

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione IV – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Romolo Ciufolini

Causa **R.G. 1093/2020**

Promossa da

CREDITO FONDIARIO SPA

Contro

INTEGRAZIONE PERIZIA – PROVVEDIMENTO DEL 2.01.2024

Ill.mo Giudice Dott. Ciufolini, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, Esperto Stimatore, tenuto conto del provvedimento datato 2 gennaio 2024 e di quanto in esso disposto, con riferimento all'immobile locale commerciale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Marzio civico 49 – piani T-S1, catastalmente censito nel comune di Roma al foglio 478, part. 37, sub. 503, relaziona quanto di seguito.

- In forza di contratto datato 7 luglio 2011 e registrato in data 20 luglio 2011, l'immobile in parola è stato concesso in locazione al canone mensile, come rivalutato per legge, di € 7.000,00; il canone di locazione summenzionato, per ragioni contingenti determinate dalla pandemia Covid-19, è stato ridotto dagli originari € 7.000,00 a € 5.500,00 mensili per il periodo decorrente dal 1/04/2020 al 30/06/2020 e a € 2.000,00 mensili dal 1/07/2020 al 1/01/2023, per poi ritornare, dunque, al valore inizialmente pattuito di € 7.000,00 mensili.
- Nella perizia di stima depositata il valore commerciale più probabile del canone locativo del bene in esame, considerando la consistenza secondo la configurazione come da planimetria catastale, è stato calcolato, in cifra tonda, pari a circa € 3.800,00 mensili.

*Via Latina, 67/G - 00179 Roma
Recapito telefonico e fax 06 78 24 143*



- Il presupposto affinché un contratto di locazione possa essere ritenuto “a canone vile” risulta verificarsi allorquando esso contratto venga stipulato con importo del canone inferiore di un terzo o rispetto al prezzo ritenuto più corretto per il mercato oppure rispetto al prezzo risultante da precedenti locazioni.

Considerato tutto quanto sopra relazionato, ne discende che il canone locativo mensile di € 1.000,00 e anche il canone locativo mensile di € 1.100,00 possano essere ritenuti “vili”.

Il sottoscritto deposita la presente integrazione e rimette all'Ill.mo Giudice, naturalmente, le valutazioni di ordine giuridico di Sua prerogativa.

Con osservanza.

Roma, 8 gennaio 2024

(Dott. Ing. Filippo Cascone)

