

N. 3473/2020 R.G.



TRIBUNALE ORDINARIO di VERONA
SEZIONE I CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Ernesto D'Amico		presidente
dr. Francesco Bartolotti	rel./est.	giudice
dr. Marco Nappi Quintiliano		giudice

sul reclamo proposto ai sensi dell'art. 669 *terdecies* c.p.c. nel procedimento iscritto al
N. **3473/2020 R.G.** da:

FALLIMENTO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (con il
patrocinio dell'avv. RINALDI ALBERTO ed elettivamente domiciliato in LUNGADIGE B.
RUBELE, N. 30 - 37121 VERONA, presso il difensore avv. RINALDI ALBERTO

RECLAMANTE

contro

AM S.N.C. DI & C. (C.F.

(C.F.
(C.F.
(C.F.

TUTTI e quattro con il patrocinio dell'avv.

(C.F. con il patrocinio dell'avv.

A

RECLAMATI

avverso l'ordinanza resa in data 14.04.2020 dal Giudice designato del Tribunale di
Verona, nel procedimento N. 1607/2019 *sub* 1 R.G.;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del giorno 09.07.2020;

...oooOooo...

rilevato che con atto depositato in 26.05.2020 il **FALLIMENTO** s.r.l. IN
LIQUIDAZIONE (dora in avanti anche soltanto **FALLIMENTO**) ha proposto reclamo



avverso l'ordinanza resa in data 14.04.2020, con la quale il giudice designato dal Tribunale di Verona ha rigettato il ricorso per sequestro conservativo proposto ai sensi dell'art. 671 c.p.c. dal medesimo odierno reclamante nei confronti dei convenuti (odierni reclamati) AM S.N.C. di & C. e dei soci
e nonché di

rilevato che il FALLIMENTO reclamante ha in particolare contestato le conclusioni del giudice di prime cure nella parte in cui questi ha ritenuto il ricorso manifestamente infondato per assenza di rapporto di strumentalità fra la domanda cautelare e quelle tempestivamente esperite nel giudizio di merito; quindi ha censurato l'ordinanza impugnata per avere ritenuto che l'*actio pauliana* ivi radicata fosse già di per sé idonea e sufficiente ad assicurare adeguata tutela alle ragioni di credito prospettate dal FALLIMENTO in ragione dell'effetto revocatorio dell'azione sull'atto dispositivo contestato e dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale; inoltre, il reclamante ha contestato la ritenuta insussistenza di strumentalità della domanda di sequestro anche dei frutti del bene (rappresentati dai canoni di locazione dell'immobile oggetto di revocatoria) in ragione della tardività della domanda di restituzione nel giudizio di merito, formulata soltanto in sede di prima memoria ex art. 183 comma sesto c.p.c.;

rilevato che dunque il FALLIMENTO ha evidenziato come la domanda di sequestro dell'immobile a seguito dell'esperimento dell'azione revocatoria disciplinata dall'art. 2901 e ss. c.c. sia esplicitamente prevista dal secondo comma dell'art. 2905 c.c. e nel caso concreto giustificata dall'esigenza di estendere il sequestro appunto anche ai canoni di locazione dovuti al debitore, in qualità di proprietario locatore, al fine di non vedere pregiudicate le proprie ragioni di credito; in ogni caso ha affermato la tempestività della domanda relativa ai frutti, poiché da considerare non alla stregua di una domanda nuova, bensì quale obbligazione restitutoria *ex lege* conseguente all'accoglimento della domanda principale;

rilevato che i reclamati, nel costituirsi, hanno contestato le difese del reclamante e chiesto la conferma dell'ordinanza emessa dal giudice di prime cure; gli stessi hanno riproposto le eccezioni preliminari, invero rigettate dal primo giudice; inoltre, hanno insistito per l'inammissibilità del sequestro dei canoni di locazione per l'assenza di una domanda tempestiva di restituzione nel giudizio di merito da parte del FALLIMENTO ed in ogni caso in ragione della anteriorità del contratto di locazione e del successivo accordo transattivo concluso dal proprietario locatore

