



Tribunale di Terni

- Esecuzione Immobiliare n. 83/2025 R.G.E. -



LOTTO 2

Terni - Fgl. 117 p.IIa 180 sub.31



ALLEGATO N. 6



*Relazione di congruità
del canone di locazione*



Esperto: Arch. Stefano Aguzzi



RELAZIONE SULLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

PREMESSA

Il sottoscritto Stefano Aguzzi, nominato esperto per la valutazione di stima degli immobili oggetto di esecuzione, con la presente provvede alla specifica richiesta del G.E., contenuta nel Quesito Peritale allegato alla nomina di cui al provvedimento del 02/02/2026, nel caso l'immobile sia locato *"....verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedente al pignoramento, l'importo del canone di locazione e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c."*.

NOTA IN RELAZIONE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE ED ALLA REGISTRAZIONE

Si allega copia del contratto di locazione reperito dal Custode tramite il Conduttore (fornito da quest'ultimo in formato .doc editabile), e le risposte dell'Agenzia delle Entrate ad interrogazione del Custode del cespite, sulla registrazione del contratto di locazione e sulla successiva richiesta di copia.

La risposta all'interrogazione cita l'assenza dello stesso contratto negli archivi dell'A.d.E., i dati dell'immobile e l'importo del canone annuale corrispondono a quello presente sul contratto fornito dall'inquilino in sede di sopralluogo ed allegato alla presente: l'atto risulta registrato il 28/04/2025 al n. 1896 serie 3T, con durata 4 anni dal 01/06/2025 al 31/05/2029 e canone annuo di 7.200,00 euro.

Si specifica che il contratto prevede il tacito rinnovo alla scadenza per ulteriori 4 anni.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Categoria A/2

Canone : € 7,200,00 annui, pari a 600 € mensili

Superficie commerciale: 110 mq

Rendita : € 856,03

Valutazione congruità in base ai valori OMI

Il valore minimo di locazione proposto dall'OMI per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale nella zona in oggetto, è di 5,0 €/mq di superficie lorda al mese, da cui si ricaverebbe un canone mensile di € 550,00 mensili, diversamente il valore massimo risulta di 8,2 €/mq per cui il canone sarebbe di € 902,00 mensili.

Il canone in atto, in base ai valori OMI, appare leggermente superiore al minimo, comunque di massima allineato ai valori di mercato attuali.

In ogni caso, in base ai valori OMI, il canone non appare "vile", non essendo inferiore di 1/3 rispetto al valore minimo OMI.

Valutazione congruità canone attuale in funzione della rendita catastale

Si procede alla valutazione della congruità anche in riferimento al canone minimo ai fini degli accertamenti AdE per l'imposta di registro.

Il valore del canone di affitto minimo è dato dal 10% del valore catastale dell'immobile, dato da rendita catastale rivalutata al 5%, per moltiplicatore catastale pari a 115,5:

Valore catastale al 14.04.2026: € 103.815,04.

Canone minimo annuo 10% valore catastale: € 10.381,50

Il canone in atto, in base al canone minimo in funzione della rendita catastale, non appare considerabile come *canone vile* in quanto non inferiore ad 1/3 rispetto del canone minimo.

Si osserva che la rendita catastale è abbastanza alta e che il valore catastale che si ricava è mediamente superiore ai valori di mercato ed al valore di stima; lo scrivente ritiene tali riferimenti relativamente lontani dai valori.

Valutazione congruità canone attuale in funzione dei valori di mercato

Altre fonti che indicano i valori di mercato delle locazioni abitative sono i Borsini Immobiliari che riportano valori/mq, per la zona dove insiste l'immobile in oggetto, del tutto simili a quelli medi dell'OMI sopra riportati.

Altro indicatore è il Listino prezzi della Camera di Commercio C.C.I.A.A. della Provincia di Terni, che riporta valori di canone/mese che, per immobili siti nel centro storico, vanno dai 400 a 550 €/mese.

Infine, per percorrere tutte le strade affinché il giudizio sia del tutto soppesato, è stata fatta una simulazione di calcolo della locazione come “*canone concordato*”; inserendo le caratteristiche dell’immobile in esame (alcune voci sono piuttosto soggettive e comunque afferiscono a particolari aspetti suscettibili ad interpretazioni) il risultato è stato di un canone mensile di circa 540 euro.

CONCLUSIONI

Considerando le peculiarità dell’abitazione in oggetto, che riveste caratteristiche superiori alla media, delle quali la valutazione di stima ha tenuto conto, lo scrivente ha tutte le motivazioni di ritenere il canone attuale congruo, anche in riferimento ai prezzi di mercato.

Terni, 14/04/2026

l’Esperto

Arch. Stefano Aguzzi

