



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

IL GIUDICE

- Letti gli atti delle procedure riunite rr.gg. nn. 27/2017 - 120/2019;
- Lette le relazioni depositate dal custode giudizio in data 30.01.2020 e 4.03.2020;
- Letta, in particolare, l'istanza con la quale, in data 5.02.2020, P. Davide ha eccepito l'opponibilità alla presente procedura esecutiva del contratto di locazione del 20.06.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 16.07.2014, al n. 6111, serie 3T, con il quale la Custodia Giudiziaria Penale, nominata dal Tribunale di Napoli nel procedimento R.G.N.R/11, R.G.G.I.P./12, gli ha concesso in locazione l'immobile ad uso abitazione oggetto di pignoramento;
- Lette altresì le note depositate in data 9.03.2020;
- Ritenuto che l'istanza in oggetto non possa trovare accoglimento, atteso che l'ipoteca escussa dal creditore precedente è stata iscritta in data 4.05.2005 e dunque in epoca antecedente la registrazione del contratto di locazione oggetto di causa (avvenuta in data 16.07.2014): invero, come statuito dalla consolidata giurisprudenza, *“nei casi in cui il procedimento esecutivo sia stato incardinato in virtù di un credito assistito da garanzia reale sul cespite staggito, non trova applicazione l'art. 2923, comma 1. c.c., ai sensi del quale le locazioni sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, atteso che quando l'espropriazione immobiliare viene incardinata per escutere un'ipoteca iscritta prima della costituzione di un diritto personale di godimento, quest'ultimo è inopponibile al creditore pignorante”* (ex multis, ordinanza 5.06.2017, Trib. Salerno);
- Ritenuto, in particolare, che a prevalere rispetto alla previsione di cui all'art. 2923, comma 1 c.c. è il disposto dell'art. 2812, comma 1, c.c. che, sancendo espressamente l'inopponibilità al creditore ipotecario dei diritti reali parziari costituiti sull'immobile successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, risulta applicabile anche ai diritti personali di godimento, atteso che gli stessi rappresentano situazioni giuridiche soggettive più circoscritte, alle quali, di



conseguenza, l'ordinamento non può riservare una protezione maggiore di quella attribuita ai titolari dei diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione;

- *Ritenuto che la giurisprudenza di legittimità richiamata da Davide P. (Cass. Civ. n. 7776/26) si rivela inconferente al caso di specie, in quanto la sentenza citata ha avuto ad oggetto una fattispecie del tutto diversa rispetto a quella all'esame dell'odierno Giudicante: invero, il contratto di locazione in questione è stato stipulato dalla Custodia penale, sicchè deve ritenersi che lo stesso non integra un ordinario contratto di locazione stipulato a favore di soggetti terzi, soggetto ai termini ordinari, essendo, di contro, strettamente connesso all'esistenza del procedimento penale medesimo;*
- *Osservato, del resto, che all'art. art. 16 del contratto di locazione, le parti hanno espressamente previsto che "il presente contratto è soggetto a caducazione nel caso di dissequestro o confisca definitiva. Il termine di durata è strettamente connesso, pertanto, alle sorti della custodia penale e agli esiti del procedimento penale";*
- *Ritenuto, pertanto, che non può trovare applicazione la disciplina normativa invocata dall'istante, non sussistendo l'eadem ratio tra la fattispecie esaminata dai Giudici di legittimità e quella concreta;*
- *Considerato, del resto, che è opinione pacifica, sia in dottrina che in giurisprudenza, che la locazione stipulata dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., in ragione del particolare regime autorizzatorio cui è sottoposta ed in considerazione del suo collegamento funzionale con il processo esecutivo, ha una speciale natura giuridica, che legittima (ed anzi impone) la deroga alla disciplina codicistica e vincolistica dettata in materia di locazione di immobili e di affitto di fondi rustici, che contrasti con siffatta funzione e natura;*
- *Osservato, segnatamente, che "la locazione stipulata dal custode non resta assoggettata alla normativa speciale in tema di locazioni di immobili urbani" (Cass. civ., 15 marzo 1990, n. 2119) e che il contratto stipulato dal curatore fallimentare (o dal custode) a norma dell'art. 560 c.p.c. "è un contratto la cui durata risulta naturaliter contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente in executivis" (Cass., s.u., 20 gennaio 1994, n. 459; negli stessi termini, Cass. civ. 28 settembre 2010, n. 20341);*



- Ritenuto, in ragione di siffatta specialità, che devono ritenersi quindi valide quelle clausole abitualmente inserite nei contratti di locazione stipulati dai custodi giudiziari, che ai sensi dell'art. 1603 c.c. ed in deroga alla normativa speciale prevedono la risoluzione della locazione al momento della aggiudicazione (cfr. Cass., s.u., 459/1994, e 20341/2010 cit.).
- Ritenuto, in definitiva, che, in base all'*ordo temporalis* del sistema giuridico delle formalità di iscrizioni e di trascrizioni per cui *prior in tempore potior in iure*, il contratto di locazione del 20.06.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 16.07.2014, deve ritenersi inopponibile alla procedura esecutiva, che, a seguito della intervenuta riunione tra le procedure rr.gg. nn. 27/2017 - 120/2019, ha ad oggetto l'intera piena proprietà dei beni pignorati: ciò in quanto la data di iscrizione ipotecaria, a cui retroagiscono gli effetti dei pignoramenti riuniti, risulta essere anteriore (anno 2005) alla data del contratto di locazione (anno 2014);

P.Q.M.

1. RIGETTA le richieste formulate da P. Davide in data 5.02.2020;
2. DISPONE che il custode giudiziario provveda a segnalare prontamente a questo G.E. l'omesso pagamento delle indennità di occupazione da parte dell'attuale occupante *sine titulo* degli immobili pignorati.

Si comunichi alle parti e agli ausiliari.

Torre Annunziata, 9.03.2020.

IL GIUDICE

dr. Michele Di Martino

