

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **368/2024**

Appartamento bicamere con ripostiglio , garage e piccolo appezzamento di terreno



**ALLEGATO
16-Bis**

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **368/2024**



ANALISI CONGRUA' CANONE DI LOCAZIONE

Il presente documento è a seguito delle richieste di precisazioni avanzate dal G. Dott.ssa Rosato all'udienza del 29 ottobre 2025.

Vorrei precisare che quanto riportato in perizia in merito alla "viltà" del canone di locazione si trattava di un "mero" sunto di quanto esposto con più ampio respiro nell' Allegato 9.

Nell'allegato sopra citato, dopo un mero riporto del documento, esprimo quanto segue:

"Il contratto di locazione è opponibile a una procedura di pignoramento, solo "SE" sono presenti due elementi fondamentali previsti dall'art. 2923 del Codice Civile:

1. Data certa anteriore al pignoramento

Il contratto deve avere una data certa (es. registrazione all'Agenzia delle Entrate, atto pubblico o scrittura privata autenticata) anteriormente alla trascrizione del pignoramento. Senza questo requisito, il contratto non è opponibile all'aggiudicatario dell'immobile.

- Nel caso in oggetto la registrazione del contratto di locazione è anteriore alla procedura di pignoramento

QUINDI IL CONTRATTO DI LOCAZIONE "SAREBBE" OPPONIBILE ALLA PROCEDURA

Ma bisogna analizzare anche un secondo aspetto previsto dall'art. 2923 del cc, e precisamente:

2. Congruità del canone

Il canone pattuito deve essere congruo rispetto al valore di mercato alla data del pignoramento. Se il canone è considerato **"vile"** (cioè troppo basso), il contratto può essere dichiarato inopponibile, anche se ha data certa anteriore. Il Canone è considerato **"vile"** = canone **irrisorio** rispetto al mercato quando **è inferiore di oltre 1/3 al "giusto prezzo"**. La determinazione del **"giusto prezzo"** si determina con canoni comparabili/OMI + tua MCA (mediana €/mq/anno).

VERIFICA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

A) Metodo comparativo (primario)

Si Delimita la zona OMI (quartiere effettivo), e questo serve per omogeneizzare il mercato, e si ricavano i VALORI UNITARI.

Cerca...

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: LONIGO

Fascia/zona: Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1500	L	5	6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	800	L		
Box	NORMALE	480	690	L	2,3	3
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1600	L		

DA: AGENZIA DELLE ENTRATE

Il contratto di Locazione è stato firmato il **23/02/2022**.

La quotazione varia nel primo semestre del 2022 DA 5.00 A 6.00 €/mq

Mentre per il Garage varia da 2.3 a 3.00 €/mq

VALORE NOTEVOLMENTE SUPERIORE AL CANONE PATTUITO

SE: Considerando una superficie commerciale della "sola" parte residenziale di 74.00 mq e una superficie del garage di 17.80 mq

Ne risulterebbe (considerando la media dei VALORI nell'estratto dell'agenzia delle entrate, riportati come intervallo di locazione media mensile per I 1° semestre 2022): 74,00 mq x 5.5 €/mq + 17.80 mq x 2.65 €/mq = **454.17€/mese**

SE: Considerando una superficie commerciale complessiva dell'unità residenziale di 96.59 mq

Ne risulterebbe (considerando Sup. Comm.): 96.59 mq x 5.5 €/mq = **531.245 €/mese**

La MEDIA dei valori ottenuti 492,70 €/mese

QUESTO VALORE RIDOTTO DI 1/3 = 328,50 €/mese > di 275,00 € / mese.

QUINDI IL CONTRATTO DI LOCAZIONE "NON è OPPONIBILE" ALLA PROCEDURA

B) VERIFICA CONGUITA' DEL CANONE in funzione della RENDITA CATASTALE:

Il Canone x L'art. 41-ter del Dpr 600/73, modificato dall'art. 1 della Legge n. 311/2014, deve essere non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge. Conoscendo la rendita catastale, è possibile calcolare il valore fiscale dell'immobile: in questo caso

VALORE DA RENDITA CATASTALE = € 426.08 - la Categoria Catastale = A/3 (abitazioni POPOLARI)
= [426.08 € (A/3) + 31.40 (C/6)] x 120* (rival. RCL) = 55.629,60 €.