dagli acquirenti odierni ulteriori reclamati e da conduttore *sub* conduttore, rispetto alla trascrizione dell'azione revocatoria ordinaria esercita nel giudizio di merito; ancora, i reclamati hanno rilevato l'esistenza di iscrizioni pregiudizievoli anteriori alla domanda del FALLIMENTO (in particolare, l'ipoteca volontaria iscritta sull'immobile di cui si discute a garanzia del mutuo fondiario concesso ad A.M. , successivamente trasformata in A.M.); i reclamati hanno quindi invocato l'opponibilità di detti atti (locazione e successive cessione, *sub* - locazione ed



accordo transattivo, nonché iscrizione ipotecaria) all'azione esercitata dal FALLIMENTO, sia nel giudizio di merito, sia in questa sede cautelare;

ritenuto il reclamo fondato nei limiti e con le precisazioni di seguito indicate;

rilevato preliminarmente che ai sensi dell'art. 2905 secondo comma c.c., il sequestro conservativo può essere chiesto *“anche nei confronti del terzo acquirente dei beni del debitore qualora sia stata proposta l'azione per far dichiarare l'inefficacia dell'alienazione”*; dunque l'attore che agisca in revocatoria affinché nei suoi confronti sia dichiarata l'inefficacia di un atto dispositivo compiuto dal debitore, può chiedere *medio tempore* il sequestro conservativo di *quel* bene nei confronti dell'acquirente; nell'ipotesi di azione revocatoria il rimedio cautelare risponde all'esigenza di impedire che l'alienazione dei beni da parte del terzo ne renda infruttuoso l'esercizio, riconoscendo la facoltà di eseguire un sequestro conservativo su un bene determinato - il bene la cui dispersione s'intende evitare - anziché per un determinato valore rispetto al patrimonio, come nelle ordinarie ipotesi di sequestro conservativo;

rilevato ancora che qualora l'azione revocatoria colpisca un bene immobile (o un bene mobile registrato), generalmente, la tutela del creditore è assicurata mediante il regime giuridico della pubblicità dichiarativa conseguente alla trascrizione della domanda giudiziale proposta ai sensi dell'art. 2901 c.c. (artt. 2652 n. 5 e 2690 n. 1 c.c.), come osservato dal giudice prime cure; per converso, una volta conseguito il sequestro conservativo su un bene immobile del debitore, per effetto del disposto di cui all'art. 2906 c.c., il creditore può procedere all'espropriazione del bene sequestrato anche nei confronti del terzo che abbia acquistato dal debitore il medesimo bene in epoca successiva alla trascrizione della domanda cautelare convalidata, senza avere quindi interesse all'esperimento dell'azione revocatoria;

rilevato purtuttavia che le due azioni non sono tra loro alternative e non si precludono vicendevolmente, offrendo forme e gradi di tutela differenziati; dunque il creditore che abbia ottenuto il sequestro conservativo su un bene immobile del debitore può conservare interesse ad agire con azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al fine di conseguire una tutela più ampia, la cui proposizione non è condizionata dagli esiti del giudizio di merito sulla sussistenza del diritto cautelato ed avente ad oggetto l'intero immobile, senza i limiti derivanti dall'importo fino a concorrenza del quale sia stata autorizzata la misura cautelare e senza alcun concorso con altri creditori, come avviene invece per effetto della conversione del sequestro in pignoramento; per converso, una volta esercitata l'*actio pauliana* al fine di rendere inefficace nei propri confronti l'alienazione compiuta dal debitore, l'attore può avere interesse a conseguire anche il sequestro conservativo su *quel* bene ai sensi dell'art. 2905 secondo comma c.c. qualora la trascrizione della domanda giudiziale non sia da sola sufficiente ad assicurare adeguata tutela alle sue ragioni di credito; la misura cautelare in esame assume rilievo principalmente con riferimento ad ipotesi di azione revocatoria esperita in relazione ad atti dispositivi di beni mobili, ovvero anche di beni



immobili o mobili registrati, ogni qualvolta si renda necessaria l'adozione di particolari cautele nella custodia del bene al fine di non vanificare le ragioni del creditore;

rilevato quanto precede in punto di diritto;

