

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

TRIBUNALE DI ROVERETO

---- °°° ----

RGEs 42/2023

Ill.mo Giudice dott. Michele CUCCARO

Custode Giudiziario

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---°°°---

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI PIGNORATI

A.1 - PREMESSE

- In data 17/05/2024 per la procedura esecutiva n. 42/2023 al sottoscritto nominato C.T.U. veniva richiesto dei chiarimenti in merito alla congruità del canone relativo al lotto 1) cito testualmente quanto scritto a pag. 14 della perizia estimativa “

“PUNTO 6 – IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI

LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI

occupato dal conduttore come da regolare contratto di affitto.

LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE

L'ESPERTO in sede di sopralluogo ha potuto verificare la presenza di parcheggi all'interno di alcune aree ricomprese nell'esecuzione oggetto della presente relazione di stima solo in data 17/04/2024 l'esecutato ha fornito giustificazioni in merito all'uso di terzi subcomodario dei terreni a parcheggi regolamentati da barriere e recinzioni.

Cito testualmente dichiarazione da parte del liquidatore dell' [redacted]ervenuta in data 16/04/2024 al Custode giudiziario.

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

“ ... Allego copia del contratto di comodato immobiliare gratuito.

Detto contratto, all'art. 2, prevede la possibilità di sub-comodare gli immobili ad

altre società [REDACTED]

In merito ad eventuali modifiche da parte del comodatario, o del sub-

comodatario, le stesse sono regolamentate dall'art. 3, ed in caso ogni onere

resta a carico del comodatario.”

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Folgaria non risultano pratiche inerenti alla realizzazione di parcheggi o strade di penetrazione alle aree a far data anno 1959.

Nel merito della congruità dell'affitto dell'immobile ad uso uffici considerando l'attività stagionale soprattutto invernale e i terreni ad uso parcheggi in comodato d'uso gratuito non risulta congruo un adeguamento soprattutto dei parcheggi che come accertato sono a pagamento.”

LOTTO 1

Riporto quanto concordato tra le parti con scrittura privata di data 29 maggio 2018 tra [REDACTED] er quanto

riguarda la p.ed. 1978 subb. 3-4 in merito al canone di affitto annuo da pagarsi è stato

concordato un canone di locazione ridotto del 50% pari ad € 40.000,00 + I.V.A. per i

primi 32 mesi, a seguito di presunti lavori di adeguamento, pertanto, fino alla data del

31 gennaio 2021 il canone di affitto annuo era fissato tra le parti in € 40.000,00, **dopo**

tale data la scrittura privata prevedeva la corresponsione del canone di affitto

annuo concordato di € 80.000,00 + I.V.A. .. quest'ultimo, è da ritenersi congruo

da parte del CTU; pertanto si evidenzia la non congruità attuale del canone di affitto

in quanto le attuali fatture annuali emesse per la corresponsione del canone di affitto

[REDACTED] no pari ad € 40.000,00 + I.V.A. in

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

difformità delle pattuizioni contrattuali.

In merito alle restanti pp.ff. 997/01,9968/2,9970/3,9967/3,9969,9950/4,9975 in C.C.

Folgaria oggetto di un contratto di comodato immobiliare gratuito di data 30 giugno

2004 il quale, però, non prevede l'utilizzo di tali terreni con finalità commerciali,

attualmente si è potuto accertare che in realtà il comodatario

utilizza parte dei terreni in stalli a parcheggio a pagamento regolamentati da

barriere automatiche a seguito del pagamento di € 2.00 all'uscita.

L'attività di parcheggio a pagamento non prevista dal contratto di comodato

immobiliare gratuito si presume possa rendere ricavi annui pari a circa di € 15.000,00

Che detratte le spese di gestione e manutenzione pari al 25% rimane un utile ante

imposte di € 11.250,00 risulta congruo un canone di affitto per i terreni di cui sopra

incidente del 30% rispetto all'utile ante imposte pari a € 11.250,00 pari ad € 3.375,00

annui.

Il sottoscritto ESPERTO confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti

formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, 10 giugno 2024

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO