

**TRIBUNALE CIVILE PENALE DI VERONA**

Giudice all' Esecuzione Dott. Angelo Franco

Esecuzione Immobiliare n° 427/2019 R.G.

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Creditori intervenuti:**

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Terzi:**

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

**Custode** Avv. Tommaso Nicoli

**Data giuramento:** 17.02.2020

**Udienza:** 14.04.2021

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

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





## INTEGRAZIONE

Si precisa quanto segue:

### **COMPENDIO N. 1:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 1** consistente in un appartamento con cantina pertinenziale sito in Cerea (VR) in Via XXV Aprile n. 64/A ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 221, sub. 9 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] e C., con contratto di locazione n. 2410 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 20.09.2019 al 19.09.2023 con un canone annuo di €1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 100,00 (Euro cento//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento//00) da pagarsi in rate mensili di 450,00 € (Euro quattrocentocinquanta//00).

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con precedenti canoni di contratti di locazione in essere sullo stesso bene; in particolare è stato recuperato *il contratto n.2594 serie 3T del 2014* che aveva come oggetto il medesimo bene che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di € 6.000,00 (Euro seimila//00) da pagarsi in rate mensili di € 500,00 (Euro cinquecento//00) mensili.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 2** consistente in un'abitazione a schiera con autorimessa pertinenziale, sita a Cerea (VR) in Via XXV Aprile n. 64/A ed identificata al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 221, sub. 11 e sub. 20 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] e C., con contratto di locazione n. 1751 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal





15.06.2019 al 14.06.2023 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).

- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 7.320,00 (Euro settemilatrecentoventi//00) da pagarsi in rate mensili di € 610,00 ( Euro seicentodieci//00) mensili.

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con precedenti canoni di contratti di locazione in essere sullo stesso bene; in particolare è stato recuperato *il contratto n.2659 serie 3T del 2015* che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di € 7.200,00 (Euro settemiladuecento//00) da pagarsi in rate mensili di 600,00 € ( Euro seicento//00) mensili.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 3** consistente in un'abitazione a schiera con autorimessa pertinenziale, sita a Cerea (VR) in Via XXV Aprile n. 64/A ed identificata al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 221, sub. 12 e sub. 21 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] e C., con contratto di locazione n. 1866 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 01.07.2019 al 30.06.2023 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad



almeno € 6.600,00 (Euro seimilaseicento//00) da pagarsi in rate mensili di €550,00 (Euro cinquecentocinquanta//00) mensili

#### **COMPENDIO N. 2:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 4** consistente in un negozio sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/A ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 13 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 2051 serie 3T del 2019 della durata di 6 anni dal 28.08.2019 al 27.08.2025 con un canone annuo di € 1.560,00 (Euro millecinquecentosessanta//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 130,00 (Euro centotrenta//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 7.320,00 (Euro settemilatrecentoventi//00) da pagarsi in rate mensili di € 610,00 ( Euro seicentodieci//00) mensili.

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con precedenti canoni di contratti di locazione in essere sullo stesso bene; in particolare è stato recuperato *il contratto n.718 serie 3T del 2013* che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di € 7.200,00 (Euro settemiladuecento//00) da pagarsi in rate mensili di € 600,00 ( Euro seicento//00) mensili.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 5** consistente in un ufficio sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 18 la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato.**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 6** consistente in un ufficio sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 19 la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato.**





Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 7** consistente in un ufficio sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 20 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1722 serie 3T del 2010, con una durata di anni 6 a partire dal 23.06.2010 con un canone annuo di € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 350,00 (Euro centotrenta//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "non vile" e quindi **congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento è da considerarsi conforme al canone di mercato di beni simili in zona e quindi congrua ai sensi dell'ex art. 2923 c.3 c.c. non essendo inferiore ad un terzo del prezzo giusto.**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 8** consistente in un appartamento sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 21 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 2411 serie 3T del 2019 della durata di 4 anni dal 20.09.2019 al 19.09.2023 con un canone annuo di € 1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 100,00 (Euro cento//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento//00) da pagarsi in rate mensili di €400,00 (Euro quattrocento//00).