rilevato, con riferimento al caso specifico qui in esame, che l'odierno FALLIMENTO reclamante, con la proposizione del ricorso per sequestro conservativo ai sensi dell'art. 2905 secondo comma c.c. sul bene immobile costituito dal terreno ubicato in Comune di Verona, via Monti Lessini n. 175 ed impianti di distributore di carburante, lavaggio auto e negozio/bar ivi insistenti, ha rappresentato come il bene sia stato oggetto di contratto di locazione stipulato dal proprietario locatore in data 30.02.2004 (doc. 27 allegato al ricorso e al reclamo) - con la previsione di un canone locativo annuo di € 34.500,00 (contratto successivamente ceduto dal conduttore in data 04.08.2009 e a sua volta oggetto di *sub* locazione alle società che vi hanno realizzato gli impianti di servizio, cfr. doc. 2 e 3 fascicolo e doc. 3 e 4 fascicolo A.M. e soci) e con diritto per il locatore di trattenere gli impianti realizzati senza corrispettivo al termine della locazione - poi promesso in vendita e quindi alienato in data 25.07.2016 ad AM successivamente trasformata in A.M. previa cessione di quote della società a responsabilità limitata da parte di in favore degli altri soci, suoi congiunti (cfr. rispettivamente, doc. 7, 6, 8, 9 e 10 allegati al ricorso e al reclamo); dunque, il FALLIMENTO ha prospettato la necessità della nomina di un custode giudiziario per provvedere proficuamente alla gestione della locazione e all'incasso dei relativi canoni; inoltre, anche tenuto conto delle ulteriori allegazioni fornite in sede udienza del 10.09.2019, è stato chiarito come sull'immobile locato ed alienato da

a società riconducibile alla propria compagine familiare, vi siano iscrizioni pregiudizievoli antecedenti alla trascrizione sia della domanda revocatoria esperita nel merito, sia alla domanda cautelare, quindi opponibili al FALLIMENTO (ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario concesso da Banco delle Tre Venezie e ipoteca legale conseguente al credito erariale prospettato in favore dell'Agenzia delle Entrate);

rilevato che dunque, a prescindere dalla questione della tempestività della domanda di restituzione dei canoni locativi nel giudizio di merito e quindi della possibilità di ravvisare un rapporto di strumentalità fra la domanda proposta in questa sede cautelare di sequestro dei frutti civili e la connessa domanda restitutoria nella causa incardinata ai sensi dell'art. 2901 c.c., non può trascurarsi come il reclamante abbia rappresentato la necessità di una proficua gestione e custodia del bene aggredito con l'*actio pauliana*, in ragione della sussistenza di un contratto di locazione - cui consegue l'occupazione del bene da parte di soggetti diversi dal debitore in revocatoria - nonché della sussistenza di diritti poziori di altri creditori, tali da richiedere l'adozione delle cautele necessarie per preservare le proprie ragioni di credito;

ritenuto pertanto che la domanda cautelare di sequestro dell'immobile di via Monte Lessini n. 175 sia in primo luogo ammissibile;



ritenuto inoltre di rigettare le eccezioni preliminari riproposte dalle odierne parti reclamate, dovendosi sul punto quivi integralmente condividere e richiamare le argomentazioni esposte dal giudice di prime cure nel provvedimento del 18.11.2019;

ritenuta fondata e quindi accoglibile la domanda di sequestro conservativo sul bene immobile menzionato in ricorso;

ritenuto in particolare, sotto il profilo del *fumus boni iuris*, la probabile fondatezza, nei limiti di delibazione sommaria tipica di questa fase cautelare, della domanda revocatoria proposta nel giudizio di merito e, nei limiti di seguito precisati, della domanda di accertamento della responsabilità dell'amministratore ai sensi dell'art. 146 Legge Fallimentare radicata presso il Tribunale di Venezia;

