

Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva n. 76/2020 R.G.E.

promossa da:

Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona d'Ottavi


Relazione di Consulenza Tecnica

LOTTO N: I



Il Consulente Esperto
(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)

Via XIX Settembre, 24 - 63100 Ascoli Piceno
Tel e fax 0736/256812 - Cellulare 380/3044769
E-mail giusinorciniipala@gmail.com - Pec: giustina.norciniipala@pec.enpaia.it

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / 



Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva n. 76/2020 R.G.E.

promossa da:

Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"

contro

[REDACTED]

*** **

LOTTO N. 1

I) Identificazione e descrizione del beni oggetto della vendita - altre informazioni per l'acquirente

Diritto di piena proprietà (I/I) spettante all'esecutata [REDACTED]

L'intestataria, quale titolare della piena proprietà sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno servizi catastali è il seguente:

[REDACTED]

Il lotto n. I è costituito da immobili siti nel Comune di Carassai (AP), Contrada Sabbione, di seguito meglio specificati:

AI) Fabbricato con destinazione "struttura ricettiva – agriturismo" sito nel Comune di Carassai (AP) alla Contrada Sabbione e censito al N.C.E.U del comune censuario suddetto al foglio n. 9 p.lla 189.

L'area di insistenza e pertinenza di detto immobile risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Carassai (AP) al foglio 9 particella 189 come Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 1.940.

Il fabbricato che si articola su due piani oltre al sottotetto abitabile, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2004 e 2009, i lavori eseguiti hanno interessato sia gli aspetti strutturali che architettonici, con l'intento di recuperare la tipologia propria degli edifici rurali della zona.

I servizi che sono stati offerti nel tempo riguardavano sia la sala ristorazione che le camere indipendenti per il pernottamento.

Sul lato Est del fabbricato insiste un portico con struttura in legno delle dimensioni di ml. 2,60 circa di larghezza per ml. 13,00 circa di lunghezza, che si apre sulla corte esclusiva su tutti e quattro i lati, adibita prevalentemente a parcheggio ed a area di manovra per automezzi. L'area è stata completamente sistemata con inghiaatura superficiale e caditoie di raccolta delle acque piovane. Sul lato a valle lungo il perimetro dell'area cortiliva sono state piantate varie essenze arboree che delimitano la scarpata sottostante, e che migliorano il verde attrezzato a servizio degli

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / [REDACTED]



ospiti. Tutto il perimetro del fabbricato è dotato di marciapiede pavimentato e sul lato a Sud dell'immobile è presente una piccola loggia aperta costituita da pali in legno e copertura con tegole in laterizio.

Il piano terra della superficie lorda di mq. 164 circa ed altezza di ml. 3,00 circa, comprende una zona disimpegno posta all'ingresso del fabbricato, un'area banchetti oltre ai locali cucina ed igienici.

Il piano primo della superficie lorda di mq. 115 circa ed altezza di ml. 2,70 circa, al quale si accede mediante due rampe di scale, reca sul ballatoio n. 2 porte interne di accesso numerate, la n. 102 conduce a n. 2 camere da letto, ed un locale bagno e l'altra contraddistinta con il numero 103, dà accesso ad una camera da letto, un locale bagno oltre a due locali di cui uno ad uso sala colazione e l'altro adibito ad attività ricreative. Lungo tutto il lato esposto ad Est e per un'ampiezza di circa 50 mq, corre una grande terrazza che offre un suggestivo panorama sulla vallata. Al piano secondo, della superficie lorda mq. 73 circa ed altezza di ml. 2,70 circa, si accede tramite scala a due rampe e porta di accesso che conduce a n. 2 camere da letto un servizio igienico, un locale ad uso cucina e sul lato Nord completa il piano, una grande terrazza delle dimensioni di circa ml. 9,00 di lunghezza per ml. 5,45 circa di larghezza per un totale di circa mq. 49.

Nel lato Est del fabbricato, in posizione sottostante rispetto al piano di costruzione dell'immobile, insiste un manufatto estremamente posticcio adibito a ricovero animali, formato da pali in legno infissi su basamento di cemento, tamponatura in rete e copertura in lamiera. Internamente sono stati creati degli scomparti per l'allevamento degli animali; le misure in pianta riportate nel progetto a sanatoria, sono di ml.12,90 di lunghezza per 3,80 di larghezza.

Si precisa a riguardo che la sottoscritta non ha potuto eseguire il sopralluogo e quindi verificare lo stato di fatto dell'immobile, poiché presente nel ricovero, una cucciolata di cinghiali oltre ad altri soggetti adulti.

