

- TRIBUNALE DI FERMO -

STIMA DI BENI IMMOBILI nell'Esecuzione Immobiliare n. 17/2011

PROMOSSA DA



CONTRO



CTU: Geom. EMANUELA FAGIANI

*Geom. Emanuela Fagiani - Via San Giorgio 23 - 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S - p.iva: 01910700440*



PREMESSA:

Il Giudice dell'Esecuzione [REDACTED], con ordinanza del 01/06/2018 ha nominato la sottoscritta Geom. Emanuela Fagiani, residente a Montegiorgio in Via San Giorgio 23 iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Fermo al n. 826, consulente tecnico d'ufficio.

Il giorno 03/09/2018 la scrivente ha prestato il giuramento di rito, impegnandosi a rispondere, tramite elaborato peritale, ai seguenti quesiti:

- I. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- II. Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 PDR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- III. Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- IV. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



- da corrispondere; in ogni caso, verifiche, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;
- V. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- VI. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- VII. Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- VIII. Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- IX. Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo



della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

- X. Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- XI. Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, invi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- XII.* Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- XIII.* Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- XIV.* Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- XV.* Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altra dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi;
- XVI.* Allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip



RISPOSTA AI QUESITI

I. *Quesito n° I*

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliare facenti parte di un fabbricato artigianale sito a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso 13. Le unità immobiliari, confinanti tra loro, si trovano al piano seminterrato del fabbricato e sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio di mappa numero 23 particella 459 sub. 18 (laboratorio) e sub. 19 (laboratorio). Si precisa che i due subalterni derivano dal frazionamento di unità immobiliare dell'originario Sub. 2.

- ***Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 23 p.lla 459 sub 18 – LOTTO 1***

Ubicazione:

L'immobile si trova in Via Del Progresso 13, nella zona industriale di Porto Sant'Elpidio.

Confini:

Laboratorio distinto al fg. 23 p.la 459 sub. 19

Corte comune del fabbricato

Corte comune del fabbricato

Corte comune del fabbricato

Dati Catastali:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio di mappa 23, particella 459 sub 18, categoria c/3, classe 1, consistenza 345 mq, Superficie Catastale totale: 388 mq, rendita € 1.104,70, Via Del Progresso n. 13 piano S1.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

[REDACTED]

Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440



- **Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 23 p.lla 459 sub 19 – LOTTO 2**

Ubicazione:

L'immobile si trova in Via Del Progresso 13, nella zona industriale di Porto Sant'Elpidio.

Confini:

Laboratorio distinto al fg. 23 p.la 459 sub. 18

Corte comune del fabbricato

Corte comune del fabbricato

Corte comune del fabbricato

Dati Catastali:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio di mappa 23, particella 459 sub 19, categoria c/3, classe 1, consistenza 500 mq, Superficie Catastale totale: 565 mq, rendita € 1.601.02 , Via Del Progresso n. 13 piano S1.

Dalla visura catastale l'immobile in oggetto risulta essere intestato a:

[REDACTED]

Quesito n° II

Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettiva dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

LOTTO 1 – Laboratorio in Via Del Progresso 13, Porto Sant'Elpidio

Il laboratorio, sito a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso 13, è distinto in Catasto al fg. 23 particella 459 sub. 18. Si trova al piano seminterrato di un edificio interamente a destinazione artigianale e sito nella zona industriale di Porto Sant'Elpidio ed è confinante con l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento.

E' suddiviso in 3 locali e da un anti bagno e bagno.

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Il pavimento è in piastrelle di grès ceramico di colore marrone chiaro. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Nel wc è presente un rivestimento con piastrelle di colore bianco.

Gli infissi, porte e finestre, sono in ferro.

L'immobile è dotato di impianto d'illuminazione, di impianto idrico e elettrico.

