

**Geometra
Barbara Angelini**

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n° 125/2019

Promossa da:

Purple SPV S.r.l. (Avv. Roberto E. Conti)

Nei confronti di:



RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 125 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da: Purple SPV S.r.l.

Contro:



Giudice: Dr.ssa Simona D'Ottavi

C.T.U.: Geom. Barbara Angelini

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Premesso:

- Che in data 20/04/2021, la nominata Geom. Barbara Angelini nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico di CTU prestando il giuramento di rito davanti al Funzionario Giudiziario Dr. Rita Albertini;
- Che gli immobili oggetto di procedura sono così descritti nell'atto di precetto:
 1. Fabbricato adibito ad albergo, con annessa piscina scoperta e corte esclusiva di pertinenza, sito in Comune di Ascoli Piceno, Frazione San Pietro di Lisciano, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 123 con la particella n. 73 sub 2 graffata con la particella 927 sub 1, categoria A/7, Rendita Catastale € 618,20, Piano Terra e Primo;
 2. Appezamenti di terreno, della superficie catastale complessiva di mq 18.949, siti in Comune di Ascoli Piceno, Frazione San Pietro di Lisciano, distinti al catasto terreni di detto Comune al
 - Foglio 122 con la particella n. 232, semin. arbor., Ha 0.87.08, RD € 17,99, RA € 17,99;
 - Foglio 123 con la particella n. 21, semin. arbor., Ha 0.14.30, RD € 4,43, RA € 4,43;

- Foglio 123 con la particella n. 25, semin. arbor., Ha 0.08.80, RD € 2,73, RA € 2,73;
- Foglio 123 con la particella n. 68, pascolo, Ha 0.01.15, RD € 0,03, RA € 0,01;
- Foglio 123 con la particella n. 182, seminativo, Ha 0.02.50, RD € 0,65, RA € 0,65;
- Foglio 123 con la particella n. 19, seminativo, Ha 0.10.40, RD € 3,76 RA € 5,10;
- Foglio 123 con la particella n. 70, semin. arbor., Ha 0.09.60, RD € 2,97, RA € 2,97;
- Foglio 123 con la particella n. 857, seminativo, Ha 0.08.80, RD € 2,27, RA € 2,27;
- Foglio 123 con la particella n. 859, seminativo, Ha 0.31.40, RD € 8,11, RA € 8,11;
- Foglio 123 con la particella n. 863, pascolo, Ha 0.01.26, RD € 0,07, RA € 0,03;
- Foglio 123 con la particella n. 928, semin. arbor., Ha 0.14.20, RD € 2,93, RA € 2,93.

– Che i quesiti posti sono i seguenti:

- 1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**
- 2. situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile**
- 3. stato di possesso**
- 4. vincoli ed oneri giuridici**
- 5. stima dell'immobile**

Tutto ciò premesso

La sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha redatto la propria sottoestesa perizia.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta CTU, esaminato il fascicolo di causa, effettuati i primi accertamenti catastali ed ipotecari, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare dell'incarico, fissava l'inizio delle operazioni peritali, con avviso tramite pec al ricorrente e al debitore, per il giorno 27/09/2021 alle ore 9,30.

Il giorno prefissato la sottoscritta CTU si recava presso i luoghi in cui sono siti gli immobili oggetto di pignoramento, procedendo, alla presenza del titolare della ditta affittuaria [REDACTED] al sopralluogo, eseguendo giusto rilievo planimetrico e fotografico, verifica della corrispondenza catastale, nonché ricognizione generale al fine di assumere maggior dati utili all'espletamento dell'incarico. Si vedano comunicazioni allegate (all. "A").

Risposta ai quesiti

<p><u>Quesito 1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente</u></p>

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente gli immobili sono così individuati:

1. **Fabbricato adibito a struttura ricettiva extra-alberghiera (Country House), con annessa piscina scoperta e corti esclusive di pertinenza**, siti in **Comune di Ascoli Piceno**, Frazione San Pietro di Lisciano, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al **Foglio 123** con la **particella n. 73 sub 2 graffata con la particella 927 sub 1**, categoria A/7, classe 1, vani 14, Rendita Catastale € 618,20, Piano Terra e Primo;