Si fa presente che nell'atto di acquisto degli immobili da parte della [REDACTED] a rogito Notaio Dott. Luciano Varriale, Repertorio n. 58081, la stessa dichiara che la costruzione del fabbricato rurale e dell'accessorio (quest'ultimo non identificato catastalmente e non riportato in mappa) insistenti sul terreno, è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

L'edificio rappresentava la tipologia classica della casa rurale marchigiana, con struttura verticale in pietra, mattoni e solai in legno, a seguito della ristrutturazione è stato modificato e adattato alle nuove esigenze, sempre nel rispetto delle caratteristiche estetiche iniziali; la finitura della superficie esterna è con intonaco. La struttura portante dell'edificio è costituita da muri dello spessore di cm. 45 circa e la copertura è a falde con sovrastanti coppi, non spingenti e realizzata alla maceratese.

Tutti i locali ai piani sono intonacati al civile e tinteggiati, gli infissi sono in legno naturale trattati a copale e le finestre munite di vetro camera sono schermate da ante in pino di Svezia mordenzato noce; le porte interne sono tamburate in legno naturale. La pavimentazione è in monocottura, il rivestimento dei bagni, completo di apparecchi sanitari, è in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL ed elementi radianti in ghisa e



termoconvettori; l'impianto elettrico è costituito da fili sottotraccia sfilabili ed è anch'esso a norma; l'impianto idrico è perfettamente funzionante.

Al piano terra, si accede dalla corte esterna mediante un portone ad una anta in legno e vetro decorato, posto sul lato esposto a Sud dell'edificio.

Le terrazze al piano primo e secondo sono corredate da balaustre in legno.

L'accesso carrabile al fabbricato ed alla sua area cortiliva è consentito mediante un stradina imbrecciata che si origina direttamente dalla strada comunale del Sabbione.

L'epoca di costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale probabilmente ai primi anni '50.

Lo stato di manutenzione, conservazione e stabilità in generale è discreto, necessita comunque di importanti lavori di risanamento dall'umidità sia internamente che esternamente, più evidenti nel lato a Nord dell'edificio, e di lavori manutentivi delle parti in legno; la sua posizione è isolata rispetto agli altri fabbricati.

A2) Appezzamenti di terreno siti nel Comune di Carassai (AP) alla Contrada Sabbione e identificati catastalmente al foglio 9 con le p.lle 100-101-102-103-104-105-106-114-168-169-170-171-172-176-188-307-313-317-190-311-315; per una superficie totale catastale di ettari sei, are ventisette e centiare cinquantuno (ha 06.27.51).

Gli appezzamenti di terreno di natura agricola sono in parte contigui tra loro e senza fabbricati rurali;

Il fondo agricolo, è posizionato nelle immediate adiacenze del fabbricato principale, e si inalvea tra la strada comunale del Sabbione e il versante, in sinistra orografica del fosso Rescagnano.

Il terreno risulta completamente incolto ed invaso da vegetazione spontanea, con pendenze che vanno da giaciture di piano fino a un massimo del 15 - 20 %; la natura del terreno, come caratteristica fisica, è di medio impasto con consistente presenza di sabbia sottile e argilla; suolo mediamente profondo e sottosuolo anch'esso mediamente profondo e permeabile.

La sua esposizione è a "mezzogiorno" e la fertilità è discreta.

Il compendio immobiliare fin qui descritto è ubicato a circa 220 m s.l.m. nella porzione superiore del versante collinare, in prossimità del crinale e nella immediata periferia del capoluogo comunale, posto a Sud-Est del centro abitato di Carassai.

L'immobile si trova all'interno di un'area poco urbanizzata, con prevalenza di immobili aventi caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale. La zona è inserita in un contesto urbanistico con destinazione primariamente agricola; le infrastrutture ed i servizi pubblici principali sono situati nel capoluogo.

Ia) Dati catastali:

Le unità immobiliari costitutive del Lotto n. I sono distinte ad oggi nel N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Carassai (A.P.) Contrada Sabbione come segue:

Catasto dei Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale /mq.	Rendita /€	Indirizzo

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / Santarelli Silvana



9	189		D/10			2.080,00	Contrada Sabbione Piano T-1-2
---	-----	--	------	--	--	----------	-------------------------------------

L'intestatario, quale titolare della propria quota di diritto sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizi catastali è il seguente:

Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
9	100	Sem. Arb.	4	4.990	Euro 11,60	Euro 14,17
9	101	Vigneto	3	380	Euro 1,57	Euro 1,77
9	102	Sem. Arb.	4	21.300	Euro 49,5	Euro 60,5
9	103	Seminativo	5	3.710	Euro 6,71	Euro 8,62
9	104	Sem. Arb.	4	1.420	Euro 3,30	Euro 4,03
9	105	Seminativo	5	610	Euro 1,10	Euro 1,42
9	106	Sem. Arb.	5	5.820	Euro 9,02	Euro 10,52
9	114	Seminativo	5	1.200	Euro 2,17	Euro 2,79
9	168	Seminativo	5	380	Euro 0,69	Euro 0,88
9	169	Seminativo	5	1.510	Euro 2,73	Euro 3,51
9	170	Sem. Arb.	4	480	Euro 1,12	Euro 1,36
9	171	Seminativo	5	2.770	Euro 5,01	Euro 6,44
9	172	Bosco misto	U	1.950	Euro 0,91	Euro 0,20
9	176	Seminativo	5	2.220	Euro 4,01	Euro 5,16
9	188	Vigneto	3	440	Euro 1,82	Euro 2,05
9	307	Sem. Arb.	4	1.020	Euro 2,37	Euro 2,90
9	313	Vigneto	3	20	Euro 0,08	Euro 0,09
9	317	Sem. Arb.	5	10.080	Euro 15,62	Euro 18,22
9	190 AA	Seminativo	5	250	Euro 0,45	Euro 0,58
9	190 AB	Vigneto	3	220	Euro 0,91	Euro 1,02
9	311	Vigneto	3	2	Euro 0,01	Euro 0,01
9	315	Sem. Arb.	5	1.979	Euro 3,07	Euro 3,58

