

N. R.G. 19/2022



Tribunale Ordinario di Oristano
Ufficio esecuzioni immobiliari

Creditore procedente [REDACTED]

G.E dott. Andrea Bonetti

Letti gli atti,

vista la relazione iniziale del delegato,

rilevato che non si ravvisano ostacoli a procedere con la vendita,

rilevato tuttavia che l'esperto stimatore ha valutato quale elemento di deprezzamento del lotto unico l'esistenza di un contratto di affitto agrario avente ad oggetto l'intera estensione dei terreni e il 50% dell'immobile ad uso abitativo;

rilevato che tale contratto, regolarmente registrato in data antecedente alla procedura e, quindi, opponibile alla stessa ma non trascritto, viene dichiarata la congruità del canone;

ritenuto corretto quanto osservato dal delegato ovvero che la norma di cui all'art. 2923 c.c. prevalga sulla disciplina speciale (che contempla delle eccezioni all'onere della trascrizione) e che **il contratto di affitto agrario ultranovennale non trascritto sia opponibile alla procedura espropriativa solo nei limiti del novennio a decorrere dall'inizio della locazione (del quindicennio ove fosse stato trascritto)**;

dispone

che il perito già in precedenza nominato aggiorni il prezzo di vendita tenendo conto della minor durata contrattuale che si ritiene possa essere concretamente opposta alla procedura;

all'esito dispone che il delegato proceda con le operazioni di vendita.

Manda alla cancelleria per la comunicazione a tutte le parti ed al perito precedentemente nominato.

Oristano, 04/03/2024

Il Giudice
dott. Andrea Bonetti