2. **Appezamenti di terreno**, della superficie catastale complessiva di mq 18.949, siti in **Comune di Ascoli Piceno**, Frazione San Pietro di Lisciano, distinti al catasto terreni di detto Comune al
- **Foglio 122** con la **particella n. 232**, semin. arbor., classe 5, Ha 0.87.08, RD € 17,99, RA € 17,99;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 21**, semin. arbor., classe 4, Ha 0.14.30, RD € 4,43, RA € 4,43;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 25**, semin. arbor., classe 4, Ha 0.08.80, RD € 2,73, RA € 2,73;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 68**, pascolo, classe 2, Ha 0.01.15, RD € 0,03, RA € 0,01;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 182**, seminativo, classe 5, Ha 0.02.50, RD € 0,65, RA € 0,65;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 19**, seminativo, classe 4, Ha 0.10.40, RD € 3,76, RA € 5,10;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 70**, semin. arbor., classe 4, Ha 0.09.60, RD € 2,97, RA € 2,97;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 857**, seminativo, classe 5, Ha 0.08.80, RD € 2,27, RA € 2,27;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 859**, seminativo, classe 5, Ha 0.31.40, RD € 8,11, RA € 8,11;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 863**, pascolo, classe 1, Ha 0.01.26, RD € 0,07, RA € 0,03;
 - **Foglio 123** con la **particella n. 928**, semin. arbor., classe 5, Ha 0.14.20, RD € 2,93, RA € 2,93;

- a) L'attuale individuazione catastale dei fabbricati deriva dai seguenti atti di aggiornamento:
- mediante denuncia n. 1715 del 21/07/2006, prot. n. AP0098499 (Costituzione), l'unità ad uso residenziale (già fabbricato rurale) viene censito al Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 123 particella 73 PT-1 categ. A/2 cl. 2 vani 15,5 R.C. € 501,92;
 - mediante denuncia di variazione n. 98499 del 21/07/2006, prot. n. AP0228428 (Variazione della destinazione: da abitazione a albergo), viene variata la particella 73 assumendo i nuovi dati censuari al foglio 123 particella 73 PT-1 categ. D/2 R.C. € 5.009,00;
 - mediante denuncia n. 167244 del 22/12/2014, prot. n. AP00167312 (Costituzione), l'unità ad uso esercizio sportivo viene censito al Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 123 particella 927 in attesa di dichiarazione;
 - mediante denuncia n. 8 del 08/01/2015, prot. n. AP0001589 (Costituzione), viene variata la particella 927 assumendo i nuovi dati censuari al foglio 123 particella 927 PT categ. D/6 R.C. € 590,00;
 - mediante denuncia di variazione n. 6102 del 28/06/2017, prot. n. AP0046647 (Variazione della destinazione: da albergo a appartamento), viene variata la particella 73 assumendo i nuovi dati censuari al foglio 123 particella 73 sub. 1 PT-1 categ. A/2 cl. 2 vani 14 R.C. € 453,35;
 - mediante denuncia di variazione n. 4211 del 11/04/2018, prot. n. AP0023466 (Variazione di classamento), viene variata la particella 73 sub. 1 assumendo i nuovi dati censuari al foglio 123 particella 73 sub. 1 PT-1 categ. D/2 R.C. € 4.100,00;

- mediante denuncia di variazione n. 19078 del 19/07/2018, prot. n. AP0057108 (Fusione), vengono variate le particelle 73 sub. 1 e 927 assumendo gli attuali dati censuari al foglio 123 particella 73 sub. 2 graffata alla particella 927 sub. 1 PT-1 categ. A/7 cl. 1 vani 14 R.C. € 618,20.

Attualmente le planimetrie in atti presso l’Agenzia del Territorio (Catasto), come precedentemente relazionato, risultano non del tutto conformi allo stato di fatto. Si vedano visure, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici allegati sotto la lettera “B”.

L’area su cui insiste il fabbricato adibito a Country House e l’area su cui insiste la piscina scoperta, con le rispettive corti esclusive di pertinenza, risultano censite nel Catasto Terreni di Ascoli Piceno al foglio 123, rispettivamente con le particelle:

- 73 (Ente Urbano) di mq 3.050, il fabbricato;
- 927 (Ente Urbano) di mq 1.230, la piscina.

Costituite come segue: la particella 73 del foglio 123, di mq 3.050, nel Catasto Terreni mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP 0096857, dalla fusione delle particelle 73 (Fabbr. Rur.) di mq 310 – 858 (ex 72) di mq 110 – 860 (ex 478) di mq 700 – 862 (ex 615) di mq 650 – 616 di mq 1.010 – 864 (ex 855) di mq 270. A sua volta la particella 855 derivava dal frazionamento della particella 75 di mq 2.900, mediante la denuncia n. 100089 del 06/09/2005 prot. n. AP0100089.