Non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

(mq lordi 358.72)

LOTTO 2 – Laboratorio in Via Del Progresso 13, Porto Sant'Elpidio

Il laboratorio, sito a Porto Sant'Elpidio in Via del Progresso 13, è distinto in Catasto al fg. 23 particella 459 sub. 19. Si trova al piano seminterrato di un edificio interamente a destinazione artigianale e sito nella zona industriale di Porto Sant'Elpidio

E' suddiviso in: locale laboratorio, locale magazzino, ufficio, 3 wc, 2 spogliatoi e 3 disimpegni. È presenta anche una scala per il collegamento al piano terra.

Il pavimento è in piastrelle di grès ceramico di colore marrone chiaro. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Nel wc è presente un rivestimento con piastrelle di colore bianco.

Gli infissi, porte e finestre, sono in ferro.

L'immobile è dotato di impianto d'illuminazione, di impianto idrico e elettrico.

Non è dotato di impianto di riscaldamento nonostante la presenza di alcuni radiatori.

L'immobile è in buono stato di conservazione (mq lordi 503.92)

La vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

Quesito n° III

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

L'immobile è stato costruito in data posteriore al 02/09/1967.

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Quesito n° IV

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

Come risulta dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, l'immobile è stato costruito in forza a Concessione edilizia n. 4625 prot. 13146 rilasciata in data 23/09/1997 per la "Realizzazione di opificio artigianale".

In data 03/08/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 5213 prot. 14570 per "Realizzazione di opificio artigianale – Variante in corso d'opera".

In data 21/06/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 5936 prot. 10896 per "completare e sopraelevare edificio".

In data 24/01/2002 è stata chiesta la voltura della sopracitata concessione a nome di [REDACTED], per quanto concerne il piano interrato dell'immobile, e a [REDACTED] per i restanti piano dell'immobile.

In data 06/11/2014 è stata presentata la DIA EDILIZIA prot. 32957 per il frazionamento dell'unità immobiliare contraddistinta catastalmente in sub.2 sita al piano seminterrato dell'immobile. Fine lavori in data 12/01/2015 (comunicazione prot. 2031 del 22/01/2015)

In data 06/10/2015 è stata presentata una Cila Edilizia prot. 35351 per diversa



distribuzione degli spazi interni. Fine lavori in data 16/10/2015. (Comunicazione di fine lavori e richiesta agibilità in data 22/10/2015 prot. 38007).

Quesito n° V

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

Dal certificato di destinazione urbanistica relativo all'area ubicata nel Comune di Porto Sant'Elpidio, distinta catastalmente al foglio 23 particella 459 si evince che “...le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area sopra descritta, derivanti dalle norme di legge e dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati sono le seguenti:

PRG VIGENTE:

- *Piano di lottizzazione convenzionata vigente. Norme di attuazione art. 27.*
- *Area progetto prevalentemente artigianale e industriale (API 1). Norme di attuazione art. 46.*

PIANO ATTUATIVO:

- *Piano di lottizzazione convenzionato vigente adottato con D.C. n. 115 del 30/11/1979, approvato definitivamente con D.C. n. 44 del 28/03/1980. Azionamento: porzione di lotto per l'edificazione.*

VINCOLI:

- *Area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali.*

ZONE DI RISPETTO:

- *Area non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali.*

Quesito n° VI

Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in

*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*



Quesito n° VIII

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizione di ipoteche:

- ISCRIZIONE NUMERO 288 REG. PART. N. 64 DEL 17/01/2000:
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento. Cancellazione totale eseguita in data 13/12/2007.
- ISCRIZIONE NUMERO 1252 REG. PART. N. 276 DEL 17/02/2000:
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento. Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2010
- ISCRIZIONE NUMERO 9891 REG. PART.N. 2521 DEL 18/11/2004:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 920.000,00 di cui € 460.000,00 per capitale a favore di
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- ISCRIZIONE NUMERO 1100 REG. PART.N. 188 DEL 30/01/2008:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma totale di € 1.400.000,00 di cui € 700.000,00 per capitale a favore di
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ISCRIZIONE NUMERO 1565 REG. PART. N. 262 DEL 04/03/2019:
Altro atto Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 01/03/2019 rep. 1315/819. Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE NUMERO 2000 REG. PART. N. 1153 DEL 14/03/2011:
Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento di immobili in data 27/12/2010 rep. 2308/2011 a favore di [REDACTED]

Quesito n° IX

Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute

Gli immobili sono stati valutati sulla base del metodo di stima sintetico-comparativo, metodo che, tenendo conto delle caratteristiche dei beni, ne stabilisce il valore confrontandolo con beni simili ad esso.