* coefficiente di rivalutazione

Il 'importo della locazione dovrebbe essere minimo pari al 10% del VALORE dedotto dalla rendita catastale :
= 55.629,60 €. x 10% = **5.562,96 € / 12 = 463,59 €/mese**

CANONE DI LOCAZIONE ridotto di 1/3 (verifica per non essere "vile") = 463,59 * 1/3 = **309.06€ > 275,00 € /mese**

Con questa metodologia il VALORE DEL CANONE pattuito è < a quanto dovrebbe essere corrisposto

QUINDI IL CONTRATTO DI NON è OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO

C) VERIFICA CONGUITA' DEL CANONE con METODO REDDITUALE (DI CONTROLLO)

1. Stima il valore di mercato dell'immobile (confronto di vendita) = 85.350,00€
2. Rendimento lordo coerente con residenziale in città analoghe (tipicamente medio-basso singola unità; metodo e impostazione sono quelli previsti dalle Linee Guida ABI).
Per immobili di taglio medio-piccolo (valore intorno agli 80-100 mila €), **un rendimento ragionevole** si colloca **tra 5 % e 6 % lordo**.

Rendimento lordo	Canone annuo lordo	Canone mensile
4 %	85.350 × 0,04 = € 3.414/anno	€ 285/mese
5 %	85.350 × 0,05 = € 4.267/anno	€ 356/mese
6 %	85.350 × 0,06 = € 5.121/anno	€ 427/mese
7 %	85.350 × 0,07 = € 5.974/anno	€ 498/mese

Canone "ragionevole" = tra 350 € e 430 € al mese (range di equilibrio economico).

Sotto i 300 € diventa canone vile; sopra i 500 € il rischio di sfritto cresce.

Assumendo quindi un saggio del 5.5% lordo:

3. Applicazione della Formula:

$$\text{Canone annuo} = \text{Valore di mercato} \times \text{Rendimento lordo atteso}$$

$$\text{Canone mensile} = \frac{\text{Canone annuo}}{12}$$

Precisamente: Canone Annuo = 85.350,00 € x 5,5% = 4.694,25 € / annuo

$$\text{Canone mensile} = \frac{4.694,25}{12} = 391,20 \text{ €/mese}$$

4. **Check costi/rischi:** verifica che, al netto di spese ordinarie a carico del locatore, il rendimento **netto** resti sensato. Con tassazione Ordinaria del 23% = 4694,25 * -23% = 3.614,57 € / annue nette
= 3.614,57 € / annue netto / 12 = **301.25 €/mese**

301.25 €/mese è > di 275,00 €/mese

QUINDI IL CONTRATTO DI NON È OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO

D) VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE con METODO CONFRONTO DI MERCATO (DI CONTROLLO)

Analisi della CONGRUITA' DEL CANONE attraverso le **OFFERTE LOCATIVE DI ZONA**

Da **Immobiliare.it** Lonigo • Vicenza

A



€ 700/mese

Bilocale piano terra, Centro, Lonigo

2 locali

Terrazzo

55 m²

Arredato

Piano T

No Ascensore

MESSAGGIO

VISITA

B



€ 700/mese

Trilocale ottimo stato, primo piano, Centro, Lonigo

3 locali

No Ascensore

114 m²

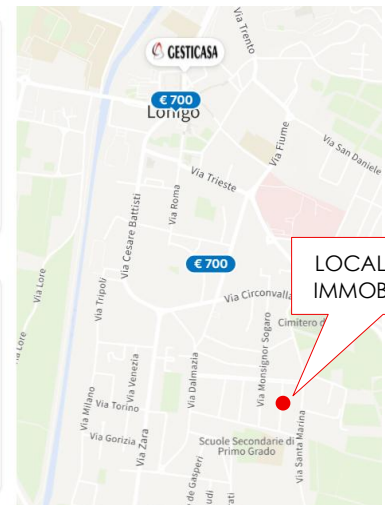
Balcone

2 bagni

Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA



A

OFFERTA LOCATIVA "A" : Richiesta 700,00 €/mese - per appartamento di 55,00 mq. =12.75€/mq/mese