La particella 927 del foglio 123, di mq 1.230, nel Catasto Terreni deriva, mediante Tipo Mappale n. 167244 del 22/12/2014, prot. n. AP 0167244, dalla fusione delle particelle 69 di mq 1.000 – 927 (ex 861) di mq 230. A sua volta la particella 861 derivava dal frazionamento della particella 615 di mq 2.300, mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP 0096857.

b) L'attuale individuazione catastale dei terreni deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- la particella 857 del foglio 123, di mq 880, nel Catasto Terreni deriva, mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP0096857, dal frazionamento della particella 72 di mq 990;
- la particella 859 del foglio 123, di mq 3.140, nel Catasto Terreni deriva, mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP0096857, dal frazionamento della particella 478 di mq 3.840;
- la particella 863 del foglio 123, di mq 126, nel Catasto Terreni deriva, mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP0096857, dal frazionamento della particella 855 di mq 396; la particella 855 derivava dal frazionamento della particella 75 di mq 2.900, mediante la denuncia n. 100089 del 06/09/2005 prot. n. AP0100089;
- la particella 928 del foglio 123, di mq 1.420, nel Catasto Terreni deriva, mediante Tipo Mappale n. 167244 del 22/12/2014, prot. n. AP0167244, dal frazionamento della particella 861 di mq 1.650; la particella 861 derivava dal frazionamento della particella 615 di mq 2.300, mediante Tipo Mappale n. 96857 del 20/07/2006, prot. n. AP 0096857;
- la particella 232 del foglio 122 e le particelle 21, 25, 68, 182, 19 e 70 del foglio 123, nel Catasto Terreni, non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 01/06/1977.

Il pignoramento eseguito è stato trascritto per la quota pari a 1/1 di piena proprietà sulle unità immobiliari site nel comune di Ascoli Piceno, descritte al:

1. Catasto Fabbricati, foglio 123 particelle graffate 73 sub. 2 e 927 sub. 1
Località San Pietro di Lisciano, PT-1 categoria A/7;
2. Catasto terreni, foglio 122 particella 232, are 87.08;

3. Catasto terreni, foglio 123 particella 21, are 14.30;
4. Catasto terreni, foglio 123 particella 25, are 8.80;
5. Catasto terreni, foglio 123 particella 68, are 1.15;
6. Catasto terreni, foglio 123 particella 182, are 2.50;
7. Catasto terreni, foglio 123 particella 19, are 10.40;
8. Catasto terreni, foglio 123 particella 70, are 9.60;
9. Catasto terreni, foglio 123 particella 857, are 8.80;
10. Catasto terreni, foglio 123 particella 859, are 31.40;
11. Catasto terreni, foglio 123 particella 863, are 1.26;
12. Catasto terreni, foglio 123 particella 928, are 14.20

L'attuale intestazione risulta la seguente:



I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attualmente risultanti dalle visure catastali.

I beni sono pervenuti alla società eseguita in forza di:

- 1) Atto di costituzione di società a responsabilità limitata a rogito Not. Elisabetta Carbonari del 25/05/2004, repertorio n. 1346/263, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 17/06/2004 al n. 3666 di registro particolare, mediante il quale [redacted] conferiva alla società [redacted] l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale semidiruto, descritti al catasto terreni del comune di Ascoli Piceno al foglio 122 con la particella n. 232, al foglio 123 con le particelle 21, 28, 68, 69, 73, 182, 478, 615 e 616, della superficie catastale complessiva di Ha 1.98.43.

2) Atto di vendita a rogito Not. Elisabetta Carbonari del 08/04/2005, repertorio n. 3468/653, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/04/2005 al n. 2409 di registro particolare, mediante il quale [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] l'intera piena proprietà della porzione di terreno, descritta al catasto terreni del comune di Ascoli Piceno al foglio 123 con la particella n. 72, della superficie catastale di Ha 0.09.90.

3) Atto di compravendita a rogito Not. Cristiana Castallo del 16/09/2005, repertorio n. 2564/695, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 28/09/2005 al n. 5557 di registro particolare, mediante il quale [REDACTED] vendevano alla società [REDACTED] l'intera piena proprietà del terreno, descritto al catasto terreni del comune di Ascoli Piceno al foglio 123 con le particelle n. 19, 70 e 855, della superficie catastale complessiva di Ha 0.23.96.

Relativamente alle provenienze dei dante causa della ditta debitrice, effettuate le opportune verifiche io-catastali, si conferma integralmente quanto riportato nella certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 30/10/2019 e successiva integrazione del 05/03/2021, facente parte integrante della documentazione presente nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: l'immobile è ubicato nel Comune di Ascoli Piceno e più precisamente nella zona montana di detto Comune, in località San Pietro di Lisciano, a circa 7 Km dal centro abitato del capoluogo comunale, raggiungibile mediante la Strada Provinciale 76 San Marco che lo collega con le maggiori vie di comunicazione.

Trattasi di fabbricato adibito a struttura ricettiva extra-alberghiera (Country House), con una capacità ricettiva massima pari a 21 posti letto, con annessa piscina scoperta, corti esclusive di pertinenza e appezzamenti di terreno limitrofi, posti a ridosso del versante nord-est della collina, dislocati su terrazzamenti sistemati a verde, camminamenti e parcheggio. L'edificio con la corte annessa e la piscina sono situati lungo la Strada di San Marco, sul lato destro, mentre una parte dei terreni, adibiti ad orto, è situata sul lato sinistro.

