



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale di Velletri, nella persona del Giudice Unico, dr. Enrico COLOGNESI** ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

**nelle cause civili riunite di primo grado, iscritte ai nn. 1122 e 1444 dell'anno 2020 del Ruolo Generale Contenzioso, ed aventi ad oggetto: opposizione al precetto ed alla esecuzione/atti esecutivi.**

**P R O M O S S A da**

██████████, nato a Palermo in data ██████████ e residente in Rocca di Papa (RM), via ██████████ rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dall'avv. ██████████ del Foro di Roma - ██████████ - e dall'avv. ██████████ del Foro di Velletri - ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio del secondo in via ██████████ - 00048, Nettuno (RM), per procura allegata al proprio atto,

**ATTORE opponente**

**C O N T R O**

██████████ con sede legale in Roma (RM), via ██████████ c.f./p.iva ██████████ in persona dell'avv. ██████████ n.q. di Commissario Liquidatore, giusto provvedimento del Ministero dello Sviluppo Economico n. 273 del 18/04/2018, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ pec: ██████████ ed elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████ (00199), giusta procura rilasciata in calce al proprio atto,

**CONVENUTO opposto**

**conclusioni per l'attore: come in atti,  
conclusioni per il convenuto: come in atti**



**PREMESSO CHE**

- 1) [REDACTED] con ricorso in opposizione ex art. 617 c.p.c., conveniva in giudizio la [REDACTED] a r.l., C.F. [REDACTED] al fine di vedersi accogliere le seguenti conclusioni *“voglia codesto Giudice dell’esecuzione, in accoglimento dell’opposizione proposta con il presente atto: 1. in via preliminare, sospendere, anche a mezzo di decreto inaudita altera parte, l’esecuzione minacciata con il preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. cui con il presente atto è proposta formale opposizione e, quindi, l’esecuzione minacciata e intrapresa; 2. dichiarare inefficace e annullare il preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. notificato in data 6 febbraio 2020, ad iniziativa della [REDACTED] e per l’effetto dichiarare che non sussiste il diritto di quest’ultima di procedere ad esecuzione forzata per ottenere il rilascio dell’immobile sito in Rocca di Papa (RM), via delle [REDACTED] int. C3 identificato al NCEU del Comune di Rocca di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3 appartamento T-S1, particella [REDACTED] sub 15 box, per tutti i motivi esposti nel presente atto, con ogni consequenziale pronuncia”*;
- 2) a sostegno delle proprie domande l’odierno ricorrente lamentava la mancata notifica del titolo esecutivo e del precetto, dei quali asseriva di non aver avuto legale ed effettiva conoscenza, nonché l’inesistenza del diritto di procedere all’esecuzione e del titolo esecutivo.

\*\*\*

Con il proprio atto, si costituisce in giudizio la [REDACTED] con sede legale in Roma (RM), via [REDACTED] in persona dell’avv. [REDACTED] n.q. di Commissario Liquidatore che, alla luce delle argomentazioni, eccezioni e richieste formulate, deduce e precisa quanto segue in fatto ed in diritto.

**IN FATTO**

- a) in data 18 aprile 2018, ai sensi e per l’effetto dell’art. 207 della Legge Fallimentare, con decreto n. 273 del Ministero dello Sviluppo Economico, veniva disposta la Liquidazione Coatta Amministrativa della [REDACTED] e, con il medesimo decreto, veniva nominato Commissario Liquidatore, l’avv. [REDACTED] con studio in Roma, via [REDACTED] – 00199;
- b) a seguito della predetta nomina, il Commissario Liquidatore apprendeva che l’immobile sito in Rocca di Papa, via [REDACTED] e censito al catasto urbano NCEU del Comune di Rocca di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 3, categoria A/7, classe 2, appartamento T-S1 e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 15, categoria C/6, classe 2, box T-S1, era stato assegnato a [REDACTED] non socio della Cooperativa, in virtù di un contratto di comodato d’uso gratuito non registrato;
- c) in data 7-18 giugno 2018 il Commissario Liquidatore, a mezzo lettera raccomandata e a mezzo pec, dichiarava espressamente al [REDACTED] *“di non voler subentrare nel contratto preliminare, il quale deve ritenersi, dunque, ad*



