

TRIBUNALE DI TERNI

ES. IMM. 46/2025

Terni, 18 Maggio 2026

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

**avente ad oggetto la verifica della congruità dei canoni di locazione, la
determinazione del valore locativo di mercato e dell'indennità di occupazione**

1. Premessa e incarico

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Francesco ANGELINI,

il sottoscritto **Geometra Massimiliano PORRAZZINI** (con studio in Terni, Via G. Menotti Serrati n. 11/a, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni, con il n. 878 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, con il n. 169), nominato quale ESPERTO nella procedura Esecutiva Ruolo n. 46/2025, "
contro " su richiesta del Custode Giudiziario ricevuta
tramite email in data 27/02/2026, redige la presente relazione al fine di procedere:

- alla valutazione del presumibile valore locativo di mercato di due unità immobiliari site in Terni, Via Mentana n. 46;
- alla verifica della congruità dei canoni di locazione pattuiti;
- all'analisi della sproporzione economica dei canoni rispetto ai correnti valori locativi di mercato;
- alla determinazione del più probabile valore dell'indennità di occupazione.
- La presente relazione viene redatta sulla base:

n.c.f. PRR MSM 67E23L117D – P.ta iva 00692050552

☎ 0744 460062 📠 0744 460062 📞 335/8370922

E – Mail massimiliano.porrazzini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ES. IMM. 46/2025

- della documentazione contrattuale fornita;
 - dei dati catastali disponibili;
 - delle quotazioni OMI;
 - dei valori desunti dal Listino Immobiliare Umbria;
 - dei criteri tecnico-estimativi comparativi ordinariamente adottati nella pratica estimativa.
-

IMMOBILE LOTTO N. 1

2. Identificazione catastale

Immobile sito in Via Mentana n. 46.

Dati catastali

Comune di Terni:

- Foglio 124;
 - particella 239;
 - subalterno 279;
 - categoria A/2;
 - classe 4;
 - consistenza catastale 4,5 vani;
 - rendita catastale € 592,63.
-

3. Descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano sedicesimo con cantina al piano seminterrato (PS1), facente parte di edificio condominiale servito da ascensore.

Composizione interna

L'unità immobiliare risulta composta da:

- ingresso comune con il sub 280;
 - soggiorno;
-

Geometra Massimiliano PORRAZZINI

Via G. Menotti Serrati n. 11/a
05100 TERNI

- cucina;
- n. 3 disimpegni;
- ripostiglio;
- n. 2 w.c.;
- n. 2 camere;
- terrazzo.

Superfici

- superficie interna lorda appartamento: mq 74,30;
- superficie lorda appartamento mq 81,50
- terrazzo: mq 38,20;
- cantina: mq 6,75.

Stato manutentivo

L'immobile risulta in condizioni abitabili e con stato manutentivo ordinario.

4. Contratto di locazione

Dalla documentazione esaminata risulta contratto di locazione:

- registrato a Terni in data 15/02/2024;
- n. 785 serie 3T;
- data inizio locazione: 05/12/2022;
- data fine locazione: 04/12/2032.

Canone contrattuale

Il contratto prevede un canone annuo pari a:

€ 1.507,00 annui

corrispondenti a circa:

1507/12≈125,58

€ 125,58 mensili

n.c.f. PRR MSM 67E23L117D – P.ta iva 00692050552

☎ 0744 460062 📠 0744 460062 📠 335/8370922

E – Mail massimiliano.porrazzini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ES. IMM. 46/2025

5. Valori locativi di riferimento

Quotazioni OMI – II semestre 2025

Per abitazioni civili in stato conservativo normale le quotazioni risultano comprese tra:

- € 5,00/mq mensili;
- € 7,50/mq mensili;

riferite alla superficie lorda.

Listino Immobiliare Umbria – IV trimestre 2025

Per abitazioni semicentrali in stato conservativo normale i valori locativi risultano compresi tra:

- € 300,00/mese;
- € 350,00/mese.