Descrizione dei beni pignorati: Nello specifico, le strutture del fabbricato principale, facente parte del compendio immobiliare di cui trattasi, sono articolate in due corpi di fabbrica, tra loro perpendicolari, collegati da una porzione interrata destinata a servizi.

Il primo corpo, costituito dal solo piano terra, è destinato alla ristorazione e comprende un locale cucina, una sala ristorante ed un corridoio di collegamento con i locali interrati, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 86,00 (SEL).

Il secondo corpo, costituito da due piani destinati ad attività ricettiva, è così distribuito: Piano Terra, composto da un locale adibito a reception e da n. 3 camere con accesso autonomo, di cui una attrezzata per portatori di handicap, tutte con annesso bagno privato, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 87,00 (SEL); Piano Primo, composto da n. 3 camere con accesso autonomo, tutte con annesso bagno privato e dotate di soppalco, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 100,00 (SEL).

I locali interrati sono costituiti da: dispensa, cantina, disimpegno, ripostiglio, fondaco, 4 w.c. e 2 anti-w.c., per una superficie commerciale complessiva di circa mq 60,00 (SEL) (esclusa quella derivante dagli ampliamenti di seguito specificati).

A Sud-Ovest dei suddetti corpi di fabbrica è presente una piscina ad uso privato, con profondità variabile da m. 0,60 a 1,40, per una superficie commerciale complessiva di mq 110,00, dotata di doccia e vasca lavapiedi poste nella zona di accesso. Alla piscina è annesso un manufatto interrato, adibito a locali tecnici e magazzino, per una superficie commerciale complessiva di circa mq 50,00 (SEL). L'area esterna sistemata con i vari percorsi pedonali, le scale e le zone esterne pavimentate, hanno una superficie complessiva di mq 346,00 circa.

La struttura risulta dotata di spazi esterni adibiti verde attrezzato per lo svago ed il soggiorno, oltre ad uno spazio destinato alla sosta di veicoli, La quasi totalità delle aree poste a monte della Strada Provinciale per S. Marco sono recintate con paletti in ferro e rete metallica plastificata in parte sovrastante a muretti in pietra. La piscina, con circostante piano vasca pedonale, è anch'essa recintata con paletti in ferro e rete metallica plastificata. I percorsi pedonali e gli spazi pavimentati esterni sono dotati di balaustre in ferro battuto ed in parte in legno. Il cancello scorrevole di accesso carraio è in ferro battuto.

La struttura portante dei corpi di fabbrica è realizzata in muratura mista di pietra e laterizio, con fondazioni del tipo continuo in c.a. collegate da cordoli; le pareti controterra sono realizzate in cemento armato; il solaio al piano terra è in latero cemento come anche il solaio di copertura della zona servizi, costituito dalla terrazza praticabile sovrastante a servizio delle camere (cucina, disimpegno, bagni e locali accessori al ristorante); i solai di piano del corpo di fabbrica adibito a camere sono realizzati con travi in legno e tavolato, mentre le coperture di entrambi i corpi di fabbrica sono con orditura principale e secondaria in legno e pianelle in cotto, con sovrastante massetto di irrigidimento, isolamento, impermeabilizzazione e manto di copertura di coppi. I soppalchi e le scale all'interno delle camere sono pure in struttura portante di legno.

I locali dell'intera country house sono pavimentati in gres porcellanato, i bagni sono pavimentati e rivestiti anche in gres di dimensioni più piccole, comunque tutti di buona qualità. I serramenti sono in legno con doppi vetri. La terrazza al piano primo è pavimentata in gres adatto per gli esterni e la scala di accesso è rivestita in travertino.

Tutti gli impianti risultano funzionanti e a norma: il riscaldamento della struttura e delle camere avviene con impianto ad aria calda con termoconvettori.

La piscina è realizzata in c.a., rivestita con telo in PVC.

Nel complesso le strutture risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, idonee allo svolgimento dell'attività ricettiva extra alberghiera (Country House) che vi si svolge attualmente.

Il compendio, inoltre, include anche alcuni appezzamenti di terreno agricolo, di natura boschiva, e un piccolo orto, posti nelle vicinanze della struttura, per una superficie complessiva di Ha 1.89.49.

Confini: proprietà ██████████ su più lati, Strada vicinale San Pietro, proprietà ██████████ su più lati, Strada Provinciale per San Marco su più fronti, salvo altri.

Il tutto come agli elaborati grafici di cui all'allegato "C" e alla documentazione fotografica di cui all'allegato "D".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: non risultano utilità comuni, né millesimi, trattandosi di una struttura unica ed indipendente.

Spese condominiali: non esiste condominio né ripartizione di spese condominiali.