*ogni effetto sciolto” invitandolo, al contempo, “a liberare immediatamente l’immobile da persone e cose, a riconsegnare le chiavi dello stesso al fine di permettere alla Cooperativa di rientrare nel legittimo possesso”;*

d) tale immobile, tuttavia, era stato concesso in locazione dal [REDACTED] al [REDACTED] terzo estraneo alla compagine della [REDACTED] giusto contratto di locazione del 2 maggio 2013, anch’esso non registrato;

e) pertanto, in data 13 dicembre 2018, il Commissario Liquidatore, al fine di rientrare nel possesso del bene immobile occupato da un soggetto terzo, depositava, presso l’Organismo di mediazione di Roma, domanda di mediazione;

f) tale domanda veniva svolta nei confronti del [REDACTED] C.F.

[REDACTED] domiciliato in Via [REDACTED] Rocca di Papa (RM) CAP 00040, al fine di far valere: A) *l’inopponibilità dei contratti di comodato gratuito del 27 marzo e del 31 maggio 2013, riferiti alle unità abitative site in 1) in Rocca di Papa, già [REDACTED] int. C4, oggi [REDACTED] identificata nel NCEU del Comune di Rocca di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 4, appartamento T-S1 e particella [REDACTED] sub 16 box T-S1; 2) Rocca di Papa, già [REDACTED]*

*di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3, l’appartamento T-S1 e particella [REDACTED] sub 15 il box T-S1; B) l’inopponibilità dei contratti di locazione del 2 maggio 2013 e del 10 novembre 2017; C) di ottenere, altresì, il rilascio degli immobili di cui ai predetti contratti;*

g) a tal fine, si adduceva che detti contratti non risultavano registrati e, come tali, erano e sono inopponibili alla Procedura Liquidatoria, si chiedeva, pertanto, la restituzione delle somme illegittimamente percepite a titolo di canone di locazione in virtù di successivi contratti di locazione stipulati con terzi e/o il pagamento dell’indennità di occupazione senza titolo;

h) nelle more, con lettera del 21 dicembre 2018, il Comm. Liquidatore diffidava il [REDACTED] alla liberazione ed alla riconsegna dell’immobile sito in [REDACTED] invitandolo, altresì, al versamento della somma di € 650,00 mese a titolo di occupazione senza titolo;

i) successivamente, in data 20 febbraio 2019, detto procedimento veniva esteso anche nei confronti del [REDACTED] occupante/conducente dell’immobile de quo, concesso a lui, illegittimamente, in sublocazione dal [REDACTED]

j) in data 6 marzo 2019, dinanzi al Mediatore nominato, avv. [REDACTED] veniva formalizzato verbale di intervenuto accordo conclusivo, con il quale il chiamato principale, [REDACTED] manifestava la sua disponibilità al rilascio immediato degli immobili di cui ai contratti di comodato del 27 marzo e 31 maggio 2013;

k) [REDACTED] interveniva, personalmente, nella presente procedura (all’incontro del 6 marzo 2019), assistita dall’avv. [REDACTED] pur non aderendo alla mediazione;

l) in ragione delle dichiarazioni delle parti il Mediatore provvedeva alla chiusura del procedimento di mediazione per intervenuto accordo;



m) l'odierna opposta provvedeva, dunque, a notificare atto di precetto ex art. 605, comma 2 c.p.c. con il quale si intimava al [REDACTED] e, quindi, al [REDACTED] di mettere nella piena disponibilità della [REDACTED] l'immobile di seguito indicato: unità immobiliare adibita ad uso abitativo sita in Rocca di Papa, [REDACTED] int. C3, identificata nel NCEU del Comune di Rocca di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3, appartamento T-S1 e particella [REDACTED] sub 15 il box T-S1;

