

Geom. Massimo Mezzasoma  
Via Enrico Toti 41/B1  
06128 Perugia – PG –

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

*Terza Sezione Civile*

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 258/2024 R.G.

G.E. dott. ssa SARA FIORONI

Promossa da:

Contro:

## STIMA CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE

L'esperto  
Geom. Massimo Mezzasoma

Giudice Esecuzione Dr.ssa Sara Fioroni  
Esperto stimatore geom. Massimo Mezzasoma



Ill.mo sig. Giudice Esecuzione

## **PREMESSA**

Con provvedimento del 30/09/2025 (ricevuto dal sottoscritto via mail pec in pari data) la S.V.Ill.ma, facendo seguito alle Osservazioni depositate dal Creditore Procedente in data 29/09/2025 e successiva risposta depositata dal sottoscritto Esperto sempre in data 29/09/2025, incaricava il sottoscritto geom. Massimo Mezzasoma, già Esperto nella Procedura Esecutiva 258/2024, in integrazione a rispondere al quesito richiesto dal Creditore Procedente.

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

Il sottoscritto Esperto è di seguito a rispondere alle osservazioni proposte.

## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Il Creditore procedente "*chiede che il CTU voglia indicare se i canoni di locazione in riferimento ai lotti 1 e 2 possano considerarsi congrui*"

### **LOTTO n.1**

Il lotto n. 1, nella superficie complessiva di Ha 05.86.40, presenta locata la superficie di Ha 01.82.13 corrispondente all'estensione delle particelle 60 – 101 – 812.

Come già riportato nell'elaborato peritale depositato il contratto di Locazione ha questi dati essenziali:

- Contratto di AFFITTO DI FONDO RUSTICO stipulato in data 04/09/2023 ed avente i seguenti requisiti:

. Locatore:

. Conduttore:



- . Oggetto: Rate di terreno distinte al C.T. del Comune di Torgiano al Foglio 17 partt. 60 – 101 – 812 con PAC;
- . Durata: dal 04/09/2023 al 10/11/2028 senza possibilità di rinnovo.
- . Registrato a Perugia il 18/09/2023 al n. 99025 serie 3T
- . Canone: Per l'intero periodo il canone viene stabilito in € 500,00 di cui € 250,00 imputabili all'affitto del terreno e € 250,00 imputabili ai diritti all'aiuto;

Di fatto, ai fini della risposta al quesito, occorre prendere in considerazione unicamente il canone di locazione escludendo la quota riferita alla cessione delle quote PAC.

Viene considerato per l'intero periodo di locazione (5 anni completi + 2 mesi) il canone di € 250,00 ; considerando l'intero periodo di mesi 62 e rapportandolo ad un anno si ha:

$(€ 250,00 : 62) \times 12 = € 48,39$  **arr. 48,50 €/annui** (riferiti alla superficie di Ha 01.82.13)

#### PROCEDIMENTO ACCERTAMENTO CONGRUITA' CANONE:

Posto che il canone di locazione per i terreni agricoli è il risultato della libera contrattazione tra le parti, e che, in genere, si prendono a riferimento parametri come la produttività, la posizione e l'irrigabilità del terreno; in estimo non esiste una formula fissa che calcoli il canone rispetto al valore fiscale dei beni.

Per avere contezza sul probabile valore locativo dei terreni è prassi effettuare un'indagine conoscitiva presso tecnici specializzati ed associazioni di categoria che, in genere, possono avere riferimenti e sentiment aggiornati sia in funzione della zona che della tipologia di terreno. Non esiste, come per le compravendite, una banca dati dove estrapolare eventuali comparabili e/o annunci pubblicitari dai quali estrapolare attendibili asking price.



Nel caso in oggetto, non si può non considerare quanto già riportato nell'elaborato peritale e cioè che i terreni in oggetto, seppur negli stessi si noti la presenza di vigneti, devono considerarsi incolti in quanto la maggioranza delle viti presenti non sono in produzione e risultano in stato di quasi totale abbandono; le poche in cui si riscontrano frutti non sono state oggetto di raccolta; i vigneti presenti sono completamente da smantellare in quanto di età superiore a 40 anni

Gli interventi da realizzare per lo smantellamento in genere sono i seguenti:

- Potatura e trinciatura dei sarmenti
- Recupero e trasporto fuori dal vigneto dei fili, dei pali e dei tutori
- Estirpo dei vecchi ceppi

Successivamente a tali operazioni, andrebbe previsto un recupero dei terreni, previa analisi chimico-fisica, da realizzare presso un laboratorio accreditato, così da poter realizzare interventi correttivi più appropriati, al fine di ripristinare le migliori condizioni d'uso dei suoli e renderli fruibili per successive coltivazioni annuali. Per scongiurare fenomeni di ricaccio dei tralci di vite, in genere è consigliabile lasciare riposare il terreno per almeno 1-2 anni, anche per consentire la riduzione della carica microbica, vegetale e animale potenzialmente patogena.