Strumento Urbanistico: secondo il vigente piano regolatore di Ascoli Piceno l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona AGRICOLA normata dall'art. 58 e VIABILITA' ESISTENTE di cui all'art. 38 delle norme tecniche di attuazione;

inoltre secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particelle sono soggette al “vincolo idogeologico”; secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 le particelle rientrano nelle aree sottoposte a vincolo dall’art.136 (Colle San Marco D.M. 22/02/1965); secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 le particelle 232 porz. al foglio 122, 19,21, 25 porz., 68, 70, 73 porz., 182 porz., 857 porz., 859 porz., 927 e 928 al foglio 123 sono sottoposte a vincolo dall’art.142 comma 1 lettera c (fosso Grancaso). (All. “E” certificato di destinazione urbanistica)

Stato civile: la proprietà dell’immobile è di una società di cui si allega visura camerale (All. “F”).

Quesito 2: situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell’immobile

L’immobile oggetto della presente perizia è un fabbricato ex rurale di antica costruzione. L’attuale stato dei luoghi dei **fabbricati principali** risulta realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A.E. prot. 5627 del 31/01/2003;
- Permesso di costruire n. 117/05 del 17/11/2005;
- D.I.A.E. prot. n. 30471 del 18/05/2006;
- è stato dichiarato agibile con certificato prot. n. 50445 del 31/08/2006.

Relativamente alla **piscina**, risulta autorizzata in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di costruire n. 114/05 del 17/11/2005;
- D.I.A.E. prot. n. 33322 del 31/05/2006
- Autorizzazione all’esercizio rilasciato a seguito di domanda del 30/03/2012

Non risultano ulteriori titoli abilitativi.

Dal riscontro effettuato sul posto, risulta che la consistenza dell’unità immobiliare urbana, descritta nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici allegati ai titoli urbanistici, corrisponde parzialmente a quella effettivamente

accertata. Infatti, sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici dei titoli urbanistici, risultano le seguenti difformità:

- Lieve ampliamento al piano terra dei locali interrati (cantina, w.c. e fondaco), posti nel corpo di fabbrica delle camere, mediante abbattimento del muro ed eliminazione del terrapieno interposto tra i detti locali e le tre camere da letto;
- diversa realizzazione del tramezzo del bagno privato della camera sud, posta al piano terra;
- apertura di una porta, sempre al piano terra, nel muro ovest del locale disimpegno, per l'accesso dall'interno alla tettoia esterna in legno adibita a chiosco-bar realizzato senza autorizzazione, ma di facile rimozione trattandosi di una struttura leggera;
- eliminazione della parete che delimitava il locale tecnico nel sottoscala esterno, posto ad ovest, sempre al piano terra;
- ampliamento dei soppalchi all'interno delle camere al piano secondo mediante abbattimento dei tramezzi di divisione dallo spazio inaccessibile;
- apertura di una porta di accesso dai locali interrati annessi alla piscina, per metterli in comunicazione con lo spazio realizzato dallo svuotamento del terrapieno adiacente a nord.

Tali opere (ripartizioni interne), comunque, risultano conformi agli strumenti urbanistici e sanabili con opportuna S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, fatta eccezione per il chiosco-bar al piano terra, che comunque risulta di facile rimozione e del locale ricavato dal terrapieno dei locali tecnici a servizio della piscina che deve essere tombato per evitare un aumento di volume non conforme: tali opere sono necessarie al fine del ripristino dello stato dei luoghi, così come autorizzati.

Il tutto come agli elaborati grafici dimostrativi di cui all'Allegato "C" e alla documentazione urbanistica di cui all'Allegato "G".

Quesito 3: stato di possesso

L'immobile oggetto di stima risulta occupato ed utilizzato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] come da contratto di affitto del 06/12/2019 registrato al n. [REDACTED] con durata di 6 anni, rinnovabile altri 6 (allegato "h")

Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, **a tutto il 28/09/2021**, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

a) iscrizione ipoteca volontaria n. 1483 di registro particolare e n. 6788 di registro generale del 04/08/2008 di € 1.200.000,00, capitale € 600.000,00, a seguito di atto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Francesca Filauri in data 31/07/2008 repertorio n. 19679/5296 contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà a favore di Banca delle Marche S.p.A. . Ipoteca su quota pari a 1/1 di piena proprietà su immobili in Comune di Ascoli Piceno distinti, al catasto fabbricati di detto comune al foglio 123 particella n. 73 categ. D/2, al catasto terreni di detto comune al foglio 122 particella 232, al foglio 123 particelle 21, 25, 68, 69, 182, 19, 70, 857, 859, 861, 863, 73.