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con precedenti canoni di contratti di locazione in essere sullo stesso bene; in particolare è stato recuperato *il contratto n.1488 serie 3T del 2018* che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di € 5.400,00 (Euro cinquemilaquattrocento//00) da



pagarsi in rate mensili di 450,00 € (Euro quattrocentocinquanta//00) mensili. Si precisa però che tale contratto prevedeva anche la locazione di un posto auto scoperto. Un successivo *contratto n.2718 serie 3T del 2017* che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di €4.800,00 (Euro quattromilaottocento//00) da pagarsi in rate mensili di € 400,00 (Euro quattrocento//00) mensili e tale contratto non prevedeva alcun posto auto.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 9** consistente in un appartamento sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 22 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 2907 serie 3T del 22.11.2017 della durata di 4 anni dal 23.10.2017 al 22.10.2021 con un canone annuo di € 1.800,00 (Euro milleottocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 150,00 (Euro centocinquanta//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 4.680,00 (Euro quattromilaseicentottanta//00) da pagarsi in rate mensili di 390,00 € (Euro trecentonovanta//00).

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione ed in particolare sulle locazioni del bene *Lotto 8* suddetto che presenta le medesime caratteristiche tranne una superficie commerciale lievemente inferiore. I contratti di riferimento sono stati menzionati al punto precedente (Lotto 8).

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 10** consistente in un posto auto scoperto sito in Cerea (VR) in Via Olga Visentini n. 2/B ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 40, mapp. n° 113, sub. 27 la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato**.





### **COMPENDIO N. 3:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 11** consistente in un capannone commerciale sito in Cerea (VR) in Via Marsala n. 26 ed identificato al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 47, mapp. n° 1554 la sottoscritta CTU ha verificato che:

- l'immobile è locato alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1750 serie 3T del 15.06.2019 della durata di 6 anni dal 15.06.2019 al 14.06.2025 con un canone annuo di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di € 200,00 (Euro duecento//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 15.600,00 (Euro quindicimilaseicento//00) da pagarsi in rate mensili di €1.300,00 (Euro milletrecento//00);

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con precedenti canoni di contratti di locazione in essere sullo stesso bene; in particolare è stato recuperato *il contratto n.1546 serie 3T del 2018* che aveva come oggetto il medesimo bene il quale stabiliva un importo di locazione annuo di € 19.200,00 (Euro diciannovemiladuecento//00) da pagarsi in rate mensili di 1.600,00 € (Euro milleseicento//00) mensili.

### **COMPENDIO N. 4:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 12** consistente in un terreno agricolo sito in Cerea (VR), Loc.tà Asparetto in Via Barbugine ed identificato al C.T. del Comune di Cerea al Fg. 13, mapp. n° 169 la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato**.

### **COMPENDIO N. 5:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 13** consistente in un capannone artigianale e terreni di lottizzazione sito in Casaleone (VR) in Via Gino Foresti SNC ed identificato al C.F. del Comune di Casaleone al Fg. 1, mapp. n° 459 la sottoscritta CTU ha verificato che:





- l'immobile è locato assieme al fabbricato non oggetto di pignoramento identificato al fg. 1 mn. 461 del Comune di Casaleone, alla s [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione n. 1749 serie 3T del 2019 della durata di 6 anni dal 15.06.2019 al 14.06.2025 con un canone annuo di €1.200,00 (Euro milleduecento//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di €100,00 (Euro cento//00).
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo**. **Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere l'unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 10.320,00 (Euro diecimilatrecentoventi//00) da pagarsi in rate mensili di € 860,00 (Euro ottocentosessanta//00);  
La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione e dal confronto con il canone del contratto di locazione recuperato per il Lotto 11 che pur se collocato a Cerea può essere valutato con dei valori simili.