Da quanto sopra appare chiaro che, vista la durata del contratto di locazione in corso non rinnovabile, i terreni locati non possano minimamente essere fonte di produzione viticola per cui, nella valutazione del probabile canone di locazione, il terreno sarà considerato alla stregua di un pascolo.

Oltre a ciò bisogna considerare che la particella 812 è quella dalla quale prende accesso l'intero appezzamento pignorato dalla via pubblica per cui è come se si debba creare una sorta di "servitù di passo" per accedere alle altre particelle pignorate non incluse nel contratto di locazione.

In considerazione di tutto quanto sopra, considerando che un terreno destinato a pascolo può essere affittato in un range tra 60 e 100 €/Ha, nel



caso in oggetto si ritiene congruo attestarsi nel valore più basso e perciò 60 €/Ha.

Come sopra riportato, il canone di locazione annuo riferito al contratto in corso è di **48,50 €/annui** riferiti alla superficie di Ha 01.82.13 e perciò. Rapportandolo unitariamente alla superficie di un Ha si ha:

$$€ 48,50 : 1,8213 = € 26,63$$

In considerazione di tutto quanto sopra si attesta che il canone di locazione in corso Non è congruo.

\*\*\*\*\*

## LOTTO n.2

Il lotto n. 2 si sviluppa su una superficie complessiva di Ha 08.09.20, completamente locata con:

**Contratto di Affitto di Fondo Rustico in data 21/02/2020 a** Rogito Notaio  
Trascritto a Perugia in data  
19/03/2020 al n. .p.; successivamente modificato con Contratto a  
Rogito Notaio Trascritto a  
**Perugia in data 12/05/2021 al n .p.**

E successivamente modificato con:

**Contratto a Rogito Notaio**  
Trascritto a Perugia in data 12/05/2021 al r .p.  
stipulato in modifica al precedente .

Il contratto originario presenta queste caratteristiche principali:

. locatore:



. conduttore: "

. durata: anni 15 a decorrere dal 22/10/2022 e scadente il 22/02/2035;

. canone di locazione complessivo a corpo: € 17.288,20 annui;

. Opzione di acquisto: all'art. 21 è specificato che la parte locatrice "promette in vendita " alla società conduttrice l'intero compendio con un prezzo a corpo di € 1.279.255,65;

Il contratto modificato prevede:

. variazione denominazione conduttore da "

a " con medesima sede sociale e partita IVA;

. che con atto di compravendita stipulato lo stesso giorno della modifica del contratto di locazione, è stata alienata alla società conduttrice, parte dei beni immobili facenti parte del Contratto (beni non oggetto della procedura esecutiva in corso) per cui:

.. il canone di locazione complessivo a corpo è stato variato da € 17.288,20 annui a € **13.004,48 annui;**

Nella relazione dal sottoscritto depositata in data 27/02/2025 era stato ben evidenziato che il contratto originario in questione e il contratto modificato, oltre alle particelle del Foglio 19 oggetto di pignoramento, ricomprende numerosi altri terreni e fabbricati (sempre in proprietà alla stessa società) e siti sia a in Comune di Torgiano che in Comune di Bevagna **per cui, il canone percepito ricomprende l'interezza dei beni oggetto di contratto senza che sia stata fatta alcuna distinzione tra i vari cespiti ne' per natura ne' per ubicazione.**

PROCEDIMENTO ACCERTAMENTO CONGRUITA' CANONE:

In linea teorica, per rispondere al quesito proposto occorrerebbe effettuare la visita di tutti i beni oggetto del contratto di locazione che non sono oggetto



di pignoramento ed effettuare tutte le operazioni di stima a suo tempo effettuate per la stima del valore di mercato delle unità pignorate.

Questo al fine di valutare il valore di mercato dell'intero cespite oggetto del contratto di locazione per poi valutare percentualmente l'incidenza di quelli pignorati sulla base del valore di mercato già accertato e riportato nell'elaborato peritale depositato in data 27/02/2025.