La Superficie complessiva catastale è di ha 06.27.51.



L'intestatario, quale titolare della propria quota di diritto sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizi catastali è il seguente:

Confini:

Per quanto concerne l'immobile descritto al punto A1 confina nel suo giro con:

proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo errore e come in fatto.

L'immobile descritto al punto A2 confina nel suo giro con:

fosso Rescagnano, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo errore e come in fatto.

Corrispondenza catastale:

I dati catastali attuali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione fatta dei confini che non vengono riportati.

Lo stato di fatto degli immobili è conforme alle risultanze catastali, ed alla planimetria depositata in Catasto.

Si precisa che nell'estratto di mappa non sono stati riportati né la loggia aperta in aderenza al fabbricato né il manufatto posticcio adibito a ricovero animali.

A riguardo la sottoscritta, ha ritenuto corretto non richiedere la necessaria autorizzazione all'ILL.mo Giudice delegato Dott.ssa D'Ottavi Simona per l'introduzione in mappa delle strutture, poiché, a parere della scrivente, non sono d'impedimento alla pronuncia di ordinanza di vendita, ed inoltre le spese tecniche relative da sostenere, non giustificano il valore commerciale degli stessi. Pertanto per non gravare di ulteriori spese la procedura e per una giusta economia di causa si è ritenuto procedere in tal senso prevedendo anche una possibile demolizione degli annessi così concepiti in progetto, viste le necessarie prescrizioni urbanistiche da eseguire come da permesso in sanatoria.

Ib) Degli accessi

Dalla strada comunale del Sabbione, si ha accesso sia carrabile che pedonale, mediante una strada imbrecciata che declina verso il fabbricato con pendenza non eccessiva.

Ic) Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non esistono parti comuni con altre proprietà.

Id) Dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

Ie) Secondo lo strumento urbanistico comunale "Variante I/2014 al P.R.G. del comune di Carassai, gli immobili costituenti il Lotto n. I ricadono in base all'Art. 44 N.T.A. in zona Agricola.

If) Se il debitore esecutato è coniugato.

Da ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune competente risulta che:

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / [REDACTED]



██████████ si è unita in matrimonio con ██████████
██████████ e che con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 25 maggio 2013 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi.

Il tutto come si evince dall'estratto per sunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Carassai (AP) in data 22.09.2022.

Non risultano trascritte nel periodo di riferimento convenzioni matrimoniali.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, sono state assunte informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carassai (AP) circa l'esistenza di eventuali atti autorizzativi e precedenti edilizi.

Il fabbricato, censito al foglio 9 particella 189 è stato edificato in conformità ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia Prot. n. 812 Pratica Edilizia n. 09/2001.

I lavori da eseguire riguardano la "Sistemazione area circostante l'edificio rurale e di riorganizzazione di superficie da destinare ad attività vivaistica a cielo aperto".

- Denuncia di inizio attività edilizia Prot. n. 2261 del 28 giugno 2004 riguardante interventi di "Ristrutturazione e risanamento igienico sanitario di un edificio rurale da adibire a fini agrituristici".

Si precisa che nell'elaborato grafico riferito alla pianta del piano secondo, per mero errore grafico è stato indicato un muro divisorio che se così fosse stato progettato andrebbe ad interdire l'accesso al piano; la planimetria catastale offre la corretta realizzazione in pianta.

- Permesso di costruire a sanatoria n. 04/2009 Prot. n. 762 del 17 marzo 2009 riguardante gli interventi di "Realizzazione strada, realizzazione tettoia per ricovero animali, realizzazione loggia aperta".

Certificato di Agibilità Prot. n. 3535 rilasciato in data 11 dicembre 2006 relativo al fabbricato censito al Comune di Carassai al foglio 9 part. 189, piano T-I-2, categoria D10 con destinazione d'uso Attività Agrituristica.