ritenuto in particolare che, in relazione alla domanda revocatoria, la probabile fondatezza delle difese ivi svolte dal FALLIMENTO sia evincibile dalla complessiva valutazione delle plurime circostanze evidenziate nel ricorso per sequestro conservativo in ordine alla pluralità e rapida successione temporale delle iniziative attuate da unitamente ai propri congiunti in occasione della alienazione dell'immobile di cui si discute: - la stipulazione del contratto preliminare e del successivo contratto definitivo di compravendita immobiliare in favore di società, la A.M. costituita in epoca prossima alle indicate operazioni negoziali; - la successiva cessione delle quote di nella società A.M agli altri soci e quindi la trasformazione della società a responsabilità limitata a società di persona; - la coincidenza temporale di dette operazioni con la messa in liquidazione e poi la dichiarazione di fallimento della società s.r.l.; - la coincidenza soggettiva dei soci della fallita con i soci della costituita A.M. e poi della A.M.

; - la commistione di rapporti economico – commerciali, societari e familiari fra e gli alti reclamati; si tratta di circostanze fattuali idonee a costituire elementi verosimilmente significativi di una condotta negoziale oggettivamente idonea a rendere più difficile per i creditori della fallita s.r.l. la possibilità di soddisfarsi su bene immobile per cui è causa; deve inoltre considerarsi come le ulteriori circostanze evidenziate dal FALLIMENTO - in relazione alla non chiara congruenza del prezzo concordato in corrispettivo (pressoché raddoppiato nel passaggio tra il preliminare e il definitivo), al mancato incasso degli assegni emessi a pagamento della caparra indicata in preliminare e alle questioni patrimoniali connesse alla separazione personale fra coniugi di e la propria moglie, in concomitanza con il fallimento della società s.r.l., cui è conseguita l'assegnazione della casa coniugale in capo alla moglie dell'odierno reclamato - costituiscano, *prima facie*, elementi indiziari seri ed univoci verosimilmente sintomatici di un intento distrattivo da parte dell'obligato, onde preservare il patrimonio fra i propri membri familiari e sottrarlo da iniziative dei creditori;

ritenuto, quanto al giudizio radicato innanzi alla sezione specializzata in materia di impresa del Tribunale di Venezia, che gli elementi di probabile fondatezza della domanda emergano nei limiti dei rilievi evidenziati nell'ordinanza di sequestro



conservativo già disposto su tutti i beni mobili, immobili e crediti di
ove, da un lato, si è dato conto delle circostanze sintomatiche delle condotte inadempienti dell'amministratore e dei soci rispetto all'obbligo di messa in liquidazione della società, da altro lato, si è contenuta la statuizione cautelare nei limiti dell'unico pregiudizio documentale ritenuto sufficientemente accertato ai fini del sequestro invocato, con riferimento all'illegittimo rimborso dei prestiti ai soci, per l'importo complessivo di € 23.350,00 (cfr. doc. 4 e 41 fascicolo reclamante);

ritenuto peraltro, sempre con riferimento al *fumus*, che l'ammontare complessivo delle esposizioni debitorie della società fallita, a prescindere da ogni altra valutazione in ordine a profili di responsabilità personale dell'amministratore e dell'entità del danno conseguentemente da questi arrecato a s.r.l., è chiaramente evincibile dalla sentenza dichiarativa di fallimento, che lo indica nell'importo di oltre un milione e mezzo di euro, a fronte di un patrimonio netto di poco superiore a quattrocentomila euro (cfr. doc. 11) fascicolo reclamante), in tale prospettiva appare verosimile la prospettazione circa lo stato di incapienza della massa attiva fallimentare e l'insussistenza di altri beni sui cui il FALLIMENTO possa fare affidamento per soddisfare le ragioni dei creditori sociali;

ritenuto sussistente anche il presupposto del *periculum in mora*, sia sotto il profilo oggettivo, sia sotto quello soggettivo, chiaramente evincibile dagli stessi elementi valutativi già indicati in ordine al *fumus* con riferimento alle circostanze verosimilmente sintomatiche di un probabile disegno distrattivo del proprio patrimonio da parte di - commistione di rapporti negoziali - commerciali con quelli societari e familiari; - concomitanza temporale fra messa in liquidazione della società e conclusione di atti di alienazione del patrimonio; - scarsa chiarezza in ordine alla congruità degli importi concordati a corrispettivo della vendita dell'immobile di via Monti Lessini n. 175; - mancata prova dell'incasso degli assegni emessi a pagamento della caparre indicata nel preliminare;