6. Determinazione del più probabile canone locativo ordinario

La determinazione del più probabile canone locativo ordinario è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, tenendo conto:

- delle quotazioni OMI;
- dei valori del Listino Immobiliare Umbria;
- delle caratteristiche qualitative dell'immobile;
- del piano elevato;
- della presenza di ascensore;
- dell'ampio terrazzo;
- della cantina pertinenziale;
- dello stato manutentivo ordinario.

Applicazione delle quotazioni OMI

Assumendo prudenzialmente il valore medio unitario:

Geometra Massimiliano PORRAZZINI

Via G. Menotti Serrati n. 11/a
05100 TERNI

$$(5+7,5)/2=6,25 \text{ €/mq}$$

ed applicandolo alla superficie lorda:

$$81,50 \times 6,25 = 509,38$$

si ottiene un valore locativo indicativo pari a:

€ 509,38/mese

Verifica mediante Listino Immobiliare Umbria

Il Listino Immobiliare Umbria indica valori compresi tra € 300,00/mese ed € 350,00/mese per immobili analoghi.

Tenuto conto:

- del piano sedicesimo;
- della presenza dell'ascensore;
- dell'ampio terrazzo;
- della cantina;
- della maggiore appetibilità dell'unità immobiliare;

si ritiene congruo applicare un incremento rispetto al valore medio del listino regionale.

Determinazione finale

Dalla ponderazione dei dati sopra indicati, il più probabile canone locativo ordinario viene determinato in:

€ 430,00 mensili

pari a:

€ 5.160,00 annui

Tale valore rappresenta altresì il più probabile parametro tecnico-estimativo ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile.

7. Verifica della sproporzione del canone

Il differenziale percentuale tra il canone pattuito e quello ordinario di mercato viene determinato come segue:

n.c.f. PRR MSM 67E23L117D – P.ta iva 00692050552

☎ 0744 460062 📠 0744 460062 📞 335/8370922

E – Mail massimiliano.porrazzini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ES. IMM. 46/2025

$(430-125,58)/430 \times 100 \approx 70,80\%$

Il canone pattuito risulta pertanto inferiore al valore locativo ordinario di circa:

70,80%

8. Valutazione tecnica

Alla luce degli elementi esaminati, il canone contrattualmente previsto risulta notevolmente inferiore ai normali valori locativi di mercato.

Lo scostamento superiore al 70% evidenzia una rilevante sproporzione economica del rapporto locativo rispetto ai parametri ordinari del mercato immobiliare locale.

IMMOBILE LOTTO N. 2

9. Identificazione catastale

Immobile sito in Via Mentana n. 46.

Dati catastali

Comune di Terni:

- Foglio 124;
 - particella 239;
 - subalterno 280;
 - categoria A/2;
 - classe 4;
 - consistenza catastale 5,5 vani;
 - rendita catastale € 724,33.
-

10. Descrizione dell'immobile

Appartamento posto al piano sedicesimo di edificio condominiale servito da ascensore.

Composizione interna

Geometra Massimiliano PORRAZZINI

Via G. Menotti Serrati n. 11/a
05100 TERNI

L'immobile risulta composto da:

- ingresso comune con il sub 279;
- n. 3 disimpegni;
- soggiorno;
- cucina;
- n. 2 w.c.;
- n. 2 camere;
- veranda;
- terrazzo.

Superfici

- superficie interna lorda appartamento: mq 58,30;
- superficie lorda appartamento mq 65,00
- terrazzo: mq 26,10;
- veranda: mq 12,60.

Stato manutentivo

L'immobile si presenta in condizioni manutentive ordinarie ed abitabili.

11. Contratto di locazione

Dalla documentazione esaminata risulta contratto di locazione:

- registrato a Terni in data 15/02/2024;
- n. 786 serie 3T;
- data inizio locazione: 05/12/2022;
- data fine locazione: 04/12/2032.

