



Ing. Dionisio Marini
progettazione e consulenza



Ing. Dionisio Marini
progettazione e consulenza

06128 PERUGIA
via Sicilia 41

Tel. +39 075 5001227
info@stiletecnico.it

mrn dns 72m03 c309 o
p.iva 02463540548

Causa N. R.G. 53/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore: SIENA NPL 2018 SRL rappresentata da Avv. Santangelo Giovan Battista;

Creditore intervenuto.

Debitore:

Debitore:

Debitore:

Giudice: DOTT.SSA SARA FIORONI

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU

Con riferimento al procedimento in epigrafe e all'istanza n.45 del 14/11/2025 presentata da e , terzi proprietari dei beni ipotecati, il CTU ritiene necessario fornire le considerazioni tecniche seguenti.

1 OGGETTO DELL'ISTANZA

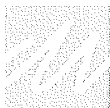
L'istanza contesta la determinazione di congruità del canone di locazione relativo ad alcuni terreni e fabbricati pignorati, affittati a tramite un contratto stipulato il 05/03/2020 con un canone annuo di 2.500,00 euro.

Nella sua relazione integrativa del 16/09/2024, il CTU aveva concluso che il canone contrattualizzato non fosse congruo con i valori di mercato, determinando il canone congruo calcolato pari ad almeno 8.660,20 euro/anno. Il CTU era giunto a tale somma sommando i canoni attesi per il Capannone (edificio G) (3.600,00 euro/anno, su un valore di 90.000,00 euro), i Terreni agricoli (2.860,20 euro/anno, su un valore di 61.246,36 euro) e le Unità collabenti – loc. Coltronara I (2.200,00 euro/anno, su un valore di 55.000,00 euro).

La contestazione specifica delle istanti, si concentra sul valore di stima delle **Unità collabenti – loc. Coltronara I**. La difesa ha osservato che il CTU avrebbe determinato il loro valore (55.000,00 euro) basandosi sulla loro attuale consistenza, e non sul loro stato al momento della locazione (05/03/2020), quando erano "soltanto un 'rudere'" (Cat. F/2, fabbricato collabente).

Il perito di parte degli istanti, Dott. , ha redatto una perizia (allegata





all'istanza), nella quale ha accettato i saggi di capitalizzazione (Scm = 4,00% e 4,67%) individuati dal CTU e ha mantenuto fermi i valori di mercato del Capannone (90.000,00 euro) e dei Terreni (61.246,36 euro).

L'unica modifica apportata dal consulente di parte riguarda il valore delle Unità collabenti – loc. Coltronara I, che egli ha ridotto a 15.000,00 euro in quanto "rudere" al momento della locazione (valore determinato con il metodo "a sito e cementi").

Con il nuovo valore, il canone di locazione atteso per le unità collabenti scenderebbe a 600,00 euro annui e il ricalcolo complessivo del canone annuo congruo si attesterebbe a 7.060,20 euro/anno.

2 CONSIDERAZIONI TECNICHE SULL'ISTANZA

Con riferimento alle contestazioni sollevate dalle parti istanti, si evidenzia che la rideterminazione del canone di locazione proposta dal loro consulente di parte si fonda esclusivamente sulla diversa stima del valore delle **Unità collabenti site in località Coltronara I**. In particolare, mentre il sottoscritto CTU aveva confermato un valore pari a 55.000,00 euro – importo coerente con la consistenza rilevata in sede di sopralluogo e con il quadro estimativo complessivo del compendio determinato dal precedente CTU Ing. Riccardo Ricci, – il perito di parte ha ricondotto il valore a 15.000,00 euro, assumendo che alla data di stipula del contratto di locazione (05/03/2020) il bene dovesse qualificarsi come semplice "rudere", quindi meritevole di una stima con metodo "a sito e cementi".

In merito alle contestazioni mosse dai debitori, è opportuno chiarire che la valutazione della congruità del canone di locazione eseguita dal sottoscritto CTU si è basata sul valore attuale dei beni, così come erano al momento della riconferma della stima, e nessuna indicazione era stata fornita circa la necessità di ricostruire il valore dei beni alla data originaria del contratto di locazione, ovvero il 5 marzo 2020.