ritenuto inoltre che detti presupposti di *fumus* e *periculum* siano individuabili anche in capo alla parte acquirente, ovvero ai reclamati A.M e ai soci

e tenuto conto della osservazione che questi ultimi sono i figli del reclamato ed erano soci della fallita s.r.l., oltre ad avere costituito, unitamente al padre, in concomitanza con la messa in liquidazione della odierna fallita, la società A.M. in vista dell'operazione negoziale per cui è causa, successivamente acquisendo le quote sociali del padre e provvedendo alla trasformazione della società; dunque, anche in riferimento a detti reclamati deve ritenersi, pur nell'ambito di un giudizio di delibazione sommaria tipica di questa fase cautelare, la probabile conoscenza della situazione di insolvenza dell'odierno FALLIMENTO reclamante e la oggettiva idoneità dell'operazione complessivamente posta in essere a rendere l'immobile di via più difficilmente aggredibile da iniziative del curatore fallimentare o da altri creditori;

ritenuto pertanto di accogliere la domanda e di disporre il sequestro conservativo dell'immobile indicato in ricorso ed ubicato in Verona, vi



ritenuto che inoltre appiano fondate le prospettazioni del reclamante FALLIMENTO in ordine alla necessità di idonea gestione e custodia dell'immobile, in ragione del contratto di locazione (e *sub* locazione) in essere per la conduzione degli impianti di rifornimento carburante, lavaggio auto e negozio/bar; la circostanza della locazione dell'immobile e della sussistenza di una stazione di servizio rende necessaria la nomina di un custode, stante l'occupazione del bene da parte di soggetti diversi dal debitore, il conduttore e il *sub* – conduttore che esercitano l'attività commerciale di servizio appunto;

ritenute conseguentemente prive di fondamento le contestazioni dei reclamati sul punto; in particolare deve essere rigettata la doglianza inerente la anteriorità del contratto di locazione del 30.03.2004 e dei successivi atti di cessione del 04.08.2009 e di *sub* – locazione del 20.10.2010, così come dell'accordo transattivo di cui al verbale di conciliazione giudiziale del 24.07.2017 (cfr. doc. 3, 4, 5 e 6 fascicolo reclamata A.M. invero, oggetto della domanda di sequestro ex art. 2905 secondo comma c.c. è l'immobile di via Monti Lessini n. 175 in quanto oggetto dell'azione revocatoria esperita contro l'atto dispositivo di alienazione compiuto in favore di A. (ora A.M. e dei soci, nonché figli di non contro il contratto di locazione e dei successivi menzionati atti di cessione e *sub* – locazione; detti contratti non oggetto di contestazione e la domanda cautelare è anzi finalizzata ad assicurare che i canoni di locazione siano effettivamente percepiti dall'avente diritto ed utilizzati in conformità con gli obblighi derivanti dal fallimento; neppure è accoglibile la doglianza secondo la quale non vi sarebbero rapporti tra e il conduttore e *sub* conduttore dell'immobile, apparendo *ictu – oculi* dalla documentazione offerta in comunicazione dagli stessi reclamati come la successione nel contratto di locazione sia avvenuta seguito di cessione della parte originaria conduttrice mentre fino alla stipulazione dell'atto in revocatoria il soggetto legittimato e titolare del diritto alla percezione dei canoni rimaneva quale proprietario e locatore dell'immobile; nemmeno ritiene *prima facie* il Collegio di poter ravvisare un effetto novativo nel verbale di conciliazione giudiziale del 24.07.2017 nella parte in cui si prevede la corresponsione dei canoni di locazione direttamente in capo alla società A.M. ., come pare suggerire l'argomentazione difensiva dei reclamati, sebbene non precisamente sviluppata sul punto, tenuto conto dell'osservazione che l'accordo transattivo ivi perfezionato si limita ad una regolamentazione delle rispettive partite di dare e avere fra locatore, conduttore e su conduttore, con la prosecuzione del rapporto locativo originario, come si evince dal contenuto testuale delle pattuizioni;

