



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

n. 334/2018 R.G.E.

Il G.E.

letta l'istanza presentata dalla ditta A.S. di _____ per il tramite del Custode, depositata in data 20/04/2020, successivamente "rimodulata" e "superata" dall'istanza del 18/05/2020, in considerazione della normativa in materia di credito di imposta afferente al contratto di locazione (cfr. artt. 65, D.L. n. 18/2020 e 28 D.L. n. 34/2020); dato atto che, come compiutamente rappresentato dal Professionista nell'istanza:

- l'immobile oggetto della presente esecuzione "è parzialmente locato alla ditta...con contratto di locazione commerciale...registrato...opponibile alla procedura", che prevede il pagamento del canone mensile di € 1.200,00 oltre IVA;

- nel plesso viene svolta attività commerciale non alimentare;

- constatato, a seguito dell'accesso e delle attività degli Ausiliari, che "il canone di locazione afferiva solo a una porzione dell'immobile (precisamente quella contraddistinta in catasto al foglio 36, p.lla 2550, *sub* 26, mentre non era indicata quella contraddistinta al *sub* 27 pure pignorata)", previa autorizzazione del G.E. in data 12/12/2019 è stato sottoscritto con la medesima ditta contratto precario, risolutivamente condizionato alla vendita, per la residua porzione (*sub* 27), pattuendo il pagamento di un corrispettivo mensile di € 420,00, a decorrere dal mese di novembre 2019;

- in considerazione dell'emergenza epidemiologica e della correlata momentanea chiusura della propria attività commerciale, la conduttrice ha proposto la temporanea riduzione del corrispettivo previsto nel contratto precario nella misura del 60% per i canoni di marzo e aprile 2020 e nella misura del 50% per i canoni da maggio a luglio 2020, riservandosi di beneficiare della citata normativa in materia di credito di imposta con riguardo al contratto di locazione;

osservato che, giusta art. 484 c.p.c., la valutazione sulla impossibilità di adempiere all'obbligazione contrattuale discendente da contratto precario oneroso rientra nella *potestas judicandi* del G.E. che lo autorizzato, conseguentemente parimenti spettando al G.E. il valutare ogni richiesta afferente alla sospensione del versamento dei relativi "canoni" o alla rimodulazione degli stessi;

osservato altresì a tal fine che, nella generale ottica costi/benefici (cui, si ritiene, debba essere orientata ogni valutazione *in parte qua* del G.E. ai sensi dell'art. 484 c.p.c. cit.), il G.E. ben può autorizzare, in presenza di siffatte istanze o di comportamenti inadempienti del contraente, la rinegoziazione del contratto o decidere di "attendere" nell'emissione dell'ordine di liberazione, in considerazione delle peculiarità del caso concreto e nel generale contemperamento degli interessi, talvolta contrapposti, coinvolti nella procedura, in una valutazione complessiva delle posizioni in gioco che non può essere limitata alla mera ottica acquisitiva delle rendite ma deve essere estesa all'aspetto manutentivo-conservativo del cespite, al fine di preservarne il valore;

preso atto, a tal riguardo, del comportamento finora virtuoso dall'istante;

ritenuto che la proposta formulata, in considerazione della peculiarità del momento storico ed economico, della specifica situazione commerciale del conduttore e della limitata ripresa delle attività nazionali, sia meritevole di accoglimento, pure rintracciandosi utile ausilio ermeneutico non solo nell'art. 91 d.l. n. 18/2020, conv. nella legge n. 27/2020, cit., ma anche, per *eadem ratio*, nell'art. 103, co. 6, d.l. cit. (tali



disposizioni vengono richiamate pure dal Professionista, il quale corrobora il proprio *iter* argomentativo altresì con menzione degli artt. 1256, 1258, 1464, 1467, 1175 e 1375 c.c.);

considerato che, alla luce della copiosa corrispondenza intercorsa tra la conduttrice e il Custode, sulla cui scorta la ditta istante ha per ben due volte rimodulato (e in senso maggiormente favorevole per la procedura) la propria istanza, può procedersi all'autorizzazione *de qua* pure in disparte l'assunzione della posizione del creditore, stante la predetta valutazione di convenienza economico-gestoria effettuata da questo G.E. nell'eccezionalità del contesto attuale;

visto l'art. 484 c.p.c.;

p.q.m.

AUTORIZZA quanto disposto in parte motiva;

ONERA il Custode di segnalare tempestivamente al G.E. il ricorrere di eventuali inadempimenti della ditta per l'assunzione delle determinazioni del caso.

Si comunichi.

Bari, 09/06/2020

Il G.E.
Chiara Cutolo

