

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI N. 45/2020 RGE

Procedura promossa da:

Debitore:

GIUDICE:
Dott. ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Integrazione alla perizia depositata in data 11/01/2024



Il sottoscritto ing. Ester Maria Rutili, nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe, con la presente integra, correggendo, la Consulenza Estimativa Giudiziaria depositata in data 11/01/2024 e risponde alle osservazioni pervenute.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Su **TUTTI gli immobili oggetto della procedura**, quindi su tutti i Lotti (*e non solo come scritto nella Perizia esclusivamente sulle particelle di cui al Fg 23 part 650 sub 5-6-10-11-12*) **grava la seguente formalità:**

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 29/11/2018 a Fermo ai nn. 1327, a favore di
S.p.A con sede a contro
Importo ipoteca: 130.000,00.

Si precisa che per la particella 650 al Fg 25 subalterni 5-6-10-11-12 risulta gravata la **SOLA proprietà per l'area**.

Inoltre risultano le seguenti formalità, non menzionate nella Certificazione Notarile agli atti a cura del Notaio Ciuccarelli Francesco datata 03/08/2020:

- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 15/05/2014 a Fermo ai nn. RG 3432 e RP 446, a favore di
..... con sede a , contro
C.....
Importo ipoteca: € 84.701,82.
- **ipoteca giudiziale**, iscritta il 06/05/2016 a Fermo ai nn. RG 2750 e RP 522, a favore di
..... con sede a , contro
C.....
Importo ipoteca: € 514.833,02.

Si precisa che le ipoteche sopra dette sono iscritte sul diritto di **proprietà superficaria**, e non sulla **proprietà per l'area**, in capo alla con scrittura privata e fino al 2025 ed **ESCLUSIVAMENTE** sulla **particella 650 al Fg 25 subalterni 12** (piano primo, porzione facente parte del Lotto 5).

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO: RISPONDENZA CANONE AFFITTO

LOTTO 4

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società
..... con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 06/08/2007, registrato il



23/08/2007 a Fermo ai nn. 3195 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 28.800,00 annui + IVA, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da 2.400,00 € (oltre IVA al 20%).

Il contratto prevede che il canone di locazione venga aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	600.00	x	100 %	=	600.00
Totale:	600,00				600,00

Il calcolo del canone di affitto di un immobile non residenziale può basarsi sui valori definiti dall'Agenzia delle Entrate tramite l'Osservatorio del mercato immobiliare che per la zona prevede per il Comune di Porto San'Elpidio, fascia Periferica/Fascia di territorio attorno il capoluogo, Anno 2023, Semestre 1°, i prezzi di locazione:

Laboratori normale: min 3,6 €/mq x mese – max 5,2 €/mq x mese.

Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie commerciale pari a 600 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra 2.160,00 €/mese - 3.120,00 €/mese;

pertanto il canone mensile del contratto risulta **nella media** rispetto ai valori OMI.

LOTTO 5

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ srl con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 20/10/2008, registrato il 13/11/2008 a Fermo ai nn. 6670 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 21.600,00 annui + IVA ,da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da 1.800,00 € (oltre IVA al 20%).

Il contratto prevede che il canone di locazione, a partire dal 3° anno, venga aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Sale riunioni e di servizio	160.00	x	100 %	-	160.00
Piano Primo - Uffici	210.00	x	100 %	=	210.00
Terrazza	135.00	x	10 %	=	13.50
Totale:	505,00				383,50

Il calcolo del canone di affitto di un immobile non residenziale può basarsi sui valori definiti dall'Agenzia



delle Entrate tramite l'Osservatorio del mercato immobiliare che per la zona prevede per il Comune di Porto San'Elpidio, fascia Periferica/Fascia di territorio attorno il capoluogo, Anno 2023, Semestre 1°, i prezzi di locazione:

Uffici normale: min 4,9 €/mq x mese – max 6,2 €/mq x mese.

Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie commerciale pari a 383,50 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi fra 1.879,15 €/mese – 2.377,70 €/mese;

pertanto il canone mensile del contratto risulta **leggermente al di sotto della media**, rispetto ai valori OMI.

Tanto dovevasi in risposta alle disposizioni della S.V. Ill.ma.

Fermo, 24/01/2024

Con osservanza
Il CTU Ing. Ester Maria Rutili