ritenuta infondata anche la contestazione in punto di mancanza di un concreto interesse del FALLIMENTO al sequestro dell'immobile dei canoni in ragione dell'anteriorità di iscrizioni pregiudizievoli ad esso opponibili; la contestazione ricalca l'eccezione di difetto di legittimazione già rigettata dal giudice prime cure; inoltre l'interesse del FALLIMENTO al sequestro conservativo e alla nomina di un custode giudiziario deve ritenersi configurabile anche nella prospettiva dell'estinzione dei diritti poziori menzionati dai reclamati, mediante una corretta gestione dell'immobile e



dei canoni di locazione, onde consentire al FALLIMENTO, all'esito dei giudizi di merito incardinati, una più sicura escussione sul bene, senza il concorso dei creditori *medio tempore* soddisfatti; peraltro, ai sensi dell'art. 686 c.p.c., una volta ottenuta in sede di merito l'eventuale accoglimento della proprie domande, ben potrebbe il FALLIMENTO procedere ad eventuale pignoramento del bene, partecipando all'espropriazione in concorso con gli altri creditori precedenti;

ritenuta infine non fondata neppure la doglianza inerente la tardività della domanda di restituzione dei frutti nel giudizio di merito; per quanto già esposto, il rapporto di strumentalità deve essere ravvisato nel caso di specie fra la domanda revocatoria azionata ai sensi dell'art. 2901 c.c. nel giudizio di merito e quelle quivi proposte di sequestro conservativo *ex art.* 2905 secondo comma c.c. sull'immobile già oggetto di azione revocatoria, nonché di nomina di un custode giudiziario al fine di assicurare una adeguata gestione del bene da sottoporre a vincolo cautelare al fine di non pregiudicare le ragioni di credito del FALLIMENTO; la circostanza della mancata tempestiva proposizione di una domanda restitutoria, invero, rileva sotto il profilo della preclusione per il FALLIMENTO di conseguire nel giudizio di merito una condanna dei convenuti A.M. e dei soci illimitatamente responsabili al pagamento in proprio favore dei canoni di locazione nel frattempo ricevuti da conduttore e *sub* - conduttore, ma non preclude la facoltà di conseguire in questa sede il sequestro sull'immobile e la nomina del custode giudiziario; peraltro, tenuto conto del disposto evincibile dagli artt. 559 e 679 comma secondo c.p.c., la custodia della bene sottoposto a sequestro deve certamente intendersi estesa anche agli accessori, comprese le pertinenze e i frutti; sotto altro profilo, giova rilevarsi che l'azione revocatoria, come già evidenziato anche dal giudice di prime cure, integra un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale generica del debitore (art. 2740 c.c.) - la cui consistenza sia stata pregiudicata da un atto dispositivo da questi compiuti in frode ai creditori - che produce l'effetto non già di far ritornare il bene nel di lui patrimonio, bensì di far accertare in favore del (solo) creditore che l'abbia vittoriosamente esercitata, la inefficacia relativa dell'atto dispositivo compiuto onde consentirgli di aggredire il bene trasferito; in tale prospettiva la domanda restitutoria mal si concilia con la natura giuridica e gli effetti tipici dell'azione revocatoria esercitata in sede di merito, mentre l'istanza di nomina del custode giudiziario e di conservazione dell'immobile e dei canoni di locazione si giustifica in ragione dell'interesse del creditore vittorioso nel giudizio di merito di poter proficuamente agire esecutivamente sul bene sequestrato, comprensivo di accessori, giusto il disposto degli artt. 559, 679 secondo comma e 686 c.p.c, nonché 2910 e 2912 c.c.); ritenuto dunque di disporre il sequestro conservativo sull'immobile ubicato in Comune di Verona, via