n) tale notifica si perfezionava nei confronti del sig. [REDACTED] ex art. 140 c.p.c., per compiuta giacenza, giusta raccomandata n. 66838846224-0;

o) successivamente, il Commissario Liquidatore provvedeva a notificare atto di preavviso ex art. 608 c.p.c.;

p) ad oggi, in ragione dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19, l'esecuzione non è stata ancora eseguita;

q) nelle more dell'esecuzione del rilascio dell'immobile, il Sig. [REDACTED] depositava presso il Tribunale Civile di Roma – R.G. 11419/2020 – atto di citazione con il quale chiedeva al Giudice adito di *“accertare e dichiarare l’opponibilità del contratto di locazione e del patto di prelazione all’acquisto in esso contenuto e il subentro ex art. 80 Legge Fallimentare della procedura nel contratto di locazione medesimo avente ad oggetto l’appartamento sito in Rocca di Papa, via [REDACTED] C [REDACTED] [REDACTED] accatastato al NCEU del Comune di Rocca di Papa al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 3 appartamento t-S1 e particella [REDACTED] sub 15 box T-S1 e stipulato in data 2 maggio 2013 dal Sig. [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore -per le ragioni esposte nel presente atto; - conseguentemente dichiarare legittima la detenzione qualificata dell’immobile da parte del [REDACTED] e condannare la Cooperativa convenuta al rispetto e all’adempimento del contratto di locazione stipulato e del patto di prelazione nei modi e termini previsti dalla legge... ..”* nonché l'atto di citazione in opposizione ex art. 615 c.p.c. presso il Tribunale di Velletri – R.G. 1444/2020.

**In via del tutto preliminare e pregiudiziale**

• • si eccepiva l'incompetenza territoriale, ex artt. 24 e 52, 2° co. L.F. ed ex art. 404 c.p.c. del Tribunale Civile di Velletri in favore della sezione

**Fallimentare del Tribunale Civile di Roma.**

In via del tutto preliminare, si eccepisce l'incompetenza territoriale, ex artt. 24 e 52, 2° co. L.F. ed ex art. 404 c.p.c. del Tribunale Civile di Velletri in favore della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Roma.

Infatti, ai sensi dell'art. 24 L.F. *“il tribunale che ha dichiarato il fallimento è competente a conoscere tutte le azione che ne derivano, qualunque ne sia il valore, ”* al contempo, l'art. 52, 2° co. L.F. prevede espressamente che *“..Ogni credito, anche se munito di diritto di prelazione o trattato ai sensi dell'articolo 111, primo comma, n. 1), nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, deve essere accertato secondo le norme stabilite dal Capo V [92-103], salvo diverse disposizioni della legge.”*



Appare, pertanto, evidente dalle norme sopra richiamate, che competente a dirimere le controversie relative alla procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa è il Tribunale Fallimentare di Roma.

Vi è di più, il [REDACTED] rispetto al rapporto sorto tra la Cooperativa [REDACTED] allora in bonis, ed il [REDACTED] in ragione del contratto di comodato d'uso gratuito, deve ritenersi un soggetto terzo e, in quanto tale doveva agire ai sensi e per gli effetti dell'art. 404 c.p.c. ovvero mediante la proposizione, innanzi al Tribunale Civile di Roma, di una domanda di accertamento negativo.

Ciò posto, è evidente che il Tribunale competente a giudicare sull'opposizione ex art. 617, comma 2 c.p.c. proposta dal [REDACTED] è la sezione Fallimentare del Tribunale di Roma.

