presso il Centro commerciale "[REDACTED] [REDACTED]", oggetto di pignoramento, concordando la corresponsione di un canone annuo di € [REDACTED] da parte dell'affittuaria [REDACTED], precisando che il canone sarà versato "comunque dovuto indipendentemente dal volume d'affari realizzato dall'Affittuaria";

3) con contratto di modifica delle condizioni contrattuali del [REDACTED] le parti prevedevano la corresponsione di un canone annuo pari al [REDACTED] dei canoni effettivamente riscossi;

4) con contratto di conferimento di ramo d'azienda del [REDACTED] la Società [REDACTED] conferiva alla società [REDACTED] il ramo d'azienda comprendente, tra l'altro, le unità immobiliari pignorate e i contratti di affitto di ramo d'azienda già stipulati dalla [REDACTED] con la società [REDACTED], di cui ai predetti punti da 1 a 3;

5) con contratto di modifica delle condizioni contrattuali del [REDACTED] la società [REDACTED] in liquidazione e la società [REDACTED] modificavano i contratti di affitto di rami d'azienda di cui ai punti 1, 2 e 3, concordando le nuove condizioni di cui all'art. 3 (corrispettivo: l'affittuaria dovrà versare un corrispettivo di un importo pari agli incassi effettivamente percepiti quali canoni annui dagli operatori commerciali detratto il 75% dell'importo stesso") e all'art. 25 [REDACTED]

ritenuto che il contratto del 7.6.2017 (contratto di cessione di ramo d'azienda comprensivo dei contratti di affitto relativi a [REDACTED]) non è opponibile alla procedura poiché successivo alla data di trascrizione del pignoramento (15.2.2017);

ritenuto pertanto che la cessione del ramo d'azienda – limitatamente ai beni oggetto del pignoramento – da [REDACTED] non è opponibile alla procedura, sicché [REDACTED] è terzo occupante privo di titolo di occupazione sui beni della procedura;

ritenuto, per l'effetto, che i contratti stipulati da [REDACTED] con i terzi sub-affittuari non sono certamente opponibili alla procedura (in quanto hanno a fondamento un contratto non opponibile alla procedura, ossia la cessione dei contratti d'affitto a [REDACTED]);

ritenuto, quanto ai contratti di affitto sottoscritti in data certa antecedente al pignoramento, ossia quelli del 2/10/2009 e del 1/4/2010, con ultima modifica del 20.9.2016, tra l'esecutata [REDACTED] e [REDACTED], che tali contratti sono viziati ai sensi dell'art. 2923, co. 3, c.c., sicché anche tali contratti sono non opponibili alla procedura;

ritenuto, anzitutto sotto il profilo procedurale, che il vaglio di opponibilità del contratto d'affitto, emesso in data 29.11.2021, non preclude una nuova valutazione di opponibilità poiché a) tale pronuncia di non opponibilità era stata effettuata solo sulla base dell'antiorità del contratto di affitto rispetto alla trascrizione del pignoramento; b) con provvedimento del 4.8.2023 veniva avviata l'istruttoria volta ad acquisire la documentazione sugli sub-affitti e sui canoni da parte dell'occupante, il tutto per verificare la viltà o meno del canone; c) tale interlocuzione veniva avviata sulla base delle relazioni di aggiornamento della Custodia (anche alla luce dell'intenso *turn-over* dei sub-affittuari, da cui conseguiva la difficoltà del Custode di monitorare l'occupazione e, per l'effetto, i canoni dovuti) nonché su istanza dello stesso creditore procedente; c) in data 27.9.2023 il Custode depositava la relazione contenente la documentazione richiesta dal precedente G.E.; d) dopo tale deposito, non veniva effettuata alcuna pronuncia in punto di viltà o meno dei canoni, sicché è proprio questa la sede per pronunciarsi in ordine all'applicabilità o meno dell'art. 2923, co. 3, c.c., al caso di specie, alla luce di tutto quanto sinora emerso; e) tale vaglio è da effettuarsi d'ufficio e in prosecuzione dell'interlocuzione già avviata con il provvedimento del 4.8.2023;

ritenuto, nel merito della questione, che devono essere poste a suo fondamento le seguenti circostanze:

- 1) il canone di affitto per l'intero compendio immobiliare è attualmente pari a *“un importo pari agli incassi effettivamente percepiti quali canoni annui dagli operatori commerciali detratto il 75% dell'importo stesso”* (cfr. art. 3 del contratto del 2016);

