

Espropriazioni immobiliari N. 3/2021  
promossa da:

## TRIBUNALE ORDINARIO – LUCCA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**



**3/2021**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

G.E Dott.ssa Antonia Libera Oliva

### **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**- INTEGRAZIONE DEL CTU IN MERITO ALLA  
LOCAZIONE**

**DEI BENI PIGNORATI –**



IL CTU

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo  
VIAREGGIO – via M. Coppino 283  
Studioagr.ricottone@gmail.com



**Premessa ed incarico:**

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Ludovica Ricottone, libera professionista con studio in Viareggio in Via M. Coppino 283, iscritta all'Ordine interprovinciale degli Agronomi di Pisa, Lucca e Massa Carrara al n. 794 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Lucca, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella Espropriazione immobiliare in oggetto in data 26/07/2021.

A seguito di istanza del custode Dott. Mario Margara n 001 del 11/06/2022 la S.V. disponeva integrazione CTU e valutazione canone locazione.

La scrivente ha espletato gli accertamenti richiesti, a seguito dei quali, avendo assunto sufficienti elementi per riferire sul quesito assegnato, risponde come appresso indicato.

**1. Identificazione dei beni locati**

Oggetto della locazione sono i seguenti terreni agricoli di proprietà dell'esecutata distinti nel catasto terreni del Comune di Viareggio nel:

Terreni costituenti il Lotto 1 di vendita, di superficie complessiva mq 4.574,00:

Espropriazioni immobiliari N. 3/2021  
promossa da

- Foglio 37 particella 509, qualità serra, classe U, superficie mq 2804, reddito agrario 101,37 €, reddito dominicale 320,04 €, intestato al giusto conto
- Foglio 37 particella 318, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 1770, deduzione A36, reddito agrario 13,71 €, reddito dominicale 15,53 €, intestato al giusto conto a



*IMMAGINE 1: terreni oggetto del lotto 1*

Terreni costituenti il Lotto 2 di vendita, di superficie complessiva di mq

4.532,00:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Espropriazioni immobiliari N. 3/2021  
promossa da:

- Foglio 45 particella 2803, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 203, deduzione A36, reddito dominicale 1,46 €, reddito agrario 1,05 €, intestato al giusto conto a
- Foglio 45 particella 2808, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 4329, deduzione A36, reddito dominicale 31,16 €, reddito agrario 22,36 €, intestato al giusto conto a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*IMMAGINE 2: terreni oggetto del lotto 2*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. Aspetti di durata e canone della locazione

Detti cespiti risultano locati con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 08/05/2020 e registrato in data 21/5/2020 al n. 001397 serie 3T (Codice identificativo contratto: TZG20T001397000GG).

Il contratto di affitto ha durata ventennale (scadenza al 31/03/2040) e canone di locazione per l'intera durata di € 12.000,00, pari ad € 600,00 annui.

## 3. Sulla viltà del canone di locazione

L'atto di pignoramento immobiliare a favore del precedente e contro l'esecutata è del 26/01/2021.

Il contratto di riferimento risulta redatto in base a canale libero. Il bene oggetto di stima si trova nella zona di Torre del Lago.

Consultati gli operatori agricoli (Centro di Assistenza Agricola) della zona, i dati desunti per i contratti di locazione per la zona oscillano tra:

- € 1,00 – 1,80/mq/annui per terreni a destinazione orto florovivaistica con serre, dotati di allaccio elettrico e possibilità irrigua;
- € 0,30- 0,0,40/mq/annui per terreni a destinazione orto florovivaistica senza serre.

Detta oscillazione dipende delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, in particolare accessibilità, la conformazione, la fertilità agronomica.

Tenuto conto della posizione e della consistenza dei terreni pignorati si considera un valore unitario di € 1,00/mq/annui per i terreni costituenti il lotto 1 (terreni a destinazione orto florovivaistica con serre in mediocre stato manutentivo, dotati di allaccio elettrico e possibilità irrigua) a e € 0,30/mq/annui per i terreni costituenti il lotto 2 (terreni a destinazione orto florovivaistica in fascia di rispetto stradale, privi di serre).

Cui corrisponde un canone locativo annuo pari a:

- € /mq 1,00 x mq 4.532,00 = € 4.532 locazione annua per i terreni di cui al lotto 1)
- € /mq 0,30 x mq 4.574,00 = € 1372,2 per i terreni di cui al lotto 2)

Per un canone di locazione complessivo di € 5.904,2 annui pari ad € 118.084,00 ventennali.

## CONCLUSIONI

In riferimento al quesito posto dalla S.V si conclude che:

- la stipula del contratto di locazione è antecedente alla data di pignoramento immobiliare;
- Il giusto prezzo di affitto quantificato è pari ad € 5.904,20 annui.

Il canone di locazione convenuto è pertanto da ritenersi vile in quanto stipulato ad un importo inferiore di 1/3 al giusto prezzo.

Dott.ssa Ludovica Ricottone Agronomo