B

OFFERTA LOCATIVA "B" : Richiesta 700,00 €/mese - per appartamento di 114,00 mq. =6.14€/mq/mese

Da

idealista**5 case in affitto a Lonigo, Vicenza****C****Bilocale in Via Chiesa, 17, Lonigo****650** €/mese Box compreso

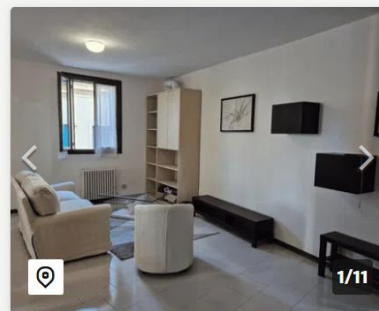
2 locali 60 m2 1° piano senza ascensore

Località Almisano, grazioso appartamento arredato di cucina posto al piano primo composto da ingresso, cucina/soggiorno, 2 terrazzini, camera...

[Contatta](#)[Vedi il telefono](#)**D****Attico in Via G. Mussolin, Lonigo****800** €/mese Box compreso

5 locali 110 m2 2° piano senza ascensore

In zona tranquilla e ben servita di Lonigo, proponiamo in locazione un luminoso appartamento sito al secondo piano e completamente ristrutturat...

[Contatta](#)[Vedi il telefono](#)**E****Appartamento su due piani in Piazza San Marco, s.n.c., Lonigo****700** €/mese

3 locali 70 m2 1° piano senza ascensore

****Appartamento Duplex in Affitto nel Cuore del Centro Storico**** Scopri questo splendido appartamento duplex situato nel centro storico, in una...[Contatta](#)[Vedi il telefono](#)**F****Trilocale a Lonigo****700** €/mese Box compreso

3 locali 114 m2 1° piano

LONIGO: In signorile condominio, bicamere al primo piano composto da soggiorno con cucina a vista ed accesso al terrazzo, camera matrimoniale,...

[Contatta](#)[Vedi il telefono](#)

C**OFFERTA LOCATIVA "C"** : Richiesta 650,00 €/mese - per appartamento di 60,00 mq. =10.85 €/mq/mese**D****OFFERTA LOCATIVA "D"** : Richiesta 800,00 €/mese - per appartamento di 110,00 mq. =7.27 €/mq/mese**E****OFFERTA LOCATIVA "E"** : Richiesta 700,00 €/mese - per appartamento di 70,00 mq. =10.00 €/mq/mese

ID	Comune	Zona/OMI	Tipologia	Stato manutenti vo (1-5)	Sup. commerciale (mq)	Piano	Ascensore (Si/No)	Box/Posto auto (Si/No)	Prezzo richiesto (€)	Data del dato	Fonte (link/agenzia)	Peso (0-1)
C1	LONIGO	CENTRO	APPARTAMENTO	4	55	0	No	Sì	700,00	24/10/2025	https://www.immobiliare.it	0,1
C2	LONIGO	SEMICENTRO	APPARTAMENTO	4	114	1	No	Sì	700,00	26/08/2025	https://www.immobiliare.it	0,1
C3	LONIGO	SEMICENTRO	APPARTAMENTO	3	60	1	No	Sì	650,00	27/10/2025	https://www.immobiliare.it	0,1
C4	LONIGO	CENTRO	APPARTAMENTO	4	70	1	No	No	700,00	28/09/2025	https://www.idealista.it/in	0,1
C5	LONIGO	SEMICENTRO	APPARTAMENTO	4	110	2	No	Sì	800,00	29/10/2025	https://www.idealista.it/in	0,1

ID	Prezzo base (€)	Totale correzioni (%)	Prezzo normalizzato (€)	Sup. comm. (mq)	Valore unitario normalizzato (€/mq)
C1	€ 700,00	-30%	€ 490,00	55	8,91
C2	€ 700,00	-3%	€ 679,00	114	5,96
C3	€ 650,00	-25%	€ 487,50	60	8,13
C4	€ 700,00	-25%	€ 525,00	70	7,50
C5	€ 800,00	-5%	€ 760,00	110	6,91