Regolarità Urbanistica

L'Immobile allo stato attuale è conforme al progetto approvato e alle concessioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Carassai (AP)

La realizzazione della loggia aperta sul lato Sud del fabbricato essendo coperta con manto stabile rientra nel distacco dal confine e pertanto al fine di regolarizzare l'opera abusiva così come indicato nel permesso di Costruire a sanatoria rilasciato dal Comune di Carassai rilasciato in data 17 marzo 2009, Prot. n. 762 è condizione necessaria e sufficiente sostituire la copertura in tegole con telo ombreggiante, in maniera tale da trasformare la struttura da tettoia a pergola addossata al fabbricato.

La tettoia destinata a ricovero animali, anch'essa iscritta nel permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Carassai in data 17 marzo 2009, Prot. n. 762, risulta per una porzione non realizzata a distacco dal



confine Sud di proprietà, pertanto il progetto, prevede la demolizione di detta porzione e la realizzazione di un box scoperto.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazioni e prescrizioni urbanistiche:

Art. 44 Zona omogenea "E" Agricola.

Il tutto gravato dai vincoli così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 settembre 2022.

3) Stato di possesso

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Ascoli Piceno, non sono emersi contratti in essere sulle particelle staggite, così come riferito verbalmente, ma mai supportato da riscontro cartaceo. In realtà da indagini più approfondite, eseguite sia presso il Notaio Dott. Luciano Varriale che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, sono stati riscontrati n. 2 contratti di affitto di azienda e precisamente:

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo il **15-07-2013** al n. 2396 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Sabbione e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario suddetto al Foglio 9 particella I89, categoria D/10 piani T-I-2 e al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9 particelle I00-I01-I02-I03-I04-I05-I06-I14-I68-I69-I70-I71-I72-I76-I88-307-313-317.I90 porz. AA e AB- 311-315. Fondo rustico esteso complessivamente in ha 06.27.51.

Il presente contratto tra [REDACTED]

[REDACTED] quale affittante e [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuario, ha come durata del presente contratto anni 9 (nove) e pertanto a partire dalla data di stipula avrà scadenza in data **11 luglio 2022**.

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data **22-10-2013** al n. 3342 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Sabbione e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario suddetto al Foglio 9 particella I89, categoria D/10 piani T-I-2 e al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9 particelle I00-I01-I02-I03-I04-I05-I06-I14-I68-I69-I70-I71-I72-I76-I88-307-313-317.I90 porz. AA e AB- 311-315. Fondo rustico esteso complessivamente in ha 06.27.51.

Il presente contratto è stato stabilito tra [REDACTED]

[REDACTED] quale affittante e la [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuario.

Con questo atto le parti di comune accordo convengono di prorogare la durata del contratto di affitto sottoscritto in data 11 luglio 2013 con scrittura privata, fissandola in anni 15 e pertanto con cessazione in data **11 luglio 2028**.

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.s Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / [REDACTED]



Si precisa a riguardo che sussistono:

- ♦ Iscrizione n. 8763/1364 del **14/12/2016** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- ♦ Trascrizione n. 5950/4429 del **21/09/2020** verbale di pignoramento a favore di Purple SPV S.r.l. contro

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno si specifica quanto segue, limitatamente ai beni costituenti il Lotto n. I:

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile pignorato;
- non risultano domande giudiziali;
- non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- non risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

Esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa euro 8.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Alla data del 4 settembre 2022 a carico degli immobili oggetto di pignoramento formanti il Lotto n. I, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione contro del 22 ottobre 2013						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Locazione ultra novennale	7060	4938			Formanti il lotto n. I	

Trascrizione contro del 21 settembre 2020						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Ascoli Piceno del 17/08/2020	5950	4429	Purple Spv Srl		Formanti il lotto n. I	-

Iscrizione contro del 11 giugno 2008						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca volontaria per mutuo fondiario	4908	1076	Banca delle Marche Spa		Formanti il lotto n. I	1.000.000,00

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" /



Iscrizione contro del 14 dicembre 2016						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca giudiziale Tribunale di Ascoli Piceno	8763	1364	BCC Ripatransone		Formanti il lotto n. I	60.000,00

Iscrizione contro del 04 dicembre 2019						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca Concessione Amministrativa	9821	1282	Agenzia delle Entrate		Fg. 9 p.lle 190-315-100-101-102-103-104-106-114-169-171-176-188-307-317-189	164.094,82

Si precisa che in data 09 ottobre 2006 Repertorio n. 69576 è stato trascritto [redacted] atto di costituzione di vincolo di destinazione, riguardante il fabbricato identificato catastalmente al fg. 9 con la particella 189 del Comune di Carassai a seguito del finanziamento nella misura I.2.I. "Sviluppo dell'attività agrituristica" del PSR Marche. Il vincolo è stato costituito a favore della Regione Marche per la durata di anni 10 a decorrere dalla data dell'atto di liquidazione del saldo del contributo regionale. A riguardo la sottoscritta ha ritenuto corretto verificare le date di pagamento e liquidazione AGEA riferite alla domanda id 33956 e precisamente:

- n. 104 del 15/10/2004 quale anticipo;
- n. 16 del 11/10/2007 quale saldo.