\*\*\*

• **Continenza tra il presente procedimento e quello instaurato innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sezione 6° - R.G. 11419/2020 - Pregiudizialità delle cause.**

Occorre evidenziare all'odierno Giudicante che il [REDACTED] in data 14 febbraio 2020, ha intrapreso, innanzi al Tribunale Civile di Roma – R.G. 11419/2020, un giudizio volto all'accertamento dell'opponibilità del contratto di locazione e del patto di prelazione all'acquisto dell'immobile di cui al presente giudizio, nonché il subentro, ex art. 80 L.F. della procedura nel contratto di locazione stipulato, la cui udienza è stata fissata al 3 febbraio 2021.

Orbene, fermo restando l'inopponibilità del contratto di locazione alla Procedura di Liquidazione coatta amministrativa, stante anche la dichiarazione espressa di non voler subentrare nel contratto comunicata dal Commissario liquidatore con comunicazione del 7-18 giugno 2018, è evidente che tra il presente giudizio, quello pendente presso il Tribunale di Velletri – R.G. 1444/2020 e quello incardinato precedentemente presso il Tribunale di Roma – R.G. 11419/2020, si pone una questione di continenza di cause ex art. 39 c.p.c. nonché di pregiudizialità del giudizio instaurato dinanzi al Tribunale di Roma, avente natura accertativa dell'opponibilità alla L.C.A. del contratto di locazione stipulato tra il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed il Sig. [REDACTED]

Ciò posto, stante la continenza (e, quindi, la pregiudizialità) tra i 3 (tre) giudizi pendenti innanzi al Tribunale di Roma ed al Tribunale di Velletri, appare evidente che il Giudice adito dovrà disporre ogni provvedimento previsto ex art. 39 c.p.c. Si evidenzia, inoltre, che i due giudizi pendenti innanzi al Tribunale di Velletri, hanno anche identità di oggetto in quanto volti alla declaratoria di inefficacia del preavviso ex art. 608 c.p.c. notificato in danno del [REDACTED]

\*\*\*

**ed IN DIRITTO**

**1. Sulla presunta mancata notifica del titolo esecutivo e del precetto.**

Del tutto infondata appare l'eccezione sollevata dall'odierno ricorrente sulla presunta illegittimità dell'atto di preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c. per mancata notifica del titolo esecutivo e del precetto.



Diversamente da quanto voglia far trasparire la controparte, l'atto di precetto ex art. 605 c.p.c., unitamente al titolo esecutivo costituito dal verbale di mediazione del 6 marzo 2019, sono stati notificati a mezzo Ufficiale Giudiziario di Velletri in data 16 ottobre 2019.

Tale notifica, peraltro, si è perfezionata in danno del [REDACTED] ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 c.p.c. per compiuta giacenza non essendo stata ritirata entro 10 giorni dalla sua comunicazione.

Priva di pregio appare, dunque, la contestazione mossa dall'odierno ricorrente in quanto gli atti presupposti al preavviso ex art. 608 c.p.c. sono stati tutti regolarmente e ritualmente notificati a mezzo ufficiale giudiziario e si sono perfezionati, nei confronti del [REDACTED] ex art. 140 c.p.c., per compiuta giacenza.

Prova ne è, d'altronde, il fatto che, se così non fosse stato, l'UNEP di Velletri non avrebbe potuto recepire il passaggio del preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c.

\*\*\*

## **2. Sulla presunta inesistenza del diritto di procedere all'esecuzione e sulla presunta inesistenza del titolo esecutivo nei confronti del [REDACTED]**

Parte attrice, inoltre, asserisce l'inesistenza del titolo esecutivo nei suoi confronti in ragione di quanto previsto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 28 del 4 marzo 2010 sull'assunto secondo il quale l'accordo transattivo e non il verbale di mediazione sarebbe titolo idoneo all'esecuzione. Orbene sul punto occorre precisare quanto segue.

L'art. 12 del D.Lgs. n. 28/2010 statuisce, al comma 1, che *"Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata."*

Dalla lettura della norma sembrerebbe che verbale di mediazione ed accordo siano due atti distinti e separati.