Le correzioni sono state applicate perché si tratta di Asking Price ed alcuni dei comparabili presentavano l'arredamento interni

Parametro	Valore	Note
Superficie commerciale soggetto (mq)	96,59	Inserire superfici secondo DPR 138/98 / prassi locale
Valore unitario scelto (€/mq)	€ 6,10	Medio
Valore puntuale (€)	€ 589,01	
Valore puntuale (€)	€ 7.068,12	

Dati di input	
Superficie locata (mq)	96,59
Canone contrattuale (€/anno)	€ 3.300,00
Canone contrattuale (€/mese)	€ 275,00
Canone contrattuale (€/mq/anno)	34,17
Canone di mercato stimato (€/mq/anno)	73,18
Giusto prezzo (€/anno)	€ 7.068,12
Calcoli	
Scostamento assoluto (€/anno)	€ 3.768,12
Soglia normativa (1/3 = 33,33%)	0,33
Giusto prezzo (€/anno) ridotto di 1/3	€ 4.664,96
Canone Mensile Corretto (€/mese)	€ 388,75
Indice di viltà	0,533115116
Esito	
388,75 > 275,00 CANONE VILE (non opponibile)	

CONSIDERAZIONI IN MERITO STATO MANUTENTIVO "PESSIMO"

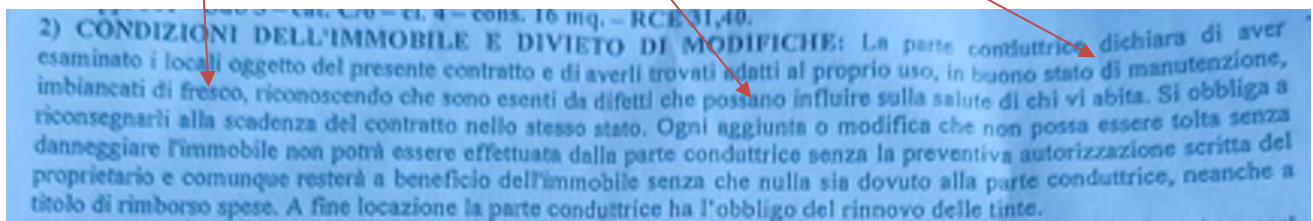
Dalle immagini riportate in perizia l'appartamento è **INSALUBRE e INVIVIBILE**; infatti, da una descrizione oggettiva dei luoghi (da rilievi visivi e fotografici) si è riscontrato quanto segue:

- **Assenza di impianto** di riscaldamento funzionante: locali non climatizzabili, temperatura interna non controllabile nella stagione fredda.
- **Infissi di scarsa qualità**, privi di vetrocamera/isolamento: telai deformati, chiusure imperfette, spifferi diffusi e ponti termici perimetrali evidenti.
- **Assenza di cappa aspirante** in cucina e ricambio d'aria insufficiente: permanenza di vapori di cottura e condense superficiali.
- **Muffe diffuse** su pareti e soffitti interni (in particolare in angoli, dietro arredi e lungo i ponti termici), con annerimenti generalizzati e distacchi/rigonfiamenti della pittura.
- **Presenza di barriere improvvisate** (es. cartoni accostati ai muri) poste dagli occupanti per mitigare l'esposizione a muffe/condensa.

È impensabile che alla data del 2022 l'appartamento fosse in tali condizioni

Non è dato rilevato lo stato manutentivo all'epoca dell'inizio della locazione (non ci sono foto); dall'analisi delle dichiarazioni contrattuali emergeva quanto segue:

al punto 2 del contratto: "BUONO STATO MANUTENTIVO" e ancora
 "IMBIANCATI DI FRESCO" e ancora
 "ESENTI DA DIFETTI CHE POSSANO INFLUIRE SULLA SALUTE"

