



ASTE GIUDIZIARIE  
**Tribunale Ordinario di Ragusa**  
**Settore Esecuzioni Immobiliari**

**ORDINANZA**

Il g.e., dott. Antonio Pianoforte,  
nel procedimento iscritto al numero di r.g.e.i. **129/2023**,  
a scioglimento della riserva assunta quanto all'opponibilità del contratto di affitto  
di fondi rustici del 1/11/2022, stipulato tra la terza [REDACTED] e i debitori  
esecutati, con riferimento ai seguenti beni:

fondo rustico sito in c.da Aurnia Brizza Gisana in agro di Modica, distinto nel  
N.C.T. così come segue:

- Foglio n. 147, p.lle n. 57 - 73 - 76 - 79 - 83 - 106 - 355 - 356 - 357,  
estese Ha 4.22.90;
- Foglio n. 158 p.lle n. 1 - 427 - 428 - 430, estese Ha 1.80.25
- Foglio n. 154 p.lle n. 99, estesa Ha 0.91.97.

il terreno agricolo sito in c.da Gufa-Timpanazzo-Irminio in agro di Ragusa,  
distinto nel N.C.T. così come segue:

- Foglio n. 223, p.lle n. 38 - 39, estese Ha 2.84.70;

Il fondo è esteso complessivamente Ha 7.99.57

La durata del presente contratto è di anni 15 (quindici) a decorrere dal  
03/01/2022 e quindi con scadenza il giorno 31/12/2036.

Il canone di affitto viene dalle parti concordato e fissato in € 500,00  
(cinquecento/00).

Rilevato, quanto alla disciplina di opponibilità del contratto di affitto, che:  
l'art. 2923 c.c. richiede, in primo luogo, per i contratti di durata ultranovennale,  
la trascrizione degli stessi, anteriormente alla trascrizione del pignoramento;

ai sensi del comma 3, del predetto articolo, “[i]n ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni” (cfr., sull'applicazione di tale disciplina ai contratti di affitto, (cfr., Cass. civ., sez. III, sent., 12/12/1994, n. 10599: “[l]a norma dell'art. 41, norma di carattere generale relativa ai contratti agrari ultranovennali di affitto dei quali stabilisce la validità e l'efficacia anche nei confronti dei terzi pur se stipulati in forma verbale e non trascritti, modifica la precedente disciplina, costituita dagli art. 1350 c.c., n. 8 e art. 2643 c.c., n. 8, secondo la quale tutti i contratti di locazione immobiliare ultranovennali, quindi anche quelli agrari, debbono farsi per atto pubblico o scrittura privata sotto pena di nullità ed essere resi pubblici mediante trascrizione. È evidente che la incompatibilità sussiste tra le norme testé richiamate e l'art. 41, con l'effetto della loro abrogazione limitatamente alla disciplina dei contratti agrari. Nessun'altra incompatibilità è ravvisabile tra altre norme anteriori e l'art. 41; in particolare non vi è incompatibilità con le norme di cui agli art. 2923 c.c. e art. 560 c.p.c.; né tale incompatibilità viene evidenziata dal ricorrente il quale si limita alla esposizione di quelle che secondo il suo assunto sono le ragioni di politica agraria cui si sarebbe ispirato il legislatore del 1982, ragioni che ne giustificerebbero l'abrogazione. In proposito va osservato che nel nostro ordinamento la interpretazione della legge è regolata in modo ben preciso (art. 12 delle preleggi): alla volontà del legislatore si sovrappone il testo legislativo al quale non può essere attribuito altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole. Né può essere ammessa una interpretazione che sia il frutto di una astrazione logica in relazione ad una presunta volontà del legislatore; nella specie quella di affrancare i contratti agrari da ogni vincolo disposto dalle norme relative alla esecuzione forzata. Per altro, l'abrogazione se non è esplicita, deve risultare o da nuova regolamentazione dell'intera materia (il che nel caso in esame è sicuramente da escludersi) o dalla incompatibilità tra la nuova disposizione e le precedenti (art. 15 preleggi); l'art. 58 della legge speciale nulla ha aggiunto a tale norma. Deve considerarsi in proposito che il legislatore del 1982, nel dettare la nuova disciplina dei contratti agrari ha avuto presente soltanto la condizione normale dei beni immobili, quella cioè della loro libertà e non ha ritenuto D.L. dettare norme particolari per i contratti relativi ai beni stessi che si trovino nella particolare condizione di beni pignorati (o sequestrati o facenti parte di un attivo fallimentare) né a tale evenienza ha fatto riferimento alcuno. Deve pertanto affermarsi il principio che non sussiste

alcuna incompatibilità logica o giuridica tra la disciplina della opponibilità delle locazioni all'acquirente (art. 2923 c.c.) e della autorizzazione del giudice della esecuzione necessaria per le locazioni di beni pignorati (art. 560 c.p.c.) e la nuova disciplina della forma dei contratti agrari di affitto ultranovennali di cui all'art. 41 della legge n. 203 del 1982, incidendo quest'ultima norma soltanto sui requisiti di tali contratti, diversamente regolati dalla legge anteriore (art. 1350 c.c., n. 8 e art. 2643 c.c., n. 8<sup>o</sup>); di recente, Cass. civ., sez. II, ord., 09/10/2023, n. 28260, ed ivi ulteriori riferimenti).

Ritenuta l'inopponibilità del contratto di affitto, atteso che:

- lo stesso non è stato trascritto;

- il canone, stipulato per 16 particelle in soli 500 euro annui, è evidentemente inferiore di oltre 1/3 da quello congruo, così come emerge dalla relazione peritale, considerato che il canone congruo per già sole 3 (Modica, NCT f. 147, p. 57 e 106; Ragusa, NCT f. 154, p. 99) delle predette 16 particelle è, complessivamente, pari ad euro 345,00 euro annui.

Ritenuto, dunque, che le particelle pignorate devono ritenersi libere, così come già chiarito dal p.e. nella sua perizia, ossia occupate con titolo non opponibile, e così pubblicizzate.

Ritenuto, pertanto, che deve essere confermato il precario oneroso autorizzato con ordinanza del 16/1/2025, con la predetta conduttrice, al canone di euro 345,00 annui, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione definitiva dei predetti beni.

p.q.m.

Dispone che le particelle pignorate (Modica, NCT f. 147, p. 57 e 106; Ragusa, NCT f. 154, p. 99) devono ritenersi libere, così come già chiarito dal p.e. nella sua perizia, ossia occupate con titolo non opponibile, e così pubblicizzate.

Dispone che il custode lo comunichi anche al conduttore, producendo la prova di tale comunicazione.

Manda la cancelleria per le comunicazioni di rito.

Ragusa, 26/01/2026.

Il giudice  
dott. Antonio Pianoforte