;

ritenuto inoltre di nominare custode giudiziario ai fini della proficua conservazione e gestione del bene in sequestro e dei canoni di locazione;



ritenuto infatti che con il sequestro dell'immobile e la nomina del custode, i reclamati non possano essere considerati titolari di alcuna legittimazione sostanziale a richiedere e ad accettare i canoni di locazione maturati in conseguenza della locazione del bene medesimo, tenuto conto che i frutti civili, per quanto già rilevato, sono sottratti alla loro disponibilità ai sensi degli artt. 559 e 679 secondo comma c.c. e la legittimazione a percepirli spetta al in via esclusiva al custode fino alla definizione del giudizio di merito e, successivamente, ove sia intrapresa l'azione espropriativa, fino al decreto di trasferimento dell'immobile (cfr. Cass. civ. sez. III n. 19323 del 03/10/2005; Cass. civ. sez. V n. 4943 del 08/03/2006; Cass. civ. sez. VI – I, ordinanza n. 7748 del 28/03/2018);

ritenuto dunque di nominare custode giudiziario la dr.ssa _____ con esplicito incarico di provvedere a monitorare sulla buona conservazione dell'immobile, anche tenuto conto dei rapporti di locazione e *sub* - locazione inerenti la realizzazione e gestione del servizio di rifornimento carburanti, del servizio di lavaggio auto e del negozio/bar; a tal fine si precisa che conduttore e *sub* - conduttore hanno diritto a proseguire il contratto di locazione e a continuare ad occupare l'immobile per la gestione delle proprie attività nel rispetto dei diritti e degli obblighi scaturenti dal contratto di locazione del 30.03.2004 e dai successivi atti di cessione del 04.08.2009, di *sub* – locazione del 20.10.2010, nonché dall'accordo transattivo di cui al verbale di conciliazione giudiziale del 24.07.2017 (doc. 3, 4, 5 e 6 fascicolo reclamata A.M.

; dunque al custode giudiziario deve essere affidato anche l'incarico di provvedere ad incassare i canoni di locazione e a depositarli su apposito libretto postale o conto corrente intestato alla procedura da aprirsi presso autorizzato istituto bancario, nonché di verificare che non siano posti in essere atti idonei ad alterare la consistenza o il valore del bene sottoposto a sequestro, anche adottando ogni misura ordinaria ritenuta utile ad assicurarne la migliore conservazione e gestione; il custode giudiziario, nell'espletamento di detto incarico potrà fornire al giudice del merito le relative informazioni, relazionando con cadenza semestrale, comunicando, anche con relazione interlocutoria ogni altra informazione ritenuta opportuna ed eventualmente proponendo le istanze necessarie al compimento di atti di straordinaria amministrazione;

ritenuto di rimettere al giudice del merito la decisione sulle spese processuali di questa fase cautelare;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita

ACCOGLIE il reclamo.

DISPONE il sequestro conservativo sull'immobile ubicato in Comune di Veron

NOMINA custode giudiziario la dr.ssa _____



DISPONE che il custode giudiziario provveda:

- 1) a monitorare la situazione relativa alla conservazione e gestione dell'immobile in sequestro e degli impianti ivi insistenti, anche tenuto conto della prosecuzione dei rapporti di locazione e *sub* - locazione per la gestione del servizio di rifornimento carburanti, del servizio di lavaggio auto e del negozio/bar, adottando ogni misura ordinaria ritenuta utile per la migliore conservazione e gestione dell'immobile in sequestro;
- 2) a curare l'incasso e la conservazione dei canoni di locazione, mediante deposito su libretto postale o conto corrente intestato alla procedura da aprirsi presso autorizzato istituto bancario, adottando ogni misura ordinaria ritenuta utile per la migliore conservazione e gestione delle somme in sequestro;
- 3) a verificare che non siano posti in essere atti idonei ad alterare la consistenza o il valore del bene (immobile e frutti) sottoposto a sequestro;
- 4) a depositare relazione periodica sull'incarico a cadenza semestrale al giudice del merito;
- 5) a comunicare al giudice del merito, anche a diversa cadenza temporale, ogni altra informazione ritenuta opportuna ed eventualmente proponendo le istanze necessarie al compimento di atti di straordinaria amministrazione.

SPESE al merito.

MANDA alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti e al custode giudiziario.

Verona, così deciso nella camera di consiglio del giorno 16/07/2020.

Il giudice relatore
Francesco Bartolotti

Il presidente
Ernesto D'Amico