Come noto, il verbale è l'atto del mediatore che dà atto dello svolgimento e dell'esito del procedimento di mediazione (e, quindi, in caso di esito positivo, anche dell'accordo amichevole raggiunto dalle parti); l'accordo è, invece, l'atto con il quale le parti, nell'esplicazione della propria autonomia contrattuale, regolamentano i loro rapporti allo scopo di porre fine alla controversia.

Il verbale ha, quindi, funzione essenzialmente documentativa o certificativa dell'esito della conciliazione tra le parti in conflitto. Ciò emerge pienamente quando il verbale dà atto della non riuscita della conciliazione.

Quando, invece, le parti raggiungono un accordo amichevole, il verbale, oltre ad accertare e descrivere il fatto dell'avvenuta conciliazione, recepirà l'accordo delle parti e, quindi, un contenuto di carattere negoziale.

In quest'ultima ipotesi, il contenuto del verbale si amplia e, proprio in conseguenza del recepimento delle dichiarazioni negoziali delle parti, il verbale non solo estende il suo contenuto ma - stante il disposto dell'art.12 del citato D.Lgs n.28/2010 - può anche implementare la sua funzione contenendo al suo interno l'accordo di mediazione, ovvero quell'atto idoneo ad essere titolo esecutivo.



Nel caso di specie, l'accordo di mediazione è contenuto all'interno dello stesso verbale di mediazione redatto alla presenza del Mediatore nominato e sottoscritto tra le parti.

In detto verbale, infatti, si legge, testualmente, che *“Il Mediatore ascolta le parti in sessione congiunta ed all'esito la [redacted] in L.C.A. nella persona del Commissario Liquidatore e [redacted] dichiarano di aver raggiunto un accordo”* e che *“A questo punto [redacted] dichiara di rendersi disponibile al rilascio immediato dell'immobile di cui al contratto di comodato...”*

Alla luce di quanto sopra non vi è chi non veda come l'accordo sia contenuto all'interno del verbale di mediazione e ne costituisca parte integrante dello stesso. Priva di pregio è anche l'eccezione secondo cui il verbale di mediazione del 6 marzo 2019 non contenga alcun accordo di avvenuta conciliazione tra il Sig. [redacted] da una parte e la Cooperativa dall'altra in quanto il titolo contrattuale dal quale ha preso le mosse il procedimento di mediazione di cui si discorre non è certamente il contratto di locazione stipulato tra il Sig. [redacted] ed il Sig. [redacted] bensì il contratto di comodato stipulato tra la [redacted] nel periodo antecedente alla L.C.A., ed il Sig. [redacted] e la sua inopponibilità alla procedura di liquidazione ministeriale.

Diversamente ci si troverebbe dinanzi ad un paradosso giuridico - scongiurato peraltro dal consolidato orientamento della Suprema Corte (cfr. Cass. n. 29850/18 e n. 20053/13) – per il quale, in violazione anche del principio di economicità processuale e di celerità dei giudizi, il Commissario Liquidatore, n.q. di legale rapp.re p.t. della Soc. Coop. [redacted] si ritroverebbe obbligato ad agire giudizialmente non solo nei confronti del [redacted] ossia del soggetto cui il precedente legale rappresentante della Cooperativa, in bonis, ha concesso in comodato gratuito il bene, ma anche contro tutti i soggetti, diversi dal suddetto, che occupassero l'immobile senza averne titolo, in forza di contratti stipulati illegittimamente dal primo conduttore.

Alla luce di quanto sopra, è di tutta evidenza che l'unico legittimato passivo all'azione di rilascio dovesse e debba essere il [redacted] in forza dell'accordo di mediazione raggiunto, ovvero il soggetto con il quale intercorreva il contratto di comodato d'uso gratuito. Il successivo contratto di locazione del 2 maggio 2013, infatti, stipulato tra il [redacted] ed il [redacted] come verrà meglio esplicitato innanzi, non produce alcun effetto giuridico nei confronti della Procedura di liquidazione coatta amministrativa.

