TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione,

letta la memoria ex art 549 c.p.c. depositata dalla **BPS s.p.a.** (creditore procedente)
letta la memoria di costituzione della **CLINICA** **s.r.l.** (terza pignorata)
letti gli atti del procedimento **n. 13537/22 RGE,** ha emesso la seguente

ORDINANZA:

Considerato che, con atto notificato in data 4.10.2022, la **BPS s.p.a.** (creditrice procedente) promuoveva, ai danni della **CASA DI CURA** **s.r.l.** (debitrice esecutata) e presso la **CLINICA** **s.r.l.** (terza pignorata), pignoramento di crediti per l'esazione del complessivo importo di € 154.631,57, per capitale ed interessi, in forza di *decreto ingiuntivo* Trib. Roma n. 10294/2022 e pedissequo atto di precetto (notificato in data 9.9.2022)

che il pignoramento di crediti veniva eseguito su tutti i *canoni di locazione* dovuti, a decorrere dal 1.7.2021, dalla terza pignorata (in qualità di *conduttrice*) alla debitrice esecutata (in qualità di *locatrice*) in forza del contratto di locazione stipulato *inter partes* in data 12.4.2021 (vd., atto di pignoramento);

che la terza pignorata rilasciava, in data 12.10.2022, dichiarazione *parzialmente negativa*: invero, pur confermando di condurre in locazione (commerciale) un immobile di proprietà della società esecutata (locatrice) e che il canone di locazione era stato convenuto nella misura mensile di € 30.000,00 (oltre IVA se dovuta), eccepiva che l'esposizione debitoria maturata nei riguardi dalla locatrice (per i *canoni di locazione* scaduti dal 1.7.2021 e non corrisposti) si era totalmente estinta per *compensazione* (legale) in virtù di un *contro-credito* pari a complessivi € 270.000,00 (oltre ad IVA ed interessi)

Firmato Da: ALESSANDRO CENTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10ad25216efa626b679fe82f7565149

che, pertanto, la terza pignorata dichiarava che avrebbe provveduto "*all'accantonamento delle somme pignorate, a decorrere dal canone di locazione relativo al mese di maggio 2023 e per tutti i mesi successivi fino alla concorrenza dell'importo pignorato*"

che la creditrice procedente contestava la dichiarazione del terzo e il G.E., con ordinanza emessa in data 18.1.2023, provvedeva ai sensi dell'art. 549 c.p.c. per l'*accertamento dell'obbligo del terzo* nel contraddittorio tra le parti e con il terzo;

che, instauratosi regolarmente il contraddittorio nelle forme di cui all'art 549 c.p.c., la terza pignorata ribadiva la sussistenza del *contro-credito* eccepito in compensazione (legale): invero, il *ramo d'azienda* che la società esecutata le aveva conferito in data 23.10.2018, "*difettava dei requisiti*" strutturali, organizzativi e tecnologici previsti dalla normativa regionale di riferimento ed i costi necessari per la "*relativa regolarizzazione*", come quantificati "*da una perizia*", elidevano del tutto il credito pignorato (vd., memoria di costituzione della terza pignorata): in particolare, la spesa necessaria "*per la messa a norma della struttura*" aziendale/sanitaria conferita ammontava, secondo la relazione peritale espletata in sede di ATP, ad € 405.040,00 IVA compresa (vd., note autorizzate, pg. 2);

che, tuttavia, il *contro-credito*, asseritamente vantato dalla terza pignorata, è, allo stato, del tutto *ipotetico* ed *incerto* (perché il titolo costitutivo della pretesa è ancora *sub iudice*) e, quindi, non è neppure esigibile (non essendo stato accertato, né liquidato in sede giudiziale); per contro, la compensazione legale si verifica solo tra due debiti di denaro altrettanto *certi*, *liquidi* ed *esigibili* (vd., Cass. SS.UU. n. 23225/16);

che, in definitiva, la compensazione legale, come eccepita dalla terza pignorata, non opera perché non ricorrono i requisiti previsti dall'art. 1243 c.c.;

che, infine, la terza pignorata rilevava che, con atto notificato il 28.3.2023 e trascritto il 21.4.2023 (ai nn. 50472/36400), era stato sottoposto a pignoramento, ai danni della medesima società locatrice, l'*immobile* oggetto del contratto di locazione commerciale; e che, in forza del disposto di cui all'art. 2912 c.c., essa conduttrice era ormai tenuta a corrispondere i canoni di locazione in favore della *procedura esecutiva immobiliare*: la terza pignorata chiedeva, pertanto, che la presente procedura esecutiva (per espropriazione presso terzi) fosse *riunita*, ai sensi dell'art. 493 c.p.c., a quella (per espropriazione

Firmato Da: ALESSANDRO CENTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10ad25216efa626b679fe82f7565149

immobiliare) pendente dinanzi a questo stesso Tribunale di Roma ed iscritta al n. 397/23, RGE n.397/2023 (vd., note autorizzate, *sub* doc. 7)

che, tuttavia, tale circostanza (coesistenza di un pignoramento immobiliare) non ha alcuna rilevanza nel presente procedimento incidentale (volto unicamente all'*accertamento dell'obbligo del terzo*);

che, in conclusione, deve essere dichiarato che la terza pignorata è debitrice, nei confronti della società esecutata, di tutti gli importi maturati a titolo di canone mensile di locazione a decorrere dal 1.7.2021 e nella misura corrispondente a quella stabilita dalle parti, ossia € 30.000,00 mensili oltre IVA se ed in quanto dovuta (vd., contratto di locazione in atti, sub art. 4.1 lett. *b*).

che le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo,

P.Q.M.

visto l'art. 549 c.p.c.

dichiara che la CLINICA s.r.l. (terza pignorata) è debitrice della CASA DI CURA s.r.l. (debitrice esecutata) di tutti gli importi mensili, pari ad € 30.00,00 oltre IVA se dovuta, maturati a titolo di canone di locazione a decorrere dal 1.7.2021;

condanna la CLINICA s.r.l. alla rifusione, in favore del creditore procedente, delle spese di lite che si liquidano in complessivi € 4.180,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge;

provvede, come da separata ordinanza, sull'istanza di assegnazione

Si comunichi.

ROMA 14/05/2025.

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Alessandro CENTO

Firmato Da: ALESSANDRO CENTO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 10ad25216efa626b679fe82f7565149