

GEOM.

Tel
EMAIL

Novara 11.05.2026

Ill.mo Signor
Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Rossella INCARDONA
Tribunale di NOVARA

Oggetto: ES. RG. N. 138/2023 (RIUNITO AL PROCEDIMENTO161/2024)
, contro .

Con la presente, in riscontro al provvedimento della S.V. del 06.05.2026, pervenuto in data 08.05.2026, con il quale veniva richiesto il deposito di "memoria di chiarimenti" in ordine a quanto rilevato dal Custode, il quale ha segnalato che "il contratto di affitto riguarda due distinti lotti (Lotto 1 e Lotto 2), nonché il terreno identificato al foglio 20, mappale 116, non oggetto di pignoramento, di talché sorgerebbero difficoltà, in ipotesi di aggiudicazione a soggetti diversi ed in tempi diversi, quantomeno ai fini fiscali e per la suddivisione pro quota del canone attualmente unitario",

si espone quanto segue.

Preliminarmente, si osserva che i beni pignorati possono essere legittimamente venduti separatamente, così come proposto nei lotti di vendita, non sussistendo impedimenti giuridici alla distinta aggiudicazione dei lotti.

Quanto alla ripartizione pro quota del canone di affitto unitario, si ritiene applicabile il criterio ordinariamente adottato dall'Agenzia delle Entrate per la ripartizione dei contratti unitari di affitto di fondi rustici, basato sui valori catastali dei beni compresi nel contratto, ed in particolare:

- Fabbricati : Rendita Catastale rivalutata del 5%(R.C. x 1,5).
- Terreni : Reddito dominicale rivalutato del 80% (R.D. x 1,80).

Pertanto, ai fini della determinazione della quota di competenza di ciascun lotto, si procede come segue.

Lotto 1, composto da:

- Catasto Fabbricati – foglio 17, particella 335 – R.C. € 890,89 x 1.05 = € 935,43;
- Catasto Terreni – foglio 17, particella 343 – R.D. € 1,99 x 1,80 = € 3,58;
- Catasto Terreni – foglio 17, particella 338 – R.D. € 14,89 x 1,80 = € 26,80;

Totale valori catastali Lotto 1: € 965,81

Lotto 2, composto da:

- Catasto Fabbricati – foglio 20, particella 343 – R.C. € 7.146,00. X 1,05 = € 7503,30

Terreno inserito nel contratto di affitto di fondi rustici ma escluso dal pignoramento:

- Catasto Terreni – foglio 20, particella 116 – R.D. € 10,25 x 1,80 = € 18,45

GEOM.

Tel
EMAIL

Totale complessivo valori catastali: € 8.487,56

Il canone di affitto unitario indicato dal contratto è pari ad € 4.200,00 annui.

Applicando il criterio proporzionale sopra indicato, si ottengono le seguenti quote di ripartizione:

- **Lotto 1**
€ 965,82 / € 8.487,56 = 11,38% x € 4200,00
quota canone annuo: € 477,96.
- **Lotto 2**
€ 7.503,300 / € 8.487,56 = 88,40% x € 4200,00
quota canone annuo: € 3.712,80.
- **Terreno non oggetto di pignoramento (fg. 20, mapp. 116)**
€ 18,45 / € 8.487,56 = 0,22% x € 4200,00
quota canone annuo: € 9,24.

Tale criterio consente una chiara ed oggettiva imputazione del canone di locazione ai singoli beni, anche nell'ipotesi di aggiudicazione separata dei lotti ed in tempi differenti, eliminando pertanto le criticità evidenziate dal Custode sia sotto il profilo fiscale sia sotto il profilo della ripartizione del canone unitario.

Si rassegna la presente memoria per gli adempimenti di competenza.

Con Osservanza

Il C.T.U.

