



TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE CIVILE

Il Giudice

- letto il ricorso per reintegra nel possesso proposto da Palmisano Domenica Paola nei confronti di D'Urso Leonardo;
- esaminata la documentazione prodotta dalle parti e sciogliendo la riserva di cui al verbale del 3.12.2013,

OSSERVA:

Il presente ricorso non può trovare accoglimento.

È documentalmente provato che:

-il fondo rustico per cui causa è condotto in affitto dalla Palmisano in forza di contratto del 29.9.1997, registrato il 3.10.1997;

-nell'ambito della procedura esecutiva forzata promossa nei confronti di Palmisano Vito, con decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. del 17.9.2012, detto fondo veniva trasferito in favore dell'aggiudicatario D'Urso Leonardo; il G.E. con il medesimo provvedimento, ingiungeva al debitore esecutato e *"a chiunque ne abbia il possesso e/o la detenzione, sia con titolo che senza titolo giuridico, di rilasciare immediatamente al predetto aggiudicatario D'Urso Leonardo il bene sopradescritto"*;

- in data 25.1.2013, l'aggiudicatario provvedeva a notificare al debitore esecutato atto di precetto e, in data 26.3.2013, l'ufficiale giudiziario provvedeva a notificare al debitore l'avviso di rilascio ai sensi dell'art. 608 c.p.c.;

- in data 17.5.2013, l'aggiudicatario veniva immesso nel possesso del fondo tramite l'ufficiale giudiziario e veniva autorizzato *"a delimitare i confini del bene preso in consegna e a occludere i varchi di accesso al podere"*. In esecuzione della suddetta autorizzazione, il D'Urso procedeva nel maggio 2013 alla chiusura del fondo come lamentato dalla ricorrente e riconosciuto dallo stesso resistente.

Ciò detto, va in primo luogo rilevato che il titolo dedotto dalla Palmisano per la detenzione qualificata dell'immobile aggiudicato al D'Urso non è a quest'ultimo opponibile.

Ed invero, il contratto di affitto agrario ultranovennale –come quello in esame- è opponibile all’aggiudicatario d’asta solo se recante data certa anteriore al pignoramento e, se non trascritto, solo nei limiti di un novennio dall’inizio della locazione: nel caso di specie, il rapporto di affitto ha avuto inizio il 29.9.1997 e, pertanto, i nove anni erano abbondantemente trascorsi sia all’atto dell’aggiudicazione dell’immobile da parte del D’Urso (4.6.2012) sia all’atto della immissione in possesso (17.5.2013).

Né la ricorrente può giovare, ai fini della opponibilità del titolo di detenzione all’aggiudicatario, della rinnovazione tacita del contratto comunicata unilateralmente all’Agenzia delle Entrate di Brindisi in data 24.10.2012.

“La rinnovazione tacita della locazione integra un nuovo negozio giuridico bilaterale, sicchè, ove l’immobile in questione sia pignorato, si richiede l’autorizzazione del giudice dell’esecuzione in forza dell’art. 560 c.p.c.” (Cass. n.1639/1999). Poiché nel caso concreto la rinnovazione tacita non è stata autorizzata dal G.E., la stessa è inopponibile al D’Urso.

Ma vi è di più. Premesso che, nel caso in esame, il D’Urso ha agito sulla base e in conformità a provvedimenti dell’autorità giudiziaria pienamente validi ed efficaci, il presunto spossessamento non integra gli estremi dello spoglio.

Secondo la giurisprudenza prevalente perché ricorra lo spoglio a mezzo dell’ufficiale giudiziario sono necessarie due condizioni: che il titolo, in forza del quale si procede, non abbia efficacia contro il possessore; che l’intervento dell’ufficiale giudiziario sia stato dolosamente provocato da colui che ha richiesto la esecuzione, vale a dire che l’istante conscio della arbitrarietà della sua richiesta abbia in mala fede sollecitato l’intervento dell’ufficiale giudiziario (Cass. n.18179/2007).

Stante la presunzione di legittimità che inerisce all’attività dell’ufficiale giudiziario, quale organo del pubblico potere, l’onere della prova dell’arbitrarietà della condotta dello stesso incombe su colui che invoca la tutela possessoria.

Nel caso di specie, il D’Urso è stato immesso nel possesso del fondo in forza del citato decreto di trasferimento e, dunque, in esecuzione di un provvedimento dell’autorità giudiziaria.

Anche i lavori eseguiti dal D'Urso nel fondo in questione nel settembre 2012 sono stati autorizzati dal G.E. Ed Invero, è documentalmente provato che con provvedimento del 17.9.2012, redatto in calce alla istanza depositata il 7.9.2011, il G.E. autorizzava l'aggiudicatario "ad effettuare a propria cura e spese gli interventi ritenuti urgenti".

Orbene, considerato che i citati provvedimenti non risultano nulli, né inesistenti, né inefficaci e che lo sposessamento è pienamente conforme al contenuto del decreto di trasferimento e dell'autorizzazione del 17.9.2012, non vi è spoglio.

Né ricorrono le due condizioni richieste dalla Cassazione affinché ricorra lo spoglio a mezzo dell'ufficiale giudiziario, in quanto, nel caso di specie, da un parte, il decreto di trasferimento ha efficacia contro la Palmisano (tenuto anche conto della inopponibilità del contratto di affitto) e, dall'altra parte, l'intervento dell'ufficiale giudiziario non è stato certo dolosamente provocato dall'aggiudicatario, poiché il D'Urso ha agito sempre sulla base di provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

- P.T.M.
- 1) rigetta il ricorso;
 - 2) condanna la ricorrente al pagamento in favore del D'Urso delle spese processuali che si liquidano in complessivi euro 1.300,00 per competenze, oltre IVA e CPA come per legge.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti e le comunicazioni di rito.

Brindisi, 14 gennaio 2014

Depositato in Cancelleria

Il 



UFFICIO DEL GIUDICE
Dott.ssa Concetta VETRUGNO



Il Giudice

(dott.ssa Gabriella Del Mastro)

