

TRIBUNALE DI VERONA

Il Giudice,

vista l'istanza in data 25.1.22, con la quale il liquidatore ha chiesto che in relazione ai terreni siti in Zevio e censiti in catasto al foglio 58 mappali sub 62, 64, 65 e per parte del mapp. n. 110 – tutti compresi (insieme ad altri) in quelli oggetto di liquidazione – sia emesso ordine di liberazione nei confronti della

, che attualmente li utilizza in forza di contratto di affitto rustico stipulato in data 12.2.2014 e con scadenza 10.11.2023, a fronte di un canone annuo di euro 900,00, già ritenuto non congruo dallo stimatore della procedura esecutiva immobiliare che era pendente su tali beni prima dell'apertura della procedura di liquidazione;

rilevato che nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare era stato raggiunta tra il custode e la predetta società accordo transattivo con il quale quest'ultima aveva espressamente riconosciuto l'entità vile del canone ai sensi dell'art 2923, c. 2 cc ed era stata autorizzata a permanere nel godimento del compendio durante la pendenza della procedura esecutiva, a fronte della corresponsione di un importo corrispondente al canone di cui sopra a titolo di indennità di occupazione;

ritenuto che nulla osti all'emissione del richiesto ordine di liberazione e consegna al liquidatore dei beni di cui sopra. E, a tal fine non è necessario invocare l'applicazione analogica dell'art 560 cpc (come ipotizzato dal liquidatore nell'istanza), potendo essere emesso un tale ordine già in forza della specifica disposizione di cui all'art. 14quinquies, c. 2 lett. e) legge 3/12, posto che tale norma non limita affatto al solo sovraindebitato il soggetto nei cui confronti il giudice della procedura di liquidazione del patrimonio può emettere il provvedimento di liberazione e consegna. Deve ritenersi, pertanto, che tale ordine possa essere emesso anche nei confronti dei terzi che occupino e detengano i beni oggetto di liquidazione senza titolo ovvero in base a titolo non opponibile alla procedura;

rilevato che nella fattispecie, per quanto sopra evidenziato, deve ritenersi pacifico che il contratto di affitto di fondo rustico del 2014 non sia opponibile alla procedura ai sensi dell'art 2923, c. 2 cc in quanto stipulato a canone vile (circostanza, come detto, già riconosciuta dalla società occupante, con rinuncia ad ogni pretesa ed eccezione fondata sul contratto di affitto);

rilevato che è interesse della procedura subastare il compendio di cui sopra libero, posto che lo stato di occupazione in base a titolo non opponibile ne pregiudica l'alienazione al prezzo più alto possibile, nell'interesse dei creditori (invero già tre tentativi di vendita non sono andati a buon fine e, come personalmente riscontrato dal liquidatore, lo stato di occupazione del compendio costituisce circostanza deterrente rispetto alla formulazione di offerte di importo congruo rispetto al valore di mercato del compendio);

ritenuto, quindi, che l'istanza possa essere accolta

PQM

Visto l'art. 14quinquies, c. 2 lett. e) legge 3/12

- Ordina alla _____ e a qualsiasi altra persona fisica o giuridica li occupi, di consegnare e rilasciare immediatamente al liquidatore dott. Erik Rambaldini i terreni siti in Zevio e censiti in catasto al foglio 58 mappali sub 62, 64, 65 e per parte del mapp. n. 110 (meglio descritti nel contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 12.2.14 tra _____);
- Dà atto che il presente provvedimento costituisce titolo esecutivo per il rilascio e che lo stesso potrà essere posto in esecuzione direttamente a cura del liquidatore.

Si comunichi al liquidatore (il quale comunicherà immediatamente il presente provvedimento alla _____)

Verona, 15.2.2022

Il Giudice

Dott. Luigi Pagliuca