Per mero tuziorismo, si rileva che l'estensione della domanda di mediazione del 20 febbraio 2019 nei confronti del Sig. [redacted] – tanto quanto nei confronti della occupante dell'altro immobile, “conduttrice” del [redacted] anch'essa, la [redacted] – non rappresentava certo un atto dovuto in capo alla Liquidatela ma solo e soltanto un'iniziativa volta alla possibile definizione bonaria dell'intera vicenda.

\*\*\*



### 3. Sull'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione e sulla opponibilità alla procedura di L.C.A. del Contratto di locazione stipulato tra il Sig. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] – Continenza dei giudizi.

Parte attrice, nel richiamare il giudizio incardinato innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sezione Fallimentare, insiste nel voler sentire riconoscere l'opponibilità del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] peraltro mai registrato presso gli uffici competenti.

Orbene, stante la continenza tra il presente giudizio e quello instaurato innanzi al Tribunale Civile di Roma, peraltro, incardinato in data 14 febbraio 2020, lo scrivente difensore dichiara di non voler accettare il contraddittorio in merito alla contestazione mossa dall'odierno ricorrente; tuttavia, per mero tuziorismo, si ritiene doveroso precisare quanto segue.

Il fondamento dell'azione di rilascio intrapresa dal Commissario Liquidatore non trova la sua origine nel contratto di locazione stipulato tra [REDACTED] ed [REDACTED] – inopponibile nei confronti della Procedura di L.C.A. – ma unicamente nel suo atto presupposto, rappresentato dal contratto di comodato gratuito del 23 marzo 2013, stipulato tra l'ex legale rappresentante della Cooperativa *in bonis*, [REDACTED] e [REDACTED] dal quale, in ragione della sua inopponibilità alla Procedura di L.C.A., lo stesso Commissario Liquidatore, con comunicazione a mezzo racc. a.r. e Pec del giugno 2018, si è espressamente sciolto.

In tale missiva, peraltro, la Liquidatela, oltre a dichiarare di non voler subentrare in detto contratto, eccepiva e contestava l'illegittima ed inopponibile locazione a terzi, concessa dal [REDACTED] peraltro in violazione dell'art. 5 del contratto di comodato, secondo cui si prevedeva espressamente, al punto 5) *“Limiti d'uso” che “il comodatario userà l'immobile come abitazione, non potrà variare la destinazione o concederlo in godimento a terzi né a titolo gratuito né a titolo oneroso. Nel caso in cui la destinazione convenuta venisse mutata per fatto del comodatario, o fosse concesso in godimento a terzi tale comportamento sarà considerato come recesso dal contratto con immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno.”* A tale riguardo, del tutto irrilevante ed inconferente è il richiamo di controparte alla presunta data certa del rapporto di locazione in capo all'odierno opponente così come quello alla asserita tutela dell'affidamento incolpevole dello stesso [REDACTED] che si sarebbe limitato, quale mero “rappresentato”, a tollerare l'attività del *falsus procurator*.

Si tenga conto, altresì, che, sul punto, l'orientamento della Suprema Corte appare univoco, in buona sostanza è consolidato il principio secondo cui l'ordine contenuto in una sentenza di condanna al rilascio – cui è assimilabile, per analogia, l'accordo di mediazione – spiega i suoi effetti nei confronti non solo del destinatario della relativa statuizione, ma anche di *“chiunque si trovi a disporre del bene nel momento in cui la pronuncia stessa venga coattivamente eseguita...”* (cfr. Cass. n. 29850/18 e n. 20053/13).

Peraltro, la lettera-diffida del 21 dicembre 2018 (doc. 5), cui lo stesso opponente fa menzione, è chiaramente rappresentativa della volontà della Liquidatela di non riconoscere titolo alcuno al [REDACTED] a legittimazione della sua occupazione





dell'immobile di cui è causa, al quale veniva appunto richiesto il pagamento dell'indennità di occupazione fino all'effettivo rilascio dell'immobile, spontaneamente mai avvenuto.