Pertanto ad oggi il vincolo è decaduto.

5) Stima dell'immobile

Considerata la natura e le caratteristiche degli immobili e constatata la presenza nel Comune interessato di edifici simili, si è potuto reperire dati attendibili contemporanei ed omogenei. Quanto sopra è essenziale al fine di poter adottare come criterio di stima, in base al mandato conferitomi, il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa.

Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe.

La determinazione del valore commerciale del bene è stata effettuata tenendo conto della molteplicità dei fattori intrinseci ed estrinseci di natura tecnica ed economica che lo caratterizzano e che ne influenzano il valore.

Da approfondite indagini sul mercato locale circa la commerciabilità del fabbricato ad uso agrituristico, tipologia, ubicazione e l'ausilio di pareri di esperti operanti nel comune interessato è emerso che gli immobili residenziali nella zona in posizione limitrofa a quello oggetto di stima, completo di tutti gli impianti e finiture possa essere contrattato mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di euro/mq 500,00 fino ad un massimo di euro/mq 800,00. La scrivente ritiene pertanto che, nella fattispecie l'immobile in questione essendo ubicato in una zona relativamente vicina al centro urbano e tenuto conto delle caratteristiche generali dell'immobile cui versa, ritiene equo adottare il

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" [redacted]



seguito parametro valutativo medio unitario di euro 560,00/mq per il piano terra e secondo ed euro 700,00/mq per il piano primo.

La stima adottata per i terreni di natura agricola, tiene conto della giacitura, dell'esposizione e in prevalenza del soprassuolo.

Criteri di misurazione

Il sistema adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) cioè dell'area delimitata da elementi perimetrali verticali e nel caso specifico include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità immobiliare, pilastri/colonne interne, balconi e terrazzi

Descrizione	Superficie lorda /mq	Valore €/mq	Coefficiente		Valore Complessivo /€
Fabbric. piano terra	164	700,00	0,8	560,00	91.840,00
Fabbric. piano primo	114	700,00	1	700,00	79.800,00
Fabbric. piano secondo	72	700,00	0,8	560,00	40.320,00
Terrazze	100	700,00	0,4	280,00	28.000,00
Area inerente il fabbricato	1.700	4,00	-	4,00	6.800,00
Terreni agricoli	62.751	0,80	-	0,80	50.200,80
Totale valore di stima					296.960,80

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

- Decurtazione generale (10%) euro 29.696,08
- Cancellazione gravami euro 8.000,00
- Stato d'uso e manutenzione dell'immobile (già compreso nel valore di stima)
- Stato di possesso (5%) euro 14.848,04

Totale abbattimenti Euro 52.544,12

Valore del bene al netto degli abbattimenti forfetari: Euro 244.416,68

In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n.I, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 245.000,00 (dicansi Euro duecentoquarantacinquemila/00 spettante per l'intera piena proprietà)



A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 16 pagine, viene depositata in originale in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno li, 14 dicembre 2022

Il Consulente Esperto
(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Documentazione catastale: Visure, Planimetrie, Estratto di mappa
- Documentazione Urbanistica: Licenze di costruzione, Concessioni edilizie in sanatoria, Certificato di Destinazione Urbanistica
- Avvisi di ricevimento comunicazione sopralluoghi e Verbale di sopralluogo
- Documento Ufficio Stato Civile
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente: file Relazione per il G.E., Relazione per uso pubblicazione e Planimetria stato attuale



Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta: Lotto n. I

Diritto di piena proprietà (I/I) spettante all'esecutata.

Il lotto n. I è costituito da immobili siti nel Comune di Carassai (AP), Contrada Sabbione, di seguito meglio specificati:

AI) Fabbricato a destinazione "struttura ricettiva – agriturismo" sito nel Comune di Carassai (AP) alla Contrada Sabbione e censito al N.C.E.U del comune censuario suddetto al foglio n. 9 p.lla 189.

L'area di insidenza e pertinenza di detto immobile risulta distinta nel Catasto Terreni del Comune di Carassai (AP) al foglio 9 particella 189 come Ente Urbano, della superficie catastale di mq. 1.940.

Il fabbricato che si articola su due piani oltre al sottotetto, è stato oggetto di ristrutturazione negli anni 2004 e 2009, i lavori eseguiti hanno interessato sia gli aspetti strutturali che architettonici, con l'intento di recuperare la tipologia propria degli edifici rurali della zona.

Sul lato Est del fabbricato insiste un portico in legno delle dimensioni di ml. 2,60 circa di larghezza per ml. 13,00 circa di lunghezza, che si apre sulla corte esclusiva aperta su tutti e quattro i lati, adibita prevalentemente a parcheggio ed a area di manovra per automezzi. Tutto il perimetro del fabbricato è dotato di marciapiede pavimentato e sul lato a Sud dell'immobile è presente una piccola loggia aperta costituita da pali in legno e copertura con tegole in laterizio.

