

Architetto  
Emanuela Albanese  
via santa franca, 29 - 29121 piacenza  
T/F 0523.336045 - C 3287492221  
[arch.emanuelalba@gmail.com](mailto:arch.emanuelalba@gmail.com)  
[emanuela.albanese@archiworldpec.it](mailto:emanuela.albanese@archiworldpec.it)

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

### INTEGRAZIONE PERIZIA GIUDIZIALE

nel procedimento esecutivo n. **88/2024** promosso da:

**[REDACTED] – creditore procedente –** Avv. Perini Andrea

CONTRO

- **[REDACTED] – debitori eseguiti**
- **[REDACTED] – debitore eseguito**

**G.E. Ill.mo Dott. S. A. Tiberti**

\*\*\*\*\*

### VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI AFFITTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Nella relazione peritale depositata in data 05.05.2025, la scrivente CTU aveva indicato lo stato di possesso dei beni oggetto della procedura.

A completamento della relazione si riportano le informazioni relative ai diversi canoni di affitto che gravano sugli immobili (presenti e meglio dettagliate negli allegati) e si specifica per ogni singolo canone di affitto, se tale canone è da considerarsi "vile" ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., e quindi non opponibile al nuovo acquirente dell'immobile né alla procedura.

**LOTTO 2 - Terreni agricoli siti in Località Bosco Tosca, Comune di Castel San Giovanni  
(Fg 4 particelle 477 - 478)****1. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

I beni sono interessati da contratto di locazione cumulativo di fondi rustici registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 26.11.2015 al n. 10095 serie 3T con decorrenza dal 20.11.2015 al 19.11.2025 con canone pari a € 1000,00 per l'intera durata del contratto. Il contratto è stato stipulato tra [REDACTED] – debitore esecutato – e [REDACTED]. **ALLEGATO 5**

La scrivente rileva che il contratto, di cui si allega copia, è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

**2. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO**

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di terreni aventi caratteristiche simili nella stessa zona, considerato le grandi richieste di terreni in affitto attualmente in tutto il comprensorio di Piacenza – si è riscontrato un valore annuo di affitto pari a €100,00/pertica piacentina.

Considerata la modesta consistenza dei terreni che di conseguenza produce un reddito limitato, si può ipotizzare un valore annuo di affitto pari a € 80,00/pertica piacentina. Pertanto:

17.505,00mq complessivi, pari a 23 pertiche piacentine (pertica piacentina = a 762,0186mq)

23x 80,00 = 1840,00

Risulta un valore annuo di affitto pari a circa € 1800,00. (Euro Milleottocento/00)

**3. VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO PRATICATO**

Per verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui dell'art. 2923 comma 3 c.c., occorre verificare se "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".

Pertanto la condizione si può trasformare nella seguente disequazione:

**Canone annuo praticato < 66,66% Canone giusto prezzo**

Quindi, sostituendo i valori come sopra indicato si ottiene il seguente calcolo



**Canone annuo praticato € 1000,00 < 11998,80 (66,66% giusto prezzo del canone pari a 18000,00)**

**Essendo il canone annuo praticato inferiore oltre il terzo del canone di mercato, è da ritenersi VILE**

**LOTTO 3 - Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni e pertinenze sito in Località Dogana Po 31, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particella 54 sub 7-8; particella 56 sub 3; particelle 465 - 517 - 1427 - 1432)**

### **1. STATO DI POSSESSO DEI BENI**

- Il mappale 465 risulta libero da contratti di affitto e nella piena proprietà degli esecutati.
- Gli immobili identificati ai mappali 54 sub 7 (ex sub 1) e 1427 sono interessati da contratto di locazione di fondi rustici registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 26.11.2015 al n. 10095 serie 3T con decorrenza dal 20.11.2015 al 19.11.2025 con canone pari a € 3000,00 per l'intera durata del contratto.
- Gli immobili identificati ai mappali 517 e 1432 - insieme ad altri - sono interessati da contratto di locazione di fondi rustici registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 26.11.2015 al n. 10095 serie 3T con decorrenza dal 20.11.2015 al 19.11.2025 con canone pari a € 1000,00 per l'intera durata del contratto.
- L'immobile identificato al mappale 56 è interessato da contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 03.04.2014 al n. 1832 serie 3 con decorrenza dal 01.03.2014 al 31.12.2027 con canone annuo pari a € 900,00. Il contratto è stato stipulato tra i signori [REDACTED] - debitori esecutati - e [REDACTED].

### **ALLEGATO 5**

La scrivente rileva che i contratti, di cui si allega copia sono stati stipulati in data antecedente il pignoramento.

- L'unità immobiliare identificata al mappale 54 sub 7, al momento del sopralluogo risulta essere abitata [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] in virtù di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato il 01.01.2024 e registrato il 13.02.2024 al n. 000130 serie 3X. **ALLEGATO 5A**

architetto emanuela albanese via santa franca, 29 - 29121 piacenza

Pagina 3

## 2. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE ANNUO DI AFFITTO

Si sono assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per beni e aree produttive (zona serre) aventi caratteristiche simili nella stessa zona.

- In riferimento ai mappali 54 sub 7 (ex sub 1) e 1427, si è rilevato che gli affitti in questa zona hanno fatto registrare un forte incremento di valore a causa dell'aumento della richiesta di immobili residenziali. L'affitto di un bilocale in questa zona potrebbe essere pari a € 500,00 (Euro Cinquecento/00) al mese; altre agenzie interpellate riferiscono valori pari a €200,00 a mese a stanza.
- Per quanto concerne i mappali 517 e 1432, considerata la consistenza complessiva, pur non essendo agevole determinare un valore in quanto il canone d'affitto su un lotto produttivo è sempre relazionato alla caratura dei profitti – è verosimile stimare un valore standard di affitto pari a € 1500,00 (Euro Millecinquecento/00) al mese.
- Le stesse considerazioni, ipotizzando una proiezione medio bassa, portano a stimare per il mappale 56 un canone di affitto pari a € 300,00 (Euro Trecento/00) al mese.

## 3. VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI AFFITTO PRATICATO

Per quanto sopra riportato, tutti i canoni di affitto del lotto 3 sono da ritenersi VILI.

Piacenza, 29 maggio 2025

Il C.T.U.

PROVINCIA DI PIACENZA  
Ordine degli Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti e  
Conservatori

EMANUELA  
ALBANESE  
Architetto 426