Con annotazioni di modifica mutuo n. 947 del 17/07/2009 e n. 257 del 29/02/2012.

b) trascrizione verbale di pignoramento immobili n. 6342 di registro particolare e n. 8578 di registro generale del 28/10/2019 a favore Purple SPV S.r.l. contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno in data 30/09/2019 repertorio n. 2228. Pignoramento su quota pari a 1/1 di piena proprietà su immobili in Comune di Ascoli Piceno distinti, al catasto

fabbricati di detto comune al foglio 123 particella n. 73 sub. 2 graffata alla particella 927 sub. 1 categ. A/7, al catasto terreni di detto comune al foglio 122 particella 232, al foglio 123 particelle 21, 25, 68, 182, 19, 70, 857, 859, 863, 928.

La cancellazione delle suddette formalità saranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "I".

Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate:

- vincoli ed oneri di natura condominiale;
- vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- diritti demaniali o di usi civici;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali;
- domande giudiziali.

Risultano difformità sia catastali che urbanistiche: è necessario, infatti, come già indicato nel precedente paragrafo 2 relativo alla situazione urbanistica, presentare S.C.I.A. in accertamento di conformità per sanare lo stato di fatto non autorizzato riguardante le opere interne; la variazione catastale potrà essere presentata una volta che le difformità sanabili di cui sopra risultano assentite dal Comune di Ascoli Piceno. La sottoscritta, quindi, reputa più esatto procedere prima alla presentazione della sanatoria e all'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere le condizioni di insanabilità e successivamente alla presentazione della variazione catastale.

Quesito 5: stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1

punto 76 *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un’acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”* **tenendo conto che tutte le condizioni previste nell’esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno**, trattandosi di vendita forzata.

L’aspetto economico che meglio risponde alla ragione pratica della stima si configura nel valore di capitalizzazione dei redditi. Pertanto si procede con ricerca del valore di mercato dell’immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che lo stesso è in grado di fornire, partendo dal presupposto che per lo stesso bene non esiste un mercato di riferimento attivo nella zona, attraverso il quale sarebbe stato presumibile procedere con la stima sintetica del valore di mercato attraverso l’uso di comparabili, inoltre, essendo il bene oggetto di stima, un immobile condotto in affitto capace di generare reddito proveniente dalla locazione, il reddito netto da capitalizzare si concretizza nel reddito netto di parte padronale dato dalla seguente formula:

$$\mathbf{Rn = reddito padronale lordo (Rpl) - spese di parte padronale (Spp)}$$

Calcolo dell’Rpl: deve essere determinato nel suo ammontare annuo posticipato, medio, ordinario e continuativo e ne è componente essenziale il canone lordo di locazione.

Calcolo delle Spp:

Le spese si configurano in:

- Quote di manutenzione (le spese da considerare nel bilancio sono quelle che competono al proprietario, quindi prevalentemente per opere di manutenzione

straordinaria) quantificabili tra un 5 e 15% sul Rpl (da accertare in base alle condizioni dell'immobile)

- Quote di reintegrazione: data la lunga durata del fabbricato, tale quota si riduce a poca cosa venendo in gran parte assorbita da quella di manutenzione. Per ragioni di prudenza ed in vista di possibili interventi conservativi di carattere eccezionale è opportuno considerarla per un importo pari al circa il 2-3 % del Rpl
- Quota di assicurazione. L'assicurazione è facoltativa sui fabbricati, pertanto è normale una percentuale delle 0,2-0,3% per rischio incendio e altrettanto per la responsabilità civile. Essendo un fabbricato ad uso turistico, si ritiene opportuno includerla nelle spese
- Spese di amministrazione e sorveglianza: l'amministrazione della proprietà richiede attività di vario genere (riscossione canoni, aggiornamento canoni, versamento tributi, affidamento dei lavori di manutenzione e pulizia, approvvigionamenti vari). La sorveglianza, necessaria per la tutela degli interessi del conduttore, consiste nel controllo dell'inquilino che non deve danneggiare l'immobile e rispettare i regolamenti. Si è riscontrata una spesa normale compresa tra il 2-5 % del Rpl
- Perdite per sfritto ed inesigibilità: perdite dovute alla mancata o non puntuale percezione del canone le cui cause possono essere lo sfritto, l'inesigibilità o il ritardo nei pagamenti. L'ammontare di queste perdite viene calcolato in percentuale sul Rpl (1-5%) in base al rischio.
- Imposte: imposte dell'affittuario, oltre spese di registrazione del contratto e quota annua di imposta di registro
- Spese di gestione: spese necessarie per i servizi indispensabili dell'immobile (illuminazione, pulizia, riscaldamento centrale, custodia, ecc)

- Interessi di anticipazione: le spese risultano più o meno distribuite nel corso dell'anno, ognuna darà luogo ad interessi passivi per il tempo che intercorre dalla spesa alla fine dell'anno (tempo di anticipazione) ammettendo una compensazione tra i tempi di anticipazione più o meno lunghi si ipotizza presumibilmente un tempo di anticipazione delle spese pari a sei mesi per calcolare gli interessi di anticipazione. Il tasso da usare è quello di posticipazione annuale (4%) (interesse di anticipazione = spese di parte padronale posticipate x 6/12 ovvero sommatoria delle spese x 0.04 x 1/2). Tale somma va aggiunta alle spp sopra calcolate.