Il piano terra della superficie lorda di mq. 164 circa ed altezza di ml. 3,00 circa, comprende una zona disimpegno posta all'ingresso del fabbricato, un'area banchetti oltre ai locali cucina ed igienici.

Il piano primo della superficie lorda di mq. 115 circa ed altezza di ml. 2,70 circa, al quale si accede mediante due rampe di scale, reca sul ballatoio n. 2 porte interne di accesso numerate, la n. 102 conduce a n. 2 camere da letto, ed un locale bagno e l'altra contraddistinta con il numero 103, dà accesso ad una camera da letto, un locale bagno oltre a due locali di cui uno ad uso sala colazione e l'altro adibito ad attività ricreative. Lungo tutto il lato esposto ad Est e per un'ampiezza di circa 50 mq, corre una grande terrazza che offre un suggestivo panorama sulla vallata. Al piano secondo, della superficie lorda mq. 73 circa ed altezza di ml. 2,70 circa, si accede tramite scala a due rampe e porta di accesso che conduce a n. 2 camere da letto un servizio igienico, un locale ad uso cucina e sul lato Nord completa il piano, una grande terrazza delle dimensioni di circa ml. 9,00 di lunghezza per ml. 5,45 circa di larghezza per un totale di circa mq. 49.

Tutti i locali ai piani sono intonacati al civile e tinteggiati, gli infissi sono in legno naturale trattati a copale e le finestre munite di vetro camera sono schermate da ante in pino di Svezia mordenzato noce; le porte interne sono tamburate in legno naturale. La pavimentazione è in monocottura; il rivestimento nel bagno, completo di apparecchi sanitari è in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL, con elementi radianti in ghisa e termoconvettori; l'impianto elettrico è costituito da fili sottotraccia sfilabili ed è anch'esso a norma; l'impianto idrico è perfettamente funzionante.



L'accesso carrabile al fabbricato ed alla sua area cortiliva è consentito mediante un stradina che si origina direttamente dalla strada comunale del Sabbione;

L'epoca di costruzione del fabbricato oggetto di perizia risale probabilmente ai primi anni '50.

Lo stato di manutenzione, conservazione e stabilità in generale è discreto, necessita comunque di importanti lavori di risanamento dall'umidità più evidente nel lato a Nord dell'edificio, di lavori manutentivi delle parti in legno, oltre ad un ammodernamento dei locali in generale; la sua posizione è isolata rispetto agli altri fabbricati.

A2) Appezamenti di terreno siti nel Comune di Carassai (AP) alla Contrada Sabbione e identificati catastalmente al foglio 9 con le p.lle 100-101-102-103-104-105-106-114-168-169-170-171-172-176-188-307-313-317-190-311-315; per una superficie totale catastale di ettari sei, are ventisette e centiare cinquantuno (ha 06.27.51).

Gli appezzamenti di terreno di natura agricola sono in parte contigui tra loro e senza fabbricati rurali.

Il fondo agricolo, è posizionato nelle immediate adiacenze del fabbricato principale, e si inalvea tra la strada comunale del Sabbione e il versante, in sinistra orografica del fosso Rescagnano.

Il terreno risulta completamente incolto ed invaso da vegetazione spontanea, con pendenze che vanno da giaciture di piano fino a un massimo del 15 - 20 %.

Il compendio immobiliare fin qui descritto è ubicato a circa 220 m s.l.m. nella porzione superiore del versante collinare, in prossimità del crinale e nella immediata periferia del capoluogo comunale, posto a Sud-Est del centro abitato di Carassai.

L'immobile si trova all'interno di un'area poco urbanizzata, con prevalenza di immobili aventi caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale. La zona è inserita in un contesto urbanistico con destinazione primariamente agricola; le infrastrutture ed i servizi pubblici principali sono situati nel capoluogo.

Ia) Dati catastali:

Le unità immobiliari costitutive del Lotto n. I sono distinte ad oggi nel N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Carassai (A.P.) Contrada Sabbione come segue:

Catasto dei Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di classamento					Altre informazioni
Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale /mq.	Rendita /€	Indirizzo
9	189		D/10				2.080,00	Contrada Sabbione Piano T-1-2

Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
9	100	Sem. Arb.	4	4.990	Euro 11,60	Euro 14,17
9	101	Vigneto	3	380	Euro 1,57	Euro 1,77
9	102	Sem. Arb.	4	21.300	Euro 49,5	Euro 60,5