Si è tenuto conto anche delle quotazioni presenti all'interno della Banca Dati delle quotazioni immobiliari riguardanti i fabbricati a destinazione artigianale e industriale siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

Considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il valore commerciale del fabbricato sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:



Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 23 p.lla 459 sub 18

Laboratorio sito al piano seminterrato

Superficie lorda 358.72 mq

Valore di mercato al mq: 850,00 €

358.72 mq x 850,00 €/mq = 304.912,00 €

Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 23 p.lla 459 sub 19

Laboratorio sito al piano seminterrato

Superficie lorda 503.92 mq

Valore di mercato al mq: 850,00 €

503.92 mq x 850,00 €/mq = 428.332,00 €

Quesito n° X

Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

LOTTO 1

LABORATORIO - Comune di Porto Sant'Elpidio fg 23 p.lla 459 sub 18

€ 304.912,00

LOTTO 2

LABORATORIO - Comune di Porto Sant'Elpidio fg 23 p.lla 459 sub 19

€ 428.332,00

Quesito n° XI

Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per

Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440



l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale. Gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Alla data del sopralluogo le due unità immobiliari risultano essere occupati per quanto riguarda il sub. 18 dalla ditta "████████████████████" e per quanto riguarda il sub 19 dalla società calzaturiera ██████████

La ditta ██████████ occupa il Sub 18 in virtù di regolare contratto di affitto stipulato in data 01/02/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 27/02/2018. In virtù di detto contratto *"l'immobile viene concesso ad esclusivo uso artigianale.... La locazione ha durata di 6 anni con inizio dal 01/02/2018 e termini al 31/01/2024 e si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle due parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della scadenza, regolare disdetta.... Il canone annuo è convenuto in € 3000,00, che il convenuto si obbliga a corrispondere mezzo assegno in 12 rate eguali anticipate di € 250,00 ciascuna"*.

La ██████████ occupa il Sub 19 in virtù di regolare contratto di affitto stipulato in data 16/04/2018. In virtù di detto contratto *"l'immobile viene concesso ad esclusivo uso artigianale.... La locazione ha durata di 7 mesi con inizio dal 16/04/2018 e termini al 15/11/2018 e si intenderà tacitamente rinnovato se nessuna delle due parti invierà all'altra,*



almeno 3 mesi prima della scadenza, regolare disdetta.... Il canone annuo è convenuto in € 6.020,00 + iva che il convenuto si obbliga a corrispondere mezzo assegno in 7 rate eguali anticipate di € 860,00 ciascuna”.

Si precisa che entrambi i contratti non sono impugnabili in quanto successivi dalla data della procedura.

Da ricerche effettuate, considerate le caratteristiche degli immobili, delle condizioni generali di manutenzione, del suo grado di rifinitura e della sua posizione, si ritiene che il canone di affitto dei fabbricati sia dato dall'applicazione dei valori come di seguito indicati:

€ 3.00 €/mq x mese

CANONE LOCAZIONE LOTTO 1

mq 358.72 x € 3.00 = 1.076,16 € x mese

CANONE LOCAZIONE LOTTO 2

mq 503.92 x € 3.00 = 1.511,76 € x mese

Quesito n° XII

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Geom. Emanuela Fagiani



*Geom. Emanuela Fagiani – Via San Giorgio 23 – 63833 Montegiorgio (FM)
cf. FGNMNL84L54F522S – p.iva: 01910700440*