Da quanto si deduce dall'istanza e da quanto depositato agli atti dal precedente CTU, Ing. Riccardo Ricci, gli immobili in esame sono stato oggetto di molteplici interventi edilizi:

- S.C.I.A. n° 445/2020 del 17/11/2020: Intestata a **ARUBAPEC S.P.A.** - Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria di un tratto di strada poderale in loc. Coltronara I – Umbertide.
- C.I.L.A.S. n° 58/2021 del 22/10/2021: Intestata a **ARUBAPEC S.P.A.** e **ARUBAPEC S.P.A.** - Oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria di un tratto di strada poderale in loc. Coltronara I – Umbertide.
- S.C.I.A. in Sanatoria n° 531/2021 del 05/11/2021: Intestata a **ARUBAPEC S.P.A.** - Oggetto: Aumento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso al piano terra presso l'immobile residenziale in loc. Coltronara I – Umbertide.
- Permesso di Costruire Pratica n° 385/2021 del 17/11/2021: Intestata a **ARUBAPEC S.P.A.** Amministratore **ARUBAPEC S.P.A.** - Oggetto: Lavori di ristrutturazione edilizia, efficientamento energetico e miglioramento sismico di edificio residenziale in loc. Coltronara I – Umbertide.





- S.C.I.A. in Sanatoria n° 161/2022 del 11/05/2022: Intestata a Amministratore - Oggetto: Avvenuta demolizione totale di fabbricato per civile abitazione in parziale difformità del Permesso di Costruire n° 385/2021 in loc. Coltronara I – Umbertide.
- S.C.I.A. n° 309/2022 del 07/07/2022: Intestata a Amministratore - Oggetto: Lavori di ristrutturazione edilizia (totale demolizione), efficientamento energetico e miglioramento sismico di fabbricato di civile abitazione in loc. Coltronara I – Umbertide.

Questi titoli abilitativi hanno permesso di trasformare il precedente edificio diruto in un "edificio in corso di costruzione ad uso residenziale", anche se tuttora risultante come Unità Collabente poiché i lavori non sono terminati, giustificando l'aumento del suo valore di mercato stimato dal CTU in 55.000,00 euro.

Alla luce delle suddette informazioni è del tutto evidente che, qualora fosse stata avanzata la richiesta di considerare lo stato del bene all'epoca della stipula del contratto di locazione, supportando tale richiesta da motivazioni oggettive quali quelle ora presentate, il CTU avrebbe valutato diversamente la congruità del canone.

Più dettagliatamente, al solo fine della determinazione del calcolo del giusto canone di locazione, il saggio di capitalizzazione atteso sarebbe stato applicato ad un valore ridotto perché in presenza di un edificio diruto e produttore di reddito solo a seguito di onerosi interventi di ristrutturazione, i quali sono stati avviati solo successivamente alla stipula della locazione. E dal momento che il CTU ritiene congruo il valore storico indicato dal perito di parte in 15.000,00 euro, è evidente che il canone di locazione risulterebbe inferiore e in linea con quanto sostenuto dai debitori.

Pertanto, **il sottoscritto CTU**, pur confermando integralmente la stima dei beni oggetto di pignoramento e la consistenza dei singoli lotti come già individuati, **con la presente relazione integra e, laddove in contrasto sostituisce, il proprio giudizio di congruità del canone di locazione** dei terreni e fabbricati locati dal debitore a

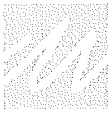
3 GIUDIZIO SULLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Alcuni terreni della procedura sono stati locati a con contratto stipulato il 05/03/2020 e registrato il 06/03/2020 ad Albano Laziale al n.3774 serie 1T. Il canone di locazione è pari ad euro 2.500,00 annui. La durata del contratto è di anni 28 (ventotto) a partire dal 9 marzo 2020 e conseguentemente terminerà il giorno 8 marzo 2048.