2) il canone non è determinato (non è un importo fisso, come ad esempio nei contratti precedenti del 2009 e 2010), bensì esso è un canone “determinabile” secondo il **criterio percentuale del 25% dei canoni effettivamente percepiti dai canoni dei locali commerciali presenti nella** [REDACTED];

3) tale canone è, anzitutto, vile in quanto inferiore a 1/3 rispetto a quello risultante dal precedente affitto (cfr. contratto del 5.4.2011 ove il canone veniva fissato nel 75% degli incassi effettivamente percepiti quali canoni annui dagli operatori commerciali; cfr. contratto del 2/10/2009 ove il canone veniva fissato in € [REDACTED] annui; contratto del 1/4/2010 ove il canone veniva fissato in € [REDACTED] annui). Si noti che le ragioni indicate dai contraenti per la consistente riduzione del canone (dal 75% al 25% degli incassi) non sono rilevanti per la procedura in quanto, *in primis*, il giusto prezzo del canone deve essere stimato sulla base del **valore del bene**, non certo in forza delle ragioni commerciali e/o speculative e/o di lucro, che rispondono a logiche commerciali-contrattuali, che sono estranee alla procedura di espropriazione immobiliare che, come noto, ha ad oggetto il bene e il suo valore immobiliare;

4) tale canone è, altresì, vile in quanto inferiore al giusto prezzo, corrispondente al valore locativo del bene così come determinabile e/o stimabile secondo parametri oggettivi-tecnici (es. valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate). Il prezzo è, anzitutto, giusto quando è determinato e/o determinabile secondo criteri oggettivi e verificabili.

Nel caso di specie, il canone concordato è oggettivamente “non giusto” in quanto il suo importo è collegato a fatti non oggettivi-stimabili e non determinabili, sicché tale prezzo è completamente disancorato dal valore estimativo del compendio immobiliare (percentuale dei canoni *effettivamente incassati*, con l'effetto di introdurre nella fase di quantificazione del canone degli elementi aleatori e non preventivabili, quali l'attività di recupero dei crediti in caso di morosità dei sub-affittuari).

Si noti che, nell'ambito di una procedura esecutiva, il canone deve sempre essere correlato a dati oggettivi di stampo estimativo, il tutto al fine di garantire, dal lato del creditore, l'effettività dell'estensione del pignoramento (art. 2912 e ss. c.c.) e, dal lato dell'aggiudicatario, l'affidabilità della vendita (corrispondenza tra l'eventuale contratto opponibile all'aggiudicatario – in forza del quale lo stesso riceverà i canoni per tutta la durata del contratto, anche dopo l'aggiudicazione – e il valore del compendio aggiudicato).

Un canone determinabile secondo dati non oggettivi è, di per sé, un prezzo non verificabile e, pertanto, un canone vile rispetto al quale non può essere dichiarata l'opponibilità alla procedura;