Determinazione del saggio di capitalizzazione (r): se il bene da stimare non è direttamente comparabile con altri, si procede con l'assunzione del saggio per analogia (con i dovuti adattamenti se necessari) con il tasso di fruttuosità di investimenti alternativi con simile rischio e durata (determinazione indiretta). Si potrebbe ipotizzare il confronto con obbligazioni garantite dallo stato o con altro titolo a lungo termine ed a basso rischio. Questo confronto costituisce un artificio a volte necessario, finalizzato alla simulazione di un mercato inesistente per dare comunque una risposta al quesito di stima che sia accettabile in funzione del suo scopo pratico. Il confronto è comunque virtuale, in realtà i beni immobili ed i prodotti finanziari sono beni, che pur manifestando alcune analogie, sono profondamente diversi per tipo di mercato e, evidentemente, per utilità intrinseca.

Una volta calcolato il Rn (Reddito netto) si procederà al calcolo del valore:

$$V = Rn / r$$

Una volta determinato il valore commerciale dell'immobile si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni di cui al disciplinare di giuramento:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di

garanzie per vizi occulti: la decurtazione è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;

- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo stato d'uso e vetustà, lo stesso è indicatore di una condizione di particolare deterioramento dei materiali e di obsolescenza degli impianti tecnologici rispetto alle medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo pari al 1%;
- costi che dovrà sostenere l'acquirente per liberare l'immobile da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;
- costi per la scia in sanatoria per le difformità riscontrate;
- costi per la variazione catastale;

La sottoscritta procederà alla stima considerando i beni pignorati un UNICO LOTTO, in quanto risultano concessi in affitto nella loro totalità.

Pertanto, il valore commerciale risulta così determinato:

Calcolo Reddito padronale lordo (Rpl): canone di affitto mensile x 12 mesi

Il canone annuo di affitto è stato estrapolato dal contratto di locazione, ritenuto più che congruo per la zona e il tipo di attività e struttura. Si è tenuto conto, ovviamente, del canone che le parti hanno stabilito a partire dal 3° anno di locazione, cioè quello considerato ordinario a pieno regime, in quanto quello stabilito per i primi due anni di locazione tiene di una scontistica dovuta ad eventuali accordi tra le parti per opere eseguite al fine del ripristino dell'attività.

Quindi:

$$\text{Rpl} = \text{€ } 2.500,00 \times 12 = \text{€ } 30.000,00$$

Calcolo Spese di parte padronale (Spp):

- quota di manutenzione: si assume una percentuale pari al 5% considerato le buone condizioni della struttura = (€ 30.000,00 x 5%) = € 1.500,00

- quota di reintegrazione: si assume una percentuale pari al 2% considerato le buone condizioni della struttura = $(€ 30.000,00 \times 2\%) = € 600,00$
- quota assicurazione: per prudenza si assume una percentuale pari al 0,2%, anche se la stipula di eventuali assicurazioni è a carico del conduttore, come da contratto di affitto, quindi = $(€ 30.000,00 \times 0,2\%) = € 60,00$
- spese di amministrazione e sorveglianza: si assume una percentuale pari al 3% , nella media = $(€ 30.000,00 \times 3\%) = € 900,00$
- perdite per sfitto ed inesigibilità: si assume una percentuale pari al 3%, considerata la limitata valenza turistica della zona che può compromettere la buona conduzione della struttura = $(€ 30.000,00 \times 3\%) = € 900,00$
- imposte (rinnovo della locazione) possono ammontare a circa € 150,00
- spese di gestione: si ipotizza una percentuale pari al 1% in quanto le spese sono a totale carico del conduttore, come da contratto di affitto =
- $(€ 30.000,00 \times 1\%) = € 300,00$
- interessi di anticipazione = $(spp \times 4\% \times 6/12) =$
 $(1.500+600+60+900+900+150+300) \times 4\% \times 6/12 = € 88,20$
- totale Spp = $(1.500+600+60+900+900+150+300+88,20) = € 4.498,20$**
- arrot. € 5.000,00**

$$\mathbf{Rn = Rpl - Spp = € 30.000,00 - € 5.000,00 = € 25.000,00}$$

Scelta del saggio di capitalizzazione (r)

Visti i prodotti finanziari disponibili sul mercato, con simile rischio e durata, si ritiene opportuno fare una determinazione indiretta del tasso di capitalizzazione comparandolo per analogia a quello di fruttuosità di un prodotto assicurativo di durata maggiore di 25 anni. Dalla media degli ultimi tassi generati dall'investimento (2006-2021) si deduce un tasso medio annuo di circa il 3,5 % con tendenza alla progressiva diminuzione.