Il tenore ed il contenuto della suddetta missiva fuga ogni dubbio sulla trasparente e legittima posizione della Liquidatela sia nei confronti del [REDACTED] che del [REDACTED]. Il mancato subentro del Commissario Liquidatore nel contratto di comodato gratuito del marzo del 2013 produce, inevitabilmente, i propri effetti anche nei confronti del [REDACTED] in ragione della inefficacia, nei confronti della procedura di L.C.A. del contratto di locazione stipulato da quest'ultimo con il [REDACTED].

A nulla rileva, dunque, il timbro postale apposto sul contratto di locazione in quanto privo, per le ragioni di cui sopra, di qualsivoglia effetto giuridico, in termini di opponibilità, nei confronti della Procedura di Liquidazione coatta amministrativa. Tale timbro, infatti, è stato apposto su un contratto inopponibile, e quindi inefficace, *ab origine*, in ragione, peraltro, anche del divieto espresso, nel contratto di comodato gratuito, alla concedibilità a terzi del godimento del bene immobile. Posto che, come lo stesso opponente ricorda ".....il [REDACTED] ha introdotto il giudizio sopra indicato... (dinanzi al Tribunale Fall.re di Roma, R.G. n. 11419/2020) ...al fine di veder riconosciuta l'opponibilità alla [REDACTED] Soc. Cooperativa in liquidazione del contratto di locazione stipulato con il [REDACTED] e del patto di prelazione nello stesso contenuto," da tale circostanza fattuale l'odierno attore pretende di far valere non solo la validità ed efficacia del contratto di locazione che lo riguarda ma persino il suo asserito diritto all'assegnazione definitiva dell'immobile occupato, così assumendo "...si evince che la Cooperativa in bonis era perfettamente a conoscenza dell'esistenza del contratto di locazione stipulato dal Sig. [REDACTED] in data senza dubbio antecedente alla dichiarazione di liquidazione coatta amministrativa e che essa aveva deliberato la futura assegnazione a fronte dell'accollo (assumendo la correlativa obbligazione)."

Tali argomentazioni sono irrilevanti ai fini della prova dell'opponibilità del contratto di locazione alla procedura di L.C.A. per i medesimi motivi sopra esposti posto che, peraltro, proprio con la richiamata diffida del 21 dicembre 2018, la Liquidatela ha manifestato la sua espressa volontà di rientrare nel possesso del bene immobile. Inoltre, del tutto inconferente è il richiamo fatto dalla difesa dell'opponente all'art. 80 L.F., posto che la Liquidatela non poteva sciogliersi da un contratto di locazione (nel caso in esame del maggio del 2013), di cui non era parte contrattuale.

In conclusione, allo stesso modo, deve ritenersi inopponibile alla Procedura di L.C.A. e, quindi, inefficace, finanche il verbale di assemblea straordinaria del 25 ottobre 2017, richiamato dall'odierno attore, che non attribuisce alcun diritto e/o legittima pretesa al [REDACTED].

\*\*\*

#### 4. Sull'istanza di sospensione

In merito alla istanza di sospensione, formulata dall'odierno ricorrente, vista la carenza dei presupposti, ci si oppone alla sua concessione in ragione della regolarità e del perfezionamento della notifica degli atti presupposti al preavviso di rilascio *ex art.* 608 c.p.c. per le ragioni sopra esposte.



Tali atti, infatti, come già ampiamente dedotto nei punti precedenti sono stati notificati a mezzo Ufficiale Giudiziario e si sono perfezionati, in danno del [REDACTED] ex art. 140 c.p.c., per compiuta giacenza.

La concessione di un qualsivoglia provvedimento di sospensione provocherebbe un grave danno nei confronti della Procedura di Liquidazione coatta amministrativa in quanto la L.C.A. si vedrebbe nell'impossibilità di procedere alla liberazione del bene immobile, occupato dall'odierno ricorrente, e dall'impossibilità di procedere alla sua vendita a terzi.