Tale procedura richiederebbe tempistiche lunghe oltre che notevolmente dispendiosa per la procedura e soprattutto si andrebbero a visitare e stimare beni immobili che NON sono interessati dalla procedura esecutiva.

Al fine di evitare quanto sopra, si ritiene di poter effettuare tutte le valutazioni richieste prendendo a riferimento i valori fiscali di tutti i beni compresi nel contratto di Locazione e poi, dopo aver calcolato il valore fiscale dei beni pignorati, effettuare un calcolo di incidenza percentuale degli stessi sul totale; dopo di ciò applicare tale percentuale di incidenza sul canone di locazione complessivo percepito così da desumere il canone di locazione riferito ai soli beni pignorati.

In sintesi si seguirà la seguente procedura:

- 1) Elenco beni immobili oggetto di contratto di locazione (escluso i beni pignorati) e calcolo valore fiscale;
- 2) Elenco beni immobili oggetto di pignoramento e calcolo valore fiscale;
- 3) Calcolo percentuale di incidenza;
- 4) Calcolo canone proporzionale;
- 5) Valutazione congruità canone;
- 6) Stima Valore di Mercato Immobili Locati nel caso di canone opponibile;

\*\*\*\*\*

**1) Elenco beni immobili oggetto di contratto di locazione (esclusi i beni pignorati) e calcolo valore fiscale;**

Si premette che:





## TOTALE VALORE FISCALE BENI NON PIGNORATI

Comune di TORGIANO Catasto Terreni: FOGLIO 19.....	€ 105.012,97
Comune di TORGIANO Catasto Fabbric: FOGLIO 19.....	€ 17.734,08
Comune di BEVAGNA Catasto Terreni: FOGLIO 20.....	€ 7.844,39
Comune di BEVAGNA Catasto Terreni: FOGLIO 35.....	€ 29.125,26
Comune di BEVAGNA Catasto Terreni: FOGLIO 38.....	€ 3.388,00

---

**Totale € 163.104,70**

## 2) Elenco beni immobili oggetto di pignoramento e calcolo valore fiscale;

Comune di TORGIANO

Catasto Terreni: FOGLIO 19

Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. Cat. ( mq )	R.D. €	R.A. €	VALORE €
28	AA	Vigneto	1	04.68.00	375,12	253,79	51.579,00
	AB	Semin. arbor	3	00.51.30	16,70	19,87	2.296,25
33	AA	Vigneto	1	01.58.00	126,64	85,68	17.413,00
	AB	Seminativo	3	00.13.70	4,46	5,31	613,25
34		Vigneto	1	00.59.30	47,53	32,16	6.535,38
35	AA	Vigneto	1	00.16.00	12,82	8,68	1.762,75
	AB	Seminativo	3	00.01.50	0,49	0,58	67,38
37		Vigneto	1	00.20.70	16,59	11,23	2.281,13
42		Vigneto	1	00.06.90	5,53	3,74	760,38
87	AA	Vigneto	1	00.03.00	2,40	1,63	330,00
	AB	Seminativo	3	00.00.20	0,07	0,08	9,63



88		Vigneto	1	00.10.60	8,50	5,75		1.168,75
		<b>TOTALE</b>		<b>08.09.20</b>				<b>84.816,90</b>

### 3) Calcolo percentuale di incidenza;

In questo capitolo si andrà a calcolare l'incidenza del valore dei beni pignorati rispetto al valore totale dei beni oggetto del contratto di locazione.

#### VALORE FISCALE TOTALE BENI

Beni NON Pignorati..... € 163.104,70

Beni Pignorati..... € 84.816,90

---

**Totale € 247.921,60**

#### CALCOLO PERCENTUALE DI INCIDENZA:

Valore fiscale beni Pignorati / Valore fiscale complessivo beni locati

€ 84.816,90 / € 247.921,60 = 0,342

**La percentuale d'incidenza del valore dei beni pignorati sul complessivo dei beni locati è del 34,2%.**

### 4) Calcolo canone proporzionale;

In considerazione che il canone annuo (escluse rivalutazioni) è di € 13.004,48 e che la percentuale di incidenza è del 34 % di seguito si calcola il valore del canone ascrivibile alle unità pignorate sulla base del canone complessivo:



**Canone beni pignorati = 13.004,48 x 0,34 = € 4.447,53**

In considerazione che la superficie complessiva dei beni pignorati locati è di HA 08.09.20 si ha:

Canone complessivo / Superficie pignorata locata

€ 4.447,53 / Ha 08.09.20 = € 549,62 / Arr. **550,00 €/Ha**

### **5) Valutazione congruità canone;**

Come già detto in risposta al quesito sul Lotto n. 1, il canone di locazione per i terreni agricoli è il risultato della libera contrattazione tra le parti, e, in genere, si prendono a riferimento parametri come la produttività, la posizione e l'irrigabilità del terreno; in estimo non esiste una formula fissa che calcoli il canone rispetto al valore fiscale dei beni.

