

TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 153/2021 R.G.

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Massimo Caldana

Data giuramento: 15.10.2021

Udienza: 28.09.2022

INTEGRAZIONE

Arch. SONIA IORIO DE MARCO - Via Alto San Nazaro, 4 - 37129 Verona

tel. 045.8013829 - cell. 347.2288502 - s.ioriodemarco@gmail.com – s.ioriodemarco@legalmail.it



TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare **n° 153/2021 R.G.**

[REDACTED]
[REDACTED]
c o n t r o

C.T.U. Arch. Sonia Iorio De Marco

Custode Avv. Massimo Caldana

Data giuramento: 15.10.2021

Udienza: 28.09.2022

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione,

la sottoscritta **Sonia Iorio De Marco**, *Architetto* libero professionista in Verona con studio in Via Alto San Nazaro n. 4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui a margine con procedura in epigrafe si pregia di redigere la presente integrazione alla relazione peritale depositata il 27.04.2022.

INTEGRAZIONE

Relativa al **LOTTO 1**

Opificio

C.F. del Comune di Villafranca di Verona - Vr

Foglio 52, mn. 141, sub. 1, cat. D/1, R.C. 10.329,14€, Via Angelo Messedaglia n.271, piano T.

1. **SITUAZIONE DI POSSESSO – DIRITTI REALI**

La precisazione è riferita al **canone di locazione** di una porzione di 300,00 mq. circa del Lotto 1 **intestato alla** [REDACTED]

Il contratto, n. 5500 registrato a Verona 1 il 04.06.2012, è della durata di 6 anni dal 01.06.2012 al 30.04.2018 con tacito rinnovo e con un canone annuo di € 1.800,00 (milleottocento//00 euro) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 150,00 (centocinquanta//00 euro). Il contratto è stato prorogato alle medesime condizioni per altri 6 anni e l'attuale scadenza è il 30.04.2024. Il canone è opponibile all'esecuzione e il sottoscritto C.T.U. ritiene che il canone di locazione sia da



ritenersi “vile”. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa la porzione di immobile di cui al presente lotto è da considerarsi **non conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi non congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.** Il CTU ritiene che il canone mensile congruo corrisponda a € 750,00 e pertanto a € 9.000,00 annui.

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive in esito all'incarico ricevuto.

Verona, 06.05.2022

Arch. Sonia Iorio De Marco.