ritenuto, peraltro, che la viltà e l'aleatorietà del canone concordato emergono dallo stato della stessa procedura esecutiva laddove a) il Custode non è in grado (e, si prospetta, ancora meno sarà in grado un possibile interessato-offerente alla vendita all'asta, soggetto a cui deve essere fornita tutela sin dalla fase preliminare-liquidatoria) di verificare il *quantum* del canone annuale; b) svariati sub-affittuari sono risultati morosi, senza che vi sia stato un concreto interesse e/o intervento dell'affittuario a recuperare le morosità, sicché tali sub-affittuari hanno occupato il bene e ne hanno così tratto frutti in violazione dell'art. 2912 c.c. (cfr. così come emerge dalla comunicazione di Servizi Immobiliari contenuta nella nota di IVG del 27.9.2023); c) l'interesse e/o il disinteresse a incassare i canoni (o a intraprendere le necessarie azioni giudiziali e a sostenerne i costi) è un dato aleatorio e variabile che, secondo quanto oggetto del contratto d'affitto, contribuisce a determinare in concreto il *quantum* del canone (*"incassi effettivamente percepiti"*), sicché, nel caso di specie, tale prezzo è inadeguato a determinare un "giusto" prezzo dell'affitto. Nell'ambito della procedura esecutiva, il prezzo è giusto laddove è verificabile e stimabile (si noti che lo stesso occupante pare essersi disinteressato all'incasso dei canoni, non avendo egli versato alla procedura alcunché sin dal febbraio 2022); d) in data 25.9.2023 l'occupante [REDACTED] dichiarava che *"la società scrivente sta provvedendo a versare una nuova tranche di affitti alla procedura nei prossimi giorni"*: tale promessa non è stata adempiuta e, allo stato, la procedura non incassa alcuna indennità di occupazione e/o canone di affitto dal 4.2.2022, seppur la [REDACTED] sia concretamente occupata da svariate attività commerciali (circostanza che avvalorava la non corrispondenza tra il canone concordato e il "giusto" prezzo locativo-immobiliare); e) l'occupante-affittuario risulta moroso sin dal febbraio 2022 (cfr. rendiconti e relazioni del Custode); f) la predetta morosità – determinabile nell'*an* ma indeterminabile nel *quantum* – è causalmente connessa all'indeterminatezza del prezzo dell'affitto. Il canone concordato non è verificabile secondo dati oggettivi ostensibili dalla procedura e, dunque, non può essere considerato giusto prezzo; ritenuto pertanto che il canone sia non giusto e sia viziato *ex art.* 2923, co. 3, c.c., sicché esso è lesivo sia degli interessi dei creditori (il cui diritto di credito, sorretto da titolo esecutivo, può essere adeguatamente tutelato solo in presenza di un canone determinato e/o determinabile secondo dati oggettivi-tecnici, strettamente correlati al valore immobiliare di quanto pignorato, e non secondo logiche commerciali-lucrative di natura negoziale, che non possono assumere rilevanza in sede esecutiva immobiliare) che degli interessi degli offerenti e dei futuri aggiudicatari;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto pertanto necessario dichiarare la non opponibilità alla procedura del contratto di modifica delle condizioni contrattuali del 20/9/2016;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto pertanto che i precedenti contratti sono scaduti;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto che, per l'effetto di quanto oggi accertato, l'occupazione del compendio pignorato potrà essere autorizzata dal G.E. con provvedimento ad *hoc* a favore della società e/o del libero professionista e/o del privato che utilizza il singolo locale pignorato, con contestuale determinazione dell'indennità di occupazione, da versarsi direttamente a favore della procedura, pena la liberazione del locale per morosità;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto, quanto allo stato di occupazione del compendio immobiliare, che:

- 1) deve essere disposta l'integrazione peritale con nomina di un nuovo CTU al fine di accertare lo stato di occupazione del compendio immobiliare (**accertare** se il compendio è libero o occupato, precisando i locali liberi e quelli occupati) nonché di accertare il "giusto prezzo" per l'occupazione dei locali occupati, sulla base di dati tecnici nonché sugli ultimi contratti di affitto commerciale (se presenti);
- 2) il Custode, con l'ausilio del CTU, dovrà depositare la relazione contenente lo stato attuale di occupazione, con specifico identificativo anagrafico-societario del soggetto che occupa il locale, con descrizione a) del locale occupato, con sommaria descrizione dell'immobile; b) della destinazione d'uso da parte del terzo;

ASTE GIUDIZIARIE® il tutto al fine di eventualmente a) autorizzare i terzi all'occupazione; b) fissare l'indennità di occupazione;

ASTE GIUDIZIARIE® visto l'art. 2923, co. 3, c.c.,

ASTE GIUDIZIARIE® p.q.m.

1) dichiara non opponibile alla procedura il contratto di modifica delle condizioni contrattuali del 20/9/2016;

2) dato atto dell'occupazione dell'intero compendio da parte di soggetti terzi, allo stato non autorizzati all'occupazione, e della conseguente necessità di verificare lo stato dell'occupazione e la giusta indennità dell'occupazione, nomina CTU **geom. [REDACTED]** affinché, con l'ausilio dell'IVG, depositi perizia integrativa sugli immobili occupati e sulla giusta indennità di occupazione, così come in parte motiva;

ASTE GIUDIZIARIE® 3) dispone che il CTU accetti l'incarico e presti giuramento mediante invio telematico all'indirizzo della Cancelleria Esecuzioni, entro 20 giorni dalla comunicazione del presente decreto, di un atto firmato digitalmente del seguente tenore "Io sottoscritto * nominato esperto nel procedimento esecutivo n. *, accetto l'incarico e giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi";

4) invita il CTU e IVG a depositare la perizia integrativa e la relazione di aggiornamento entro il 6.11.2025 e fissa per la verifica delle occupazioni l'udienza del giorno 20.11.2025 ore 9,30 e ss.

Si comunichi al CTU.

Sassari, 12/08/2025

Il G.E.

Elisa Remonti