Per avere contezza sul probabile valore locativo dei terreni è prassi effettuare un'indagine conoscitiva presso tecnici specializzati ed associazioni di categoria che, in genere, possono avere riferimenti e sentiment aggiornati sia in funzione della zona che della tipologia di terreno. Non esiste, come per le compravendite, una banca dati dove estrapolare eventuali comparabili e/o annunci pubblicitari dai quali estrapolare attendibili asking price.

I terreni in oggetto, come già evidenziato nell'elaborato peritale depositato in data 27/02/2025, sono al momento in piena produzione, le produzioni godono della denominazione I.G.T./D.O.C. con una resa di circa 80 qli/ha/anno e, dallo schema viticolo aggiornato all'epoca della precedente perizia, è stato possibile estrapolare per ciascuna particella la superficie distinta per singola tipologia di vitigno e verificare un'effettiva superficie in produzione pari a Ha **7,45 ca.** ; a questo occorre aggiungere ca. mq 1.000 ascrivibili alle capezzagne, siepi arbustive etc.



Parte del terreno infatti era costituito da alcune tare per morie da mal dell'esca, in ragione di circa 6.500 mq e perciò incidenti per ca. l'8% della superficie totale dell'appezzamento.

Con tali caratteristiche riscontrate, mediante le indagini effettuate, è stato possibile individuare un valore di locazione compreso in un range tra 500,00 e 800,00 €/Ha, con punte fino a € 1.100,00/1.200,00 per vigneti di esclusivo pregio (nel nostro territorio in tipologia Sagrantino) e nel pieno della produzione.

Nel caso in oggetto, viste le caratteristiche specifiche e l'ubicazione, considerando che in vigneto è in produzione piena ma con livelli di produzione non massiva, considerando altresì che non si è in grado di sapere e verificare lo stato dei terreni nel momento in cui sono stati locati (ca. 5 anni fa) ma si è a conoscenza del solo fatto che l'impianto vitigno risale tra il 2002 e il 2005 e se ne è potuto accertare lo stato attuale; visto tutto quanto sopra, si ritiene che un valore medio attribuibile ai terreni in oggetto possa essere di **700,00 €/Ha**

Il canone calcolato in proporzione all'incidenza di valore venale dei beni pignorati rispetto al complesso dei beni locati è di **550,00 €/mq**

In considerazione che il canone effettivo percepito, è inferiore del 21,5 %, al potenziale canone di mercato sopra valutato, non si ritiene di poterlo considerare "vile" posto che la soglia di "canone vile" secondo la giurisprudenza è più ampia, fissata in una differenza di oltre un terzo (circa 33,3%) rispetto al canone di mercato e perciò, nel nostro caso, con un canone di € 469,00 /Ha

In considerazione di tutto quanto sopra si attesta che il canone di locazione in corso E' CONGRUO

\*\*\*\*\*



## 6) Stima Valore di Mercato Immobili Locati;

Di seguito si procederà alla stima del LOTTO n. 2 nella condizione di stato LOCATO qualora venisse attestata l'OPPONIBILITA' del contratto di locazione in corso.

In considerazione che il contratto è scadente il 22/02/2035 e perciò ancora in vigore per ca. 10 anni, il metodo che si ritiene più idoneo da adottare per la stima è il procedimento indiretto ovvero la stima analitica con il metodo della "capitalizzazione dei redditi".

Tale metodo si applica nella stima di immobili capaci di produrre reddito, pertanto la loro valutazione di mercato è in funzione della quantità di reddito che riescono a produrre (in questo caso reddito certo)

Il metodo per "capitalizzazione dei redditi" si estrinseca nella seguente formula applicativa:

$$Vm \text{ ( Valore di mercato )} = \frac{Rn \text{ ( Reddito annuo netto )}}{r \text{ ( saggio di Capitalizzazione )}}$$

Ai fini del calcolo del valore di stima dell'immobile, si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

La formula di riferimento è la seguente:

$$Rn \text{ ( reddito netto )} = RI \text{ ( reddito lordo )} - S \text{ ( spese )}$$

Nel caso in oggetto il reddito attuale lordo dell'oggetto può essere considerato quello precedentemente calcolato al capitolo 4) in maniera proporzionale rispetto al canone complessivo del contratto in corso (vista la problematica legata alla molteplicità dei beni locati oltre quelli pignorati) e perciò di € **4.447,53 + IVA.**



Nei principali manuali di estimo si riportano in maniera analitica le voci di spesa (espresse in termini percentuali) che occorre detrarre dal reddito lordo al fine di ottenere il reddito netto; tali voci di spesa si riferiscono nell'ordinarietà a: manutenzione, servizi, amministrazione, imposte e tasse etc.

