



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

1 QUESITO

Con riferimento al procedimento in epigrafe e al contratto di locazione del 05/03/2020 stipulato tra il debitore e _____, all'udienza del 17 dicembre 2024 il debitore, per tramite del proprio legale avv. _____, rilevava l'esistenza di due perizie in atti che pervengono a risultati diametralmente opposti circa la natura vile o meno del canone di locazione in questione, inoltre, osservava che l'ultimo perito nominato, Ing. Dionisio Marini, non aveva preso alcuna posizione critica rispetto al precedente perito, Ing. Riccardo Ricci.

Preso atto di quanto sopra, il Giudice disponeva:

"che il perito già nominato ing. Marini provveda a esprimere una valutazione critica in merito alla congruità del canone rilevata dal precedente perito ing. Ricci prima della rimozione dall'incarico (cfr. perizia depositata il 23.06.23 e i precedenti elaborati dell'Ing. Ricci), confermando o meno il proprio giudizio sulla questione"

Il Giudice fissava la successiva udienza al 20/05/2025 e disponeva che il CTU depositasse l'elaborato peritale entro il 31/03/2025, concedendo alle parti termine di 15 giorni successivi per il deposito di eventuali osservazioni.

Il 27 marzo 2025 l'Ing. Dionisio Marini, terminava la perizia, la inviava alle parti e la depositava nel fascicolo telematico del procedimento.



- Trattasi di terreni marginali di collina di scarsa produttività;
- Trattasi di terreni fortemente frammentati, in quanto disposti "a macchia di leopardo" (all.to 4), e di piccola superficie;
- Trattasi di terreni con redditività molto scarsa;
- La maggior parte dei suddetti terreni si trovano, allo stato attuale incolti, anche perché la coltivazione degli stessi appare molto difficoltosa;
- il fabbricato sito in Coltronara I era un rudere non in grado di produrre reddito senza importanti interventi di ristrutturazione edilizia;
- il fabbricato "G" posto all'interno del centro zootecnico si trova in pessimo stato di manutenzione;

ritiene di ribadire congruo il canone di affitto di fondo rustico pari ad euro 2.500,00 annui.

Come si può osservare negli estratti sopra riportati, le due valutazioni formulate dall'Ing. Ricci sono identiche tra loro, esprimono un giudizio qualitativo estremamente sintetico e approssimativo dei terreni e degli immobili, inoltre, forniscono un parere di congruità non avallato da riscontri tecnici e analitici. In particolare, il precedente Perito

1. non ha indicato le consistenze dei terreni e dei fabbricati affittati;
2. non ha descritto il metodo da lui adottato per la determinazione del giusto prezzo di locazione;
3. non ha espresso considerazioni sui canoni risultanti da precedenti locazioni;
4. non ha mostrato se il prezzo di locazione fosse inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Per le suddette mancanze, il sottoscritto ritiene che il giudizio di congruità del canone espresso dal precedente perito non sia condivisibile perché si tratta di un giudizio preliminare, basato unicamente su giudizi personali e sulle cc.dd. esperienze professionali, carente degli approfondimenti analitici necessari per esprimere un parere definitivo sull'argomento

Per contro, le valutazioni sulla congruità del canone di locazione eseguite dal sottoscritto, come riportate nella perizia depositata agli atti il 13/8/2024 e nelle successive integrazioni del 23/09/2024 e del 20/11/2024, hanno mostrato che

1. i beni concessi in locazione hanno un valore complessivo di 206.246,36 euro e la loro consistenza esatta 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;



- n. 3 fabbricati rurali diruti;
 - 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;
 - 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.
2. Il giusto prezzo di locazione è stato determinato in 8.660,20 euro all'anno e per la sua determinazione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta.
3. Le precedenti locazioni di altri beni facenti parte dello stesso compendio immobiliare e della stessa procedura esecutiva hanno avuto un rendimento coerente con quello atteso dal mercato e, comunque, superiore a quello risultante dal contratto di locazione stipulato nel 2020 con i quali il detto prezzo si ricorda è pari a 1,2%:
- Contratto di locazione del 24/09/2019 – affittuario: Az. Agraria – rendimento annuo attualizzato: 4,9%;
 - Contratto di locazione del 07/08/2017 – affittuario: – rendimento annuo attualizzato: 3,5%;
 - Contratto di locazione del 10/06/2008 – affittuario: Soc. Agricol. – rendimento annuo attualizzato: 3,3%;
4. Il prezzo di locazione pari a 2.500,00 euro all'anno è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e a quello risultante da precedenti locazioni di altri beni dello stesso compendio immobiliare.

Pertanto, all'esito dei riscontri eseguiti, il sottoscritto conferma che il giusto prezzo di locazione per gli immobili locati è pari a 8.660,20 euro/anno e che il prezzo di locazione di 2.550,00 euro/anno, risultante dal contratto d'affitto tra la società debitrice e la società Sant'Anna, è inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo e a quello risultante da precedenti locazioni di altri beni dello stesso compendio immobiliare.

Perugia, 27/03/2025

Il CTU

Ing. Dionisio Marini