#### **COMPENDIO N. 6:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 14** consistente in n. 2 uffici siti in Legnago (VR) in Viale dei Caduti n. 77 ed identificati al C.F. del Comune di Legnago al Fg. 17, mapp. n° 650, sub. 10 e sub. 11, la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato**.

#### **COMPENDIO N. 7:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 15** consistente in un negozio, un ufficio, una abitazione, e due magazzini siti in Cerea (VR) in Via Calcara/Via Monte Cimone ed identificati al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 47, mapp. n° 515, sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato**.

#### **COMPENDIO N. 8:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 16** consistente in un'abitazione unifamiliare ed un'autorimessa siti in Cerea (VR) in Via Monte Tomba n. 21 ed



identificati al C.F. del Comune di Cerea al Fg. 47, mapp. n° 950, sub. 1 e sub. 2 la sottoscritta CTU ha verificato che attualmente **non risulta locato.**

**COMPENDIO N. 9:**

Per quanto riguarda l'immobile di cui al **Lotto n. 17** consistente in un complesso edilizio formato da quattro negozi in corso di ristrutturazione, quattordici appartamenti in corso di ristrutturazione e sette garage sito a Legnago (VR) in Via Marco Minghetti n. 35 e 37 ed identificati al C.F. del Comune di Legnago al Fg. 17, mapp. n° 124, sub. 18-19-20-21 (negozi), sub. 22-23-24-25-26 -27-28 (autorimesse), sub. 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48 la sottoscritta CTU ha verificato

- i negozi (sub, 18-19-20-21) attualmente **non risulta locato;**
- gli appartamenti (sub.32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48) attualmente **non risultano locato;**
- le autorimesse (sub. 22-23-24-25-26-27-28):

- attualmente risultano locate alla [REDACTED] con contratto di locazione n. 2604 serie 3T del 2019 della durata di 20 anni dal 18.10.2019 al 17.10.2039 con un canone annuo di € 3.360,00 (Euro tremilatrecentosessanta//00) da pagarsi anticipatamente in rate mensili di €280,00 (Euro duecentottanta//00);
- il canone di locazione di cui sopra, relativo all'unità immobiliare in oggetto sia da ritenersi "vile" e quindi **non congruo. Il CTU precisa che la quota del canone di locazione che interessa l'immobile di cui al presente lotto del presente pignoramento 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 "giusto prezzo" al quale il proprietario [REDACTED] avrebbe dovuto concedere le unità in oggetto in locazione ad un canone annuo pari ad almeno € 6.000 (Euro seimila//00) da pagarsi in rate mensili di € 500,00 (Euro cinquecento//00);

La determinazione del giusto prezzo si evince dagli osservatori immobiliari della zona, da indagini effettuate sulle locazioni di beni simili limitrofi a quello oggetto di valutazione.

Tanto la sottoscritta espone e sottoscrive  
Verona, 01.04.2021

Arch. Sonia Iorio De Marco



Si allegano alla presente i seguenti

**Allegati**

- a) Riepilogo finale aggiornato;

**COMPENDIO N. 1**

- b) Contratto n. 2410 serie 3T del 2019 – Lotto n. 1;  
c) Contratto n. 1751 serie 3T del 2019 – Lotto n. 2;  
d) Contratto n. 1866 serie 3T del 2019 – Lotto n. 3;

**COMPENDIO N. 2**

- e) *Contratto n. 2051 serie 3T del 2019* – Lotto n. 4;  
f) *Contratto n. 1722 serie 3T del 2010* – Lotto n. 7;  
g) *Contratto n. 2411 serie 3T del 2019* – Lotto n. 8;  
h) *Contratto n. 2907 serie 3T del 2017* – Lotto n. 9;

**COMPENDIO N. 3**

- i) *Contratto n. 1750 serie 3T del 2019* – Lotto n. 11;

**COMPENDIO N. 5**

- j) *Contratto n. 1749 serie 3T del 2019* – Lotto n. 13;

**COMPENDIO N. 9**

- k) *Contratto n. 2604 serie 3T del 2019* – Lotto n. 17.