\*\*\*\*\* E parimenti concludeva,

per cui il procedimento, dopo riunione allo stesso di quello successivamente iscritto e contenente medesimi motivi e domande, rubricato al n.1444/20, avente ad oggetto la opposizione alla esecuzione per rilascio introdotto con il preavviso successivo, solo documentalmente istruito, veniva, dopo una serie di rinvii della udienza di p.c. per consentire una definizione concordata della vicenda, trattenuto in decisione alla udienza del 8 marzo 2023 con concessione di termini ex art.190 cpc, sulla scorta delle conclusioni, rassegnate dai procuratori delle parti,

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va anzitutto dichiarata la competenza di questo ufficio, per la opposizione al precetto del 16.10.2019 (ritualmente notificato al [REDACTED] presso l'immobile locato in via delle [REDACTED] in Rocca di Papa, ex art.140 cpc, con plico non rituirato allo UP), ed gli atti esecutivi in relazione alla esecuzione per rilascio che dovrebbe avvenire nel Comune di Rocca di Papa e quindi nel territorio dell'Ufficio adito (per quello che concerne la regolarità della azione esecutiva, in effetti svolta non già come visto, senza la notificazione di un atto di precetto all'occupante l'immobile della coop.edil. in lca, ma invero senza la esistenza di un t.e. nei suoi confronti, tale non potendosi ritenere il verbale di mediazione emesso con la partecipazione e l'accordo del solo citato [REDACTED] titolare di un diritto diverso ed autonomo ad occupare l'immobile, rispetto allo odierno opponente); per cui deve effettivamente dichiararsi la nullità del citato precetto, e del p.r. del 20.04.2020, in quanto non preceduti dai prodromici atti, completi dei requisiti di legge, di cui si è detto;

mentre ovviamente, quanto al capo di opposizione ex art.615 cpc, che presuppone un accertamento, ovvero quello relativo alla opponibilità alla procedura concorsuale del rapporto locativo o sub-locativo, instaurato con il [REDACTED] che, proprio a seguito della instaurazione della procedura concorsuale, ed ancor più della proposizione del giudizio di accertamento in proposito presso il T.Roma (il citato giudizio n.11419/20 RGAC avente ad oggetto proprio quanto sopra), deve ritenersi di competenza di tale Ufficio, presso la Sez. Fall., con litispendenza parziale quanto a tale aspetto, e pertanto non può che *accertare e dichiarare* la continenza del presente procedimento con il procedimento pendente innanzi al Tribunale Civile di Roma, R.G. 11419/2020, con ogni conseguenza di legge, anche attesa la incompetenza di questo Ufficio, in presenza di una domanda di accertamento nei confronti di una procedura concorsuale, radicata presso il Tribunale di Roma, ad accertare la opponibilità e validità nei confronti della lca del contratto di locazione stipulato in favore del [REDACTED] e dei



patti in esso contenuti (procedimento, in realtà in via di riassunzione, per dichiarata incompetenza territoriale, in favore del T. in sede, come indicato nella ultima udienza, da parte del g. adito, ma giudizio comunque anteriore rispetto al presente, senza che possa duplicarsi la decisione sul punto, con possibilità di contrastanti giudicati),  
con compensazione atteso l'esito complessivo del giudizio delle spese di lite del presente giudizio,

P.Q.M.

-dichiara la nullità del precetto per rilascio del 16.10.2019 e del preavviso di rilascio del 28.04.2020, per i motivi di cui sopra,  
disponendo la sospensione della esecuzione per rilascio stessa,  
e per il resto dichiara la litispendenza delle altre domande versate nel presente giudizio, attesa la precedente pendenza presso il T.Roma del procedimento n. 11419/20 RGAC, trasferito per competenza territoriale presso il Tribunale in sede, avente identico oggetto,  
-spese di lite compensate,  
Velletri, li 19 aprile 2023

il g.u.