L'orientamento dei maggiori esperti estimatori è quello di attestare tali spese complessive tra il 20% ed il 55 % ; tali percentuali devono per forza di cose essere modulate in base alla destinazione specifica dell'immobile, al suo stato di conservazione / manutenzione e, non ultimo, al regime di tassazione in vigore.

Nel caso in oggetto, considerando che l'immobile è un terreno locato con contratto pluriennale vigente ancora per ca. 10 anni e che tutte le spese di manutenzione sono a carico del conduttore, non potendosi addentrare, per ovvi motivi, in aspetti puramente fiscali riguardanti il livello di tassazione dei redditi percepiti, si ritiene che il **25%** possa essere la percentuale più congrua da applicare.

Da quanto sopra si ha:

$$R_n = R_l - S \quad \text{€ } 4.447,53 - (\text{€ } 4.447,53 \times 0,25) = \text{€ } 3.335,65$$

#### **Determinazione saggio di capitalizzazione:**

Il saggio di capitalizzazione è il termine con il quale rapportare il reddito netto dell'immobile al fine di far scaturire il valore di stima; per quanto concerne la tipologia di immobile esaminata, i saggi di estimo indicano un range compreso tra il 2 % e il 4 %; tale range trova giustificazione con il diverso grado di appetibilità del bene in relazione alla sua ubicazione e all'uso; più basso è il tasso di capitalizzazione e maggiore sarà il valore commerciale dell'immobile rapportandolo al reddito netto.

I range, di fatto, consentono una funzione discrezionale per far sì che un bene non debba essere magari troppo penalizzato nel proprio valore solo ed esclusivamente in funzione della potenzialità reddituale.



Nel caso in oggetto, fatte tutte le considerazioni del caso, reperite altresì informazioni presso commercialisti accreditati che si ritengono migliori esperti in materia, considerato:

- La pregiatezza e la natura dei beni;
- L'ubicazione su contesto caratterizzato da colture viticole I.G.T./D.O.C;
- L'ottimo stato di conservazione e manutenzione,
- Considerando altresì che il vitigno risulta impiantato ca. 20 anni fa e che perciò può essere considerato alla metà del suo ciclo produttivo;

si ritiene congruo applicare la percentuale dell' **1,75 %**.

Tale scelta di applicare un saggio di capitalizzazione più basso rispetto ai minimi consigliati, viene giustificata con il fatto che, seppur la redditività possa apparire poco premiante, non si può prescindere dalle caratteristiche sopra enunciate che possono, nel tempo, sicuramente portare un'importante valorizzazione del compendio.

#### CALCOLO VALORE DI STIMA:

Per il calcolo del valore di stima dell'immobile oggetto di perizia, si riprenderà la formula già precedentemente enunciata che è quella applicata quando si sceglie di stimare un compendio sulla base della capitalizzazione dei redditi.

La formula è la seguente:

$$Vm \text{ (Valore di mercato)} = \frac{Rn \text{ (Reddito annuo netto)}}{r \text{ (saggio di Capitalizzazione)}}$$

$$Vm = \frac{€ 3.335,65}{0,175} = € 190.608,57 \quad \text{Arr. € 190.000,00}$$

**Valore definitivo lotto € 190.000,00**



## • CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito i seguenti elementi riguardanti le risposte al quesito:

### LOTTO N. 1

- Canone NON CONGRUO

### LOTTO N. 2

- Canone attribuibile ai beni pignorati **4.447,53 €/annui + IVA**
- Valutazione congruità: **CANONE CONGRUO**
- Valore di mercato beni in stato **LOCATO: € 190.000,00**

Il sottoscritto Esperto rassegna il presente elaborato composto di 17 pagine interamente editate al computer e parte della 18<sup>a</sup> ritenendo di aver risposto al quesito richiesto.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami rimanendo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Con perfetta Osservanza.

Perugia li 08/10/2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Massimo Mezzasoma

