
TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 68/2017

PROMOSSADA

CONTRO

PROCURATORE

C.T.U.

Chiarimenti in merito alla congruità del canone di affitto
gravante sul bene oggetto di pignoramento

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 68/2017 promossa da
con sede in
a e difesa
omiciliata presso lo
studio dello stesso

QUESITO

Con comunicazione del : e che "l'esperto d'ufficio
fornisca i chiarimenti del caso, rispondendo al quesito oggetto di incarico relativo alla
conformità del canone di locazione ai parametri di cui all'art. 2923 c.c. entro e non oltre
30 giorni".

PREMESSA

L'appezzamento si trova nella porzione di territorio che si estende a nord est del centro
abitato di San Severo, lungo la SS Garganica 89, a circa 7 km dal centro abitato.
Trattasi di un terreno agricolo pianeggiante, di forma rettangolare regolare, di estensione



catastale complessiva di 28672 mq, in cui trova sede un vivaio di specie arboree e arbustive. Sul terreno insisteva un fabbricato rurale diruto di 64 mq (map 116) e un pozzo a due vasche come descritto nell'atto di provenienza. Il fabbricato diruto è stato rimosso completamente.

Al Catasto il bene risulta così registrato:

INTESTATARI:

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
12	115	Seminativo - 2	12368	70,26	38,33
12	116	Vigneto - 2	64	0,66	0,35
12	394	Seminativo - 2	16240	92,26	50,32

Attualmente i terreni sono condotti da _____ me dichiarato in sede di sopralluogo. L'attività svolta dall'affittuario è di tipo vivaistico.

Il **contratto di affitto** è stato stipulato in data _____ è stato **registrato** _____ ,
contratto di affitto ha durata ventennale, con decorrenza dal (_____)

termine _____ **Nel contratto viene specificato che i terreni vengono concessi liberi di ogni cosa e dovranno essere restituiti nelle medesime condizioni.** L'affitto viene fissato in rate annuali anticipate di 600,00 €.

L'ufficiale ha sottoposto a pignoramento i beni in data _____ **pignoramento** è stato **trascritto** in data _____ successivamente in data _____ correggere, come specificato nella sezione "D", la data di nascita della debitrice, in precedenza erroneamente riportata.

La stipula del contratto di affitto è quindi antecedente alla trascrizione del pignoramento. Ad oggi, partendo dalla data di trascrizione del pignoramento, la debitrice dovrebbe aver percepito 5 annualità piene e i 11/12 dell'annualità relativa al 2017.

li sopralluogo, ha inoltre dichiarato che le piante e le attrezzature attualmente presenti sono tutte di sua proprietà e legate alla sua attività vivaistica. Tutto ciò è anche dichiarato nel contratto di affitto in cui si specifica che i terreni vengono ceduti "*liberi da cose e persone*" e dovranno essere riconsegnati "*liberi da ogni cosa*". "*L'affittuario inoltre non potrà rivendicare alcun diritto sulle opere di miglioramento fondiario apportate*".



RISPOSTA AL QUESITO

Per quanto riguarda la determinazione di un congruo canone di affitto si premette che spetta alla contrattazione privata individuare il costo degli affitti dei terreni agricoli che tiene in considerazione principalmente i seguenti fattori:

- la produttività del terreno agricolo;
- la quantità di frutti prodotti per ogni ettaro direttamente legata alla tipologia di coltivazione che verrà condotta;
- la posizione del fondo;
- la irrigabilità del campo.

Tutto ciò premesso, valutata la situazione dei contratti di locazione a livello nazionale e regionale da fonte Eurostat 2020, si stima che il canone di affitto di un ettaro di terreno genericamente destinato a seminativo o prato permanente in Puglia in media ammonta a circa 1000,00 €/ha annue.

Nel contratto di affitto agli atti non si specifica quale attività verrà svolta sui terreni oggetto di contratto ma si indica genericamente che *“i terreni vengono concessi per usi agricoli o altre attività connesse all’agricoltura”*.

Nel caso specifico dell’affitto di un fondo rustico per la conduzione di un vivaio il canone andrebbe rivalutato in misura di almeno il 50 % rispetto ad un generico seminativo, stante la maggiore redditività dell’attività condotta.

Per un ettaro si stima quindi congruo un affitto di 1000,00€/ha per un generico uso agricolo e di 1500,00€/ha per svolgere l’attività vivaistica. L’appezzamento in analisi quindi, che ha un’estensione di 28672 mq, può essere concesso per l’uso specifico in questione e cioè l’attività vivaistica per una somma complessiva annua di 4300,00 € annui.

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l’incarico ricevuto.

Lucera, lì



Il consulente tecnico