**Clausole dichiarative ("buono stato", "imbiancatura fresca", "esente da insalubrità").**

Il contratto del 2022, predisposto da agenzia, riporta formule attestanti un "buono stato di manutenzione" e assenza di insalubrità. Tali affermazioni sono superate alla luce di:

- Rilievi oggettivi postumi ma riferibili a cause strutturali-impiantistiche non occasionali (assenza riscaldamento; infissi non isolanti), incompatibili con un reale "buono stato";
- Fenomenologia coerente e diffusa (muffe, condense, pitture compromesse) non riconducibile a un evento isolato;

dovute quindi alla **cattiva gestione del conduttore sommata alle caratteristiche intrinseche dell'immobile** datato, e precisamente:

- Assenza di impianto di riscaldamento funzionante: locali non climatizzabili, temperatura interna non controllabile nella stagione fredda.
- Infissi di scarsa qualità, privi di vetrocamera/isolamento: telai deformati, chiusure imperfette, spifferi diffusi e ponti termici perimetrali evidenti.
- Assenza di cappa aspirante in cucina e ricambio d'aria insufficiente: permanenza di vapori di cottura e condense superficiali.
- Muffe diffuse su pareti e soffitti interni (in particolare in angoli, dietro arredi e lungo i ponti termici), con annerimenti generalizzati e distacchi/rigonfiamenti della pittura.
- Presenza di barriere improvvisate (es. cartoni accostati ai muri) poste dagli occupanti per mitigare l'esposizione a muffe/condensa.

Quindi analizzando il quadro tecnico-igrometrico (cause verosimili).

La combinazione di (1):assenza di riscaldamento, (2):infissi non isolanti e (3):ventilazione insufficiente determina temperature superficiali fredde e UR (*umidità relativa*) superficiale elevata; in tali condizioni si supera stabilmente la soglia favorevole alla crescita fungina (*tipicamente UR superficiale $\geq 80\%$ per tempi prolungati*), con formazione di muffe da condensa su pareti e soffitti, specie in prossimità di ponti termici (*pilastrini, travi, imbotti, spigoli esterni*).

L'uso della cucina senza aspirazione accentua il carico di vapore interno.

Si osservano inoltre gli effetti secondari coerenti: odore di umido, aloni, possibili efflorescenze in corrispondenza di giunti/debolezze dell'intonaco.

Impatto sull'agibilità e sul comfort abitativo.

Le condizioni descritte integrano una situazione di insalubrità e di sotto standard prestazionale (*microclima/areazione/isolamento*) non compatibile con un uso abitativo decoroso e continuativo, con pregiudizio per la salubrità degli ambienti e deprezzamento marcato del godimento.

Coerenza con le dichiarazioni contrattuali

Clausole dichiarative ("buono stato", "imbiancatura fresca", "esente da insalubrità").

Il contratto del 2022, predisposto da agenzia, riporta formule attestanti un "buono stato di manutenzione" e assenza di insalubrità. Tali affermazioni hanno natura dichiarativa/descrittiva e sono superabili alla luce di:

- **Rilievi oggettivi** postumi ma riferibili a cause strutturali-impiantistiche non occasionali (assenza riscaldamento; infissi non isolanti), incompatibili con un reale "buono stato";
- **Fenomenologia coerente e diffusa** (muffe, condense, pitture compromesse) non riconducibile a un evento isolato o a mera mancata pulizia;
- **Incoerenza intrinseca:** l'asserita "imbiancatura fresca" non elimina né previene muffe da condensa in assenza di riscaldamento/ventilazione adeguati e quindi da una gestione del conduttore in modo inadeguato dell'immobile.

Ma la cattiva gestione della proprietà non ha alcun collegamento con la **viltà del canone**; questo era stato definito precedentemente al determinarsi della situazione ambientale.

Arcugnano, 01/11/2025

L'ESPERTO VALUTATORE
Arch. Elena Mezzalira


Riferimenti tecnici citati

- Nota metodologica OMI – Locazioni: fonte dei dati registrati e schema di controllo qualità.
- Manuale OMI 2025: definizione e uso delle zone OMI per omogeneità territoriale.
- ABI – Linee Guida Valutazione: Metodo reddituale per la coerenza del canone con i rendimenti.