9	103	Seminativo	5	3.710	Euro 6,71	Euro 8,62
9	104	Sem. Arb.	4	1.420	Euro 3,30	Euro 4,03
9	105	Seminativo	5	610	Euro 1,10	Euro 1,42
9	106	Sem. Arb.	5	5.820	Euro 9,02	Euro 10,52
9	114	Seminativo	5	1.200	Euro 2,17	Euro 2,79
9	168	Seminativo	5	380	Euro 0,69	Euro 0,88
9	169	Seminativo	5	1.510	Euro 2,73	Euro 3,51
9	170	Sem. Arb.	4	480	Euro 1,12	Euro 1,36
9	171	Seminativo	5	2.770	Euro 5,01	Euro 6,44
9	172	Bosco misto	U	1.950	Euro 0,91	Euro 0,20
9	176	Seminativo	5	2.220	Euro 4,01	Euro 5,16
9	188	Vigneto	3	440	Euro 1,82	Euro 2,05
9	307	Sem. Arb.	4	1.020	Euro 2,37	Euro 2,90
9	313	Vigneto	3	20	Euro 0,08	Euro 0,09
9	317	Sem. Arb.	5	10.080	Euro 15,62	Euro 18,22
9	190 AA	Seminativo	5	250	Euro 0,45	Euro 0,58
9	190 AB	Vigneto	3	220	Euro 0,91	Euro 1,02
9	311	Vigneto	3	2	Euro 0,01	Euro 0,01
9	315	Sem. Arb.	5	1.979	Euro 3,07	Euro 3,58

La Superficie complessiva catastale è di ha 06.27.51.

Confini:

Per quanto concerne l'immobile descritto al punto A1 confina nel suo giro con:

proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo errore e come in fatto.

L'immobile descritto al punto A2 confina nel suo giro con:

fosso Rescagnano, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo errore e come in fatto.

Regolarità Urbanistica

Lo stato di fatto degli immobili è conforme alle risultanze catastali, alla planimetria depositata in Catasto e alle concessioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Carassai (AP)

La realizzazione della loggia aperta sul lato Sud del fabbricato essendo coperta con manto stabile rientra nel distacco dal confine e pertanto al fine di regolarizzare l'opera abusiva così come indicato nel permesso di Costruire a sanatoria rilasciato dal Comune di Carassai rilasciato in data 17 marzo 2009, Prot. n. 762 è condizione necessaria e sufficiente



sostituire la copertura in tegole con telo ombreggiante, in maniera tale da trasformare la struttura da tettoia a pergola addossata al fabbricato.

La tettoia destinata a ricovero animali, anch'essa inserita nel permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Carassai rilasciato in data 17 marzo 2009, Prot. n. 762, risulta per una porzione non realizzata a distacco dal confine Sud di proprietà, pertanto il progetto, prevede la demolizione di detta porzione e la realizzazione di un box scoperto.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazioni e prescrizioni urbanistiche:

Art.44 Zona omogenea "E" Agricola.

Il tutto gravato dai vincoli così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 settembre 2022.

3) Stato di possesso

Risultano n. 2 contratti di affitto di azienda e precisamente:

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo il **15-07-2013** al n. 2396 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Sabbione e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario suddetto al Foglio 9 particella 189, categoria D/10 piani T-I-2 e al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9 particelle I00-I01-I02-I03-I04-I05-I06-II4-I68-I69-I70-I71-I72-I76-I88-307-313-317.I90 porz. AA e AB- 3II-3I5. Fondo rustico esteso complessivamente in ha 06.27.51.

Il presente contratto avrà scadenza in data **11 luglio 2022**.

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data **22-10-2013** al n. 3342 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Sabbione e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune censuario suddetto al Foglio 9 particella 189, categoria D/10 piani T-I-2 e al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 9 particelle I00-I01-I02-I03-I04-I05-I06-II4-I68-I69-I70-I71-I72-I76-I88-307-313-317.I90 porz. AA e AB- 3II-3I5. Fondo rustico esteso complessivamente in ha 06.27.51.

Con questo atto le parti di comune accordo convengono di prorogare la durata del contratto di affitto sottoscritto in data 11 luglio 2013 con scrittura privata, fissandola in anni 15 e pertanto con cessazione in data **11 luglio 2028**.

In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n. I nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 245.000,00 (diconsi Euro duecentoquarantacinquemila/00 spettante per l'intera piena proprietà)



Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva n. 76/2020 R.G.E.

promossa da:

Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"

contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona d'Ottavi

Relazione di Consulenza Tecnica

LOTTO N: 2



Il Consulente Esperto
(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)

Via XIX Settembre, 24 - 63100 Ascoli Piceno
Tel e fax 0736/256812 - Cellulare 380/3044769
E-mail gusnorciniipala@gmail.com - Pec: giustina.norciniipala@pec.enpaia.it

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.; Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / 



Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva n. 76/2020 R.G.E.

promossa da:

Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"

contro

[REDACTED]

*** **

LOTTO N. 2

I) Identificazione e descrizione del beni oggetto della vendita - altre informazioni per l'acquirente

Diritto di piena proprietà (I/I) spettante all'esecutata [REDACTED]

L'intestataria, quale titolare della piena proprietà sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno servizi catastali è il seguente:

[REDACTED]

Il lotto n. 2 è costituito da immobili siti nel Comune di Carassai (AP), Contrada Aso, di seguito meglio specificati:

A) Fondo rustico pianeggiante, irriguo, senza fabbricati rurali, ad uso impianto florovivaistico, compresa la costituzione di semenzai di piante ornamentali della dimensione di ml. 30 x ml. 30. All'interno del vivaio sono state realizzati dei settori (ml 30 x ml 12) per la distribuzione delle piante in vaso, e un'ideale viabilità interna, in tout venant di cava, necessaria ad agevolare il collegamento all'interno dell'attività florovivaistica.