Da cui:

$$V = Rn / r = € 25.000,00 / 3,5\% = € 714.285,71$$

arrotondato € 720.000,00 (settecentoventimila/00 euro)

Al valore totale così individuato (€ 720.000,00), riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni come da disciplinare, precedentemente descritte:

- stato d'uso e manutenzione circa il 5%	€ 36.000,00
- abbattimento forfettario come da disciplinare 10%	€ 72.000,00
- oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€ 1.800,00
- oneri per la scia in accertamento di conformità (compreso oneri professionali)	€ 3.000,00
- oneri per la variazione catastale (compreso oneri professionali)	<u>€ 1.000,00</u>
Sommano detrazioni	€ 113.800,00

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

Lotto unico € (720.000,00-113.800,00) = € 606.200,00

Arrotondato	€ 610.00,000 (Euro seicentodiecimila/00)
--------------------	---

Conclusioni

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, li 19/10/2021

Il CTU



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA**

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su struttura ricettiva extra alberghiera (country house) con area pertinenziale annessa, piscina e piccoli appezzamenti di terreno agricoli, sita nel Comune di Ascoli Piceno, Frazione San Pietro di San Marco, per una superficie lorda complessiva pari a mq 333,00 circa, relativamente agli edifici principali; una superficie di circa mq 110 relativamente alla piscina con circa mq 50 di locali tecnici e un'area pertinenziale sistemata di circa mq 346. Il lotto comprende anche appezzamenti di terreno agricolo esteso per Ha 1.89.49.

L'immobile confina strada pubblica su più fronti, strada vicinale, proprietà █████, proprietà █████, salvo altri.

Il lotto risulta descritta al catasto del Comune di Ascoli Piceno, con i seguenti identificativi:

Struttura ricettiva distinta al Catasto fabbricati al **Foglio n. 123 particella n. 73 sub 2 graffata con la particella 927 sub 1**, categoria A/7, Rendita Catastale € 618,20, Piano Terra e Primo;

Appezzamenti di terreno distinti al Catasto Terreni al **Foglio n. 122 particella n. 232 e al Foglio 123 particelle n. 21-25-68-182-19-70-857-859-863-928**, per una superficie catastale complessiva di Ha 1.89.49, Reddito Dominicale € 45,94 ed Agrario € 47,22

Allegati:

1. allegato "A": comunicazioni inizio operazioni peritali
2. allegato "B": documentazione catastale
3. allegato "C": elaborati grafici con indicazione delle difformità
4. allegato "D": documentazione fotografica
5. allegato "E": certificato di destinazione urbanistica
6. allegato "F": visura camerale
7. allegato "G": documentazione urbanistica
8. allegato "H": copia contratto di affitto
9. allegato "I": ispezioni ipotecarie

GEOMETRA
BARBARA ANGELINI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 125 per l'anno 2019 R.G.E.

Promossa da:
Purple SPV S.r.l. (Avv. Roberto E. Conti)

Nei confronti di:
[REDACTED]

DICHIARAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta Geom. Barbara Angelini, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 913, in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva di cui all'oggetto e precisamente edificio sito nel Comune di Ascoli Piceno contraddistinto al foglio 123 con la particella originaria n. 73, dichiara che l'immobile, trattandosi di fabbricato ex rurale, è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967.

Ascoli Piceno, li 09/03/2022

Il CTU






Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **DICHIARAZIONE URBANISTICA.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo **CADES (busta P7M con documento firmato)**.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data **10/03/2022 alle 07:24:44 UTC**.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) BARBARA ANGELINI	ArubaPEC S.p.A.	

3. Dettagli

- Nome file: **DICHIARAZIONE URBANISTICA.pdf.p7m**
- Impronta del file: **f9feb294227a8b045855a30098e4a242b0817d4b194a9a9c6b12b00928432000**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **10/03/2022 alle 07:24:10 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - BARBARA ANGELINI

Questa firma è stata apposta da **ANGELINI BARBARA, C.F./P.IVA TINIT-NGLBBR73A51A462Q**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **09/03/2022 alle 16:50:06 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma rispetta la Deliberazione CNIPA 45/2009 ss.mm.ii.

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - BARBARA ANGELINI



- Nome e Cognome del soggetto: **ANGELINI BARBARA**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-NGLBBR73A51A462Q**
- Titolo: **Geometra**
- Organizzazione: **Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **2b 14 5e 6b c6 e1 ba ba 89 06 85 72 8c 3f cb 9e**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **18/01/2022 alle 00:00:00 UTC** al **18/01/2027 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **93033** emessa in data **10/03/2022 alle 07:00:20 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **10/03/2022 alle 07:00:20 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010 alle 00:00:00 UTC** al **22/10/2030 alle 23:59:59 UTC**