Canone contrattuale

Il contratto prevede un canone annuo pari a:

€ 1.843,00 annui

n.c.f. PRR MSM 67E23L117D – P.ta iva 00692050552

☎ 0744 460062 📠 0744 460062 📞 335/8370922

E – Mail massimiliano.porrazzini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ES. IMM. 46/2025

corrispondenti a circa:

1843/12≈153,58

€ 153,58 mensili

12. Determinazione del più probabile canone locativo ordinario

La valutazione è stata effettuata sulla base:

- delle quotazioni OMI;
- dei valori del Listino Immobiliare Umbria;
- delle caratteristiche qualitative dell'immobile;
- della presenza di terrazzo e veranda;
- del piano elevato;
- della presenza di ascensore;
- dello stato manutentivo ordinario.

Applicazione delle quotazioni OMI

Assumendo il valore medio unitario pari a:

6,25 €/mq

ed applicandolo alla superficie lorda:

$65,00 \times 6,25 = 406,25$

si ottiene un valore locativo indicativo pari a:

€ 406,25/mese

La presenza della veranda e del terrazzo determina un incremento dell'ordinaria appetibilità locativa dell'immobile.

Verifica mediante Listino Immobiliare Umbria

Il Listino Immobiliare Umbria indica valori compresi tra € 300,00/mese ed € 350,00/mese per immobili analoghi.

Tenuto conto:

- del piano sedicesimo;
- della presenza dell'ascensore;
- della veranda;
- del terrazzo;
- della buona fruibilità distributiva dell'immobile;

si ritiene congruo applicare un incremento rispetto ai valori medi di listino.

Determinazione finale

Il più probabile canone locativo ordinario viene pertanto determinato in:

€ 390,00 mensili

pari a:

€ 4.680,00 annui

Tale valore rappresenta altresì il più probabile parametro tecnico-estimativo ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione dell'immobile.

13. Verifica della sproporzione del canone

Il differenziale percentuale tra il canone pattuito e quello ordinario di mercato risulta:

$$(390 - 153,58) / 390 \times 100 \approx 60,62\%$$

Il canone pattuito risulta pertanto inferiore rispetto al valore locativo ordinario di circa:

60,62%

14. Valutazione tecnica

Il canone contrattualmente previsto risulta significativamente inferiore ai valori locativi medi correntemente praticati nella zona di riferimento.

Lo scostamento superiore al 60% evidenzia una marcata sproporzione economica rispetto ai normali parametri di mercato.

Geometra Massimiliano PORRAZZINI

Via G. Menotti Serrati n. 11/a
05100 TERNI

15. Conclusioni

Dalle verifiche tecnico-estimative effettuate emerge che:

1. entrambi i canoni pattuiti risultano significativamente inferiori ai normali valori locativi di mercato;
2. per l'immobile identificato al subalterno 279 lo scostamento rispetto al valore ordinario di mercato risulta pari a circa il 70,80%;
3. per l'immobile identificato al subalterno 280 lo scostamento rispetto al valore ordinario di mercato risulta pari a circa il 60,62%;
4. i canoni appaiono caratterizzati da rilevante incongruità economica rispetto ai correnti parametri locativi di mercato;
5. i valori locativi ordinari stimati nella presente relazione costituiscono altresì il più probabile parametro tecnico-estimativo per la determinazione dell'indennità di occupazione.

Il più probabile valore locativo ordinario e conseguentemente dell'indennità di occupazione viene pertanto stimato in:

- **€ 430,00 mensili (€ 5.160,00 annui) per l'immobile sub 279;**
- **€ 390,00 mensili (€ 4.680,00 annui) per l'immobile sub 280.**

Con osservanza.

L'Esperto.

Geom. Massimiliano PORRAZZINI



n.c.f. PRR MSM 67E23L117D – P.ta iva 00692050552

☎ 0744 460062 📠 0744 460062 📞 335/8370922

E – Mail massimiliano.porrazzini@geopec.it

RELAZIONE TECNICA ES. IMM. 46/2025