La consistenza esatta dei beni concessi in locazione è di 14,99 ettari di terreno, al netto delle aree agricole di pertinenza degli immobili, di cui il 66% bosco e la restante parte seminativo di collina e pascolo. Rientrano nel contratto di locazione tre fabbricati rurali diruti e i seguenti immobili:

1. Capannone situato nel centro Zootecnico (edificio G), della consistenza di 960 mq di





cui 360 mq di officina, 540 mq di tettoie e parco macchine, 60 mq per mensa e strutture di servizio;

2. Unità collabenti – loc. Coltronara I – Oggi, edificio in corso di costruzione ad uso residenziale per circa 285 mq di Superficie Utile Coperta, con corte pertinenziale di circa 4.530 mq.

Per il calcolo del canone di locazione atteso utilizzeremo il metodo della capitalizzazione diretta, reperendo il saggio di capitalizzazione atteso dal mercato (*Scm*), relativo all'unità di superficie del bene locato.

Per quanto riguarda i fabbricati si prendono a riferimento i valori reperiti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal borsino immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria, che indicano come saggio di capitalizzazione atteso per il territorio agricolo (extraurbano) del Comune di Umbertide il valore di **Scm = 4,00%**.

Per i terreni si prende a riferimento la relazione del Dott. Vibi, il Consulente di parte dei debitori, per il quale i terreni locati dalla C... .. siano per il 78% boschivi e per il 22% perlopiù pascoli e il giusto canone di locazione sia di 70,00 euro annui per ettaro, pertanto, applicando la formula del saggio di capitalizzazione atteso dal mercato (*Scm*), relativo ad un ettaro di terreno boschivo (approssimazione a tutela di parte debitrice), si ottiene:

$$Scm = \frac{\text{Canone annuale (Relazione Vibi)}}{\text{Valore dell'immobile (Relazione CTU)}} \times 100 = \frac{70,00}{1500,00} \times 100 = \mathbf{4,67\%}$$

Quindi, applicando i saggi di capitalizzazione individuati ai paragrafi precedenti ai valori dei terreni e dei fabbricati si ottiene il canone di locazione atteso.

I valori dei beni locati ai quali applicare il saggio di capitalizzazione sono quelli determinati alla data di stipula del contratto di locazione, 05 marzo 2020, che, trattandosi perlopiù di terreni e edifici rurali, si possono considerare invariati rispetto ai valori di stima determinati alla data attuale, salvo considerare gli specifici interventi edilizi eseguiti sugli immobili definiti "Unità collabenti – loc. Coltronara I" che oggi si presentano come un edificio in corso di costruzione ad uso residenziale mentre alla data del 05 marzo 2020 erano edifici diruti la cui copertura era crollata e del tutto improduttivi.

Di seguito si riepilogano i valori dei beni locati alla data di stipula del contratto di locazione:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Capannone (edificio G), valore del bene al 05/03/2020: | euro 90.000,00 |
| 2. Unità collabenti – loc. Coltronara I, valore dei beni al 05/03/2020: | euro 15.000,00 |
| 3. Terreni agricoli varie colture, valore dei beni al 05/03/2020: | euro 61.246,36 |

Pertanto, applicando i saggi di capitalizzazione si ottiene:

1. Capannone (edificio G):
Canone di locazione atteso 90.000,00 € x 0,04 = 3.600,00 €/anno
2. Unità collabenti – loc. Coltronara I:
Canone di locazione atteso 15.000,00 € x 0,04 = 600,00 €/anno





3. Terreni agricoli varie colture:

Canone di locazione atteso $61.246,36 \text{ €} \times 0,0467 = 2.860,20 \text{ €/anno}$

Sommando e dividendo si ottiene:

- Giusto prezzo di locazione al 5 marzo 2020: 7.060,20 euro/anno
- Valore di un terzo del giusto prezzo: 2.353,40 euro/anno

In conclusione, il CTU evidenzia che il prezzo di locazione pari a 2.500,00 euro all'anno era inferiore al giusto prezzo, tuttavia, il canone era superiore al valore di un terzo del canone atteso.

Perugia, 25/11/2025

Il CTU

Ing. Dionisio Marini



