TRIBUNALE ORDINARIO di LECCE

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Lecce

ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il giudice dell'esecuzione
visti gli atti della procedura esecutiva N. *334 / 2015* R.G. Esecuzioni promossa da BANCA POPOLARE PUGLIESE Contro [redacted] avente ad oggetto l'usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso residenziale posto al piano I di Via Leonardo da Vinci, n. 5 in Lizzanello", della superficie coperta lorda pari a 262 mq;
Rilevato che il predetto appartamento ammobiliato risulta essere stato concesso dal debitore in locazione ad uso abitativo ai Signori [redacted], pattuendo un canone annuo di € 600,00 (pari ad € 50,00 mensili) in favore dell'usufruttuario e di € 120,00 annue per la mobilia in favore della Sig.ra [redacted] con contratto (durata: 4+4) sottoscritto il 31.01.2015, registrato l'11.06.2015 e dunque in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta il 19.06.2015:

Considerata la riconosciuta legittimità di un accertamento diretto da parte del G.E. in ordine alla "viltà" del canone di locazione ai fini dell'emissione dell'ordine di liberazione (Cfr. Cass. n. 9877 del 22.3.2022) e ritenuto che nel caso di specie concretamente ricorrano le condizioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; Invero, per quanto il contratto di locazione sia opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., il canone pattuito (pari ad € 600,00 annue e ad € 50,00 mensili) appare evidentemente vile, in quanto inferiore di oltre un terzo al valore notorio medio di locazione per immobili della categoria di quello oggetto di pignoramento ubicato nella stessa zona, e dunque quel contratto deve considerarsi inopponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, cod. civ.;

Rilevato che tali conclusioni sono avvalorate dalla relazione peritale depositata il 18.4.2023 dal ctu geom. D. Coll, secondo cui "Il canone pattuito con il contratto di locazione, risulta essere inadeguato e sproporzionato rispetto ai canoni di locazione stipulati per immobili aventi caratteristiche simili e ubicati nelle vicinanze dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione. Lo stesso inoltre, risulta essere inferiore al limite del terzo posto dall'art. 2923, comma 3 del COD. CIV.";

Tale sproporzione (ampiamente oltre il limite del terzo posto dall'art. 2923, terzo comma, cod. civ.) induce questo G.E. a ravvisare la fattispecie di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ., con conseguente emissione dell'ordine di liberazione del cespite;

P.Q.M.

Letto l'art. 2923, terzo comma, c.c. e l'art. 560 c.p.c.

ORDINA ad [redacted] nonché a qualunque terzo occupi l'immobile, di liberare da persone o cose il bene oggetto di pignoramento:

DICHIARA il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

DISPONE che il nominato custode avv. B. Sanasi D'Arpe proceda alla messa in esecuzione del detto ordine di liberazione.

NOMINA all'uopo quale procuratore della custodia lo stesso ausiliario, che procederà alla notifica del titolo esecutivo e del precetto per rilascio ed agli adempimenti consequenziali (ivi compresa l'attività di rilascio).

Si comunichi al custode giudiziario ed ai creditori.

Lecce, 8/06/2023

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Giancarlo Maggiore