

SEZIONE CIVILE

SENTENZA

Tra

ATTORE

e

_____ ,
difeso dall'avv. _____ ;

RAVENNA ENTRATE SPA

“accogliere il presente atto di citazione per l’effetto accertare i fatti di cui in narrativa e revocare l’ordinanza di liberazione datata 14.05.2024 e l’avviso di sloggio, nonché per l’effetto dichiarare opponibile, valido ed efficace il contratto in autentica del Notaio Dott. [REDACTED] in data 6.10.2011, rep. n. [REDACTED] originariamente tra la società' [REDACTED] e la società' [REDACTED] trascritto a [REDACTED] al n. [REDACTED] (doc. 8), successivamente ceduto alla società' [REDACTED] con atto in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 6.07.2017, rep. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] il 10.07.2017 al [REDACTED]

Si è costituita [REDACTED] creditrice procedente, resistendo alle domande di parte attrice.

Si è costituito il Fallimento [REDACTED] deducendo l'inammissibilità della domanda – perché avente contenuto identico rispetto al ricorso proposto da [REDACTED] *in bonis* nel 2018 avverso l'ordine di liberazione degli immobili emesso in data 21.11.2018, ricorso su cui era stato dichiarato, in fase cautelare, non luogo a provvedere con assegnazione del termine di giorni 60 per l'introduzione del giudizio di merito, termine entro il quale non era stato instaurato il merito – e chiedendo, nel merito, il rigetto dell'opposizione.

Si è costituito il [REDACTED] associandosi alle difese del Fallimento.

Le altre parti, regolarmente citate, sono rimaste contumaci.

L'opposizione è infondata.

Va in primo luogo chiarita l'ammissibilità della presente opposizione, poiché essa non è preclusa dall'avere la ██████████ in bonis proposto opposizione avverso altro ordine di liberazione; la presente è, infatti, un'opposizione proposta avverso un diverso provvedimento e da parte di diverso soggetto.

La doglianza inerente all'omessa notifica è infondata, per le motivazioni già espresse dal Tribunale in sede di reclamo avverso l'ordinanza di rigetto del GE del 1.8.2024, integralmente condivise dal giudicante (*"In merito alla notifica dell'ordine di liberazione nei confronti del terzo occupante, si osserva che il nuovo testo normativo determina quali punti fermi: 1) l'esecuzione dell'ordine di liberazione non dà più luogo ad un autonomo procedimento esecutivo per rilascio (non occorrendo per l'effetto la notifica del provvedimento spedito in forma esecutiva del precetto e del preavviso; 2) il provvedimento è attuato direttamente dal custode; 3) compete al giudice dell'esecuzione immobiliare disciplinare le modalità di esecuzione dell'ordine di liberazione, avvalendosi del custode giudiziario o di altri ausiliari, tra i quali deve ora certamente includersi la forza pubblica. Ne consegue come già osservato dal Giudice di prime cure che non risulta normativamente richiesto che l'ordine di liberazione venga notificato all'occupante."*).

Analogamente, è infondato il motivo di opposizione inerente al mancato rispetto di un congruo termine per la liberazione, proposto in modo del tutto generico, senza neppure che sia stato indicato quale sia stato il termine concesso e quale, invece, avrebbe dovuto essere.

L'opposizione è, poi, infondata nel merito, dovendosi ribadire l'inopponibilità del contratto di affitto di azienda concluso tra la [REDACTED] in bonis e la [REDACTED], contratto poi ceduto all'odierna attrice.

Non possono sussistere dubbi con riguardo all'applicabilità dell'art. 2923, comma 3, c.c. al contratto di affitto d'azienda, trattandosi di fattispecie di locazione di cosa produttiva (art. 1615 c.c.), *species* del *genus* della locazione, con conseguente applicabilità della normativa in materia di locazione ove non derogata.

Come, ancora una volta condivisibilmente, osservato dal Tribunale in sede di reclamo, quindi, *"Non risultando alcuna norma specifica relativa all'affitto d'azienda regolatrice della opponibilità del contratto all'aggiudicatario ed in genere alla procedura esecutiva in caso di pignoramento dell'azienda trova applicazione la*

disciplina di cui all'art. 2923 cc.", a mente del quale *"in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*

Nel caso di specie, il fatto che il canone di affitto pattuito fosse inferiore di oltre un terzo è stato accertato dalla CTU depositata nell'ambito della procedura RGE 18/2018, ove si legge che *"L'ammontare del canone annuo della sola parte immobiliare (quindi senza tener conto, cautelativamente, della ovvia maggiorazione per arredi ed attrezzature dell'omnicomprensivo affitto d'azienda) sarebbe dovuto essere di importo non inferiore ad Euro 77.226 (settantasettemiladuecentoventisei), che il sottoscritto CTU, previa indagine di mercato e in coerenza con gli indici OMI (Ravenna E6 1° 2018), dichiara come **giusto prezzo**. Al contrario il canone di locazione dichiarato in contratto ammonta ad Euro 31.327 (trentunmilatrecentoventisette) circa, importo palesemente non congruo viste le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile oggetto di esecuzione, risultando perciò **"canone vile"** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c."*

Questo giudicante ritiene di aderire alle valutazioni della CTU, sulla cui scorta appare incontrovertibile la "viltà" del canone pattuito, tanto più laddove si consideri che il CTU ha considerato solamente i valori locativi inerenti ai soli immobili, senza considerare quindi gli altri cespiti facenti parte dell'azienda, anch'essi ricompresi nel canone pattuito.

Ne consegue l'inopponibilità del contratto ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. e la conseguente legittimità dell'ordine di liberazione qui opposto.

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 96 c.p.c. (né della disposizione di cui al comma 1 né della disposizione di cui al comma 3).

Le spese di lite, da liquidarsi anche per la fase cautelare, seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Ravenna, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, rigettata ogni altra domanda o eccezione, così definitivamente provvede:

- a) rigetta l'opposizione;
- b) condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite sostenute dalle convenute costituite liquidate, per ciascuna parte, in € 7.616, oltre 15%, iva e cpa se dovute e come per legge per il merito, oltre, sempre per ciascuna parte, € 3.000 oltre 15%, iva e cpa se dovute e come per legge per la fase cautelare.

Si comunichi.

26/01/2026

Il Giudice

Gianluca Mulà