La superficie catastale totale è pari ad ha 03.11.85 (ettari tre, are undici e centiare ottantacinque).

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un capannone con caratteristiche di "tensostruttura", delle dimensioni di ml 11 x ml 11 ad uso rimessa mezzi agricoli.

In merito si è riscontrato che, non essendo conforme sotto il profilo urbanistico è da ritenersi abusivo, non sanabile e pertanto escluso dalla valutazione estimativa.

Il fondo costituito prevalentemente da un corpo unico, presenta forma regolare e si sviluppa da Nord verso Sud a giacitura pianeggiante ed esposizione a mezzogiorno.

La natura del terreno è di medio impasto tendente allo sciolto, con suolo sufficientemente profondo; la fertilità è buona e la lavorabilità con mezzi meccanici di qualsiasi natura è garantita dalla buona viabilità presente all'interno del fondo. Grazie alla rete irrigua messa a disposizione del Consorzio Idrico di Bonifica, visto il perdurare problema

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" [REDACTED]



legato alla siccità ambientale, ne fa sì che si crei la migliore condizione alla coltivazione delle piante, per il raggiungimento di alti obiettivi di vendita.

Il compendio immobiliare fin qui descritto si trova lungo la direttrice che collega Pedaso a Comunanza, e l'attività florovivaistica è svolta in zona storicamente caratterizzata dalla produzione di frutta, ortaggi e vivai di piante ornamentali.

Nel Comune di Pedaso (FM) che si trova ad appena 10 minuti dagli immobili staggiti, è possibile collegarsi con la rete autostradale, snodo importante di comunicazione, a garanzia della realizzazione di nuove opportunità di mercato e di crescita aziendale.

Ia) Dati catastali:

Le unità immobiliari costitutive del Lotto n. 2 sono distinte ad oggi nel N.C.T. del Comune di Carassai (AP) Contrada Aso, come di seguito:

◆ Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
6	2	Bosco ceduo	2	1.380	Euro 0,57	Euro 0,43
6	5	Seminativo	5	1.690	Euro 3,05	Euro 3,93
6	18	Sem. Arb.	4	8.670	Euro 20,15	Euro 24,63
6	19	Seminativo	4	5.590	Euro 14,43	Euro 25,98
6	59	Sem. Irr. Arb.	2	6.275	Euro 42,13	Euro 35,68
6	66	Sem. Arb.	4	3.870	Euro 8,99	Euro 10,99
6	165	Sem. Irr. Arb.	2	2.970	Euro 19,94	Euro 16,87
6	197	Seminativo	5	620	Euro 1,12	Euro 1,44
7	2	Seminativo	3	120	Euro 0,34	Euro 0,59

La Superficie complessiva catastale è di ha 03.11.85.

L'intestatario, quale titolare della propria quota di diritto sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, indicato presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, servizi catastali è il seguente:

Confini:

Il lotto così costituito confina nel suo giro con fosso Sant'Eusebio, fiume Aso, proprietà

, salvo errore e come in fatto.

Corrispondenza catastale:

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"



I dati catastali attuali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione fatta dei confini che non vengono riportati.

Ib) Degli accessi

Dalla strada statale Val d'Aso si ha accesso diretto agli immobili.

Ic) Delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non sussistono parti comuni.

Id) Dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Non sussistono ad oggi spese fisse di gestione e manutenzione.

Ie) Secondo lo strumento urbanistico comunale "Variante I/2014 al P.R.G. del comune di Carassai, gli immobili costituenti il Lotto n. 2 ricadono in base all'Art. 44 N.T.A. in zona Agricola.

If) Se il debitore esecutato è coniugato.

Da ricerche eseguite presso l'ufficio anagrafe del Comune competente risulta che:

[redacted] si è unita in matrimonio con [redacted]
[redacted] e che con provvedimento del Tribunale di Fermo in data 25 maggio 2013 è stato omologato il verbale di separazione personale fra i coniugi.

Il tutto come si evince dall'estratto per sunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Carassai (AP) in data 22.09.2022.

Non risultano trascritte nel periodo di riferimento convenzioni matrimoniali.

2) Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di esecuzione, sono state assunte informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carassai (AP) circa l'esistenza di eventuali atti autorizzativi e precedenti edilizi.

- Permesso di costruire n. 05/2009 Prot. n. 1033 del 10 aprile 2009 riguardante "livellamento del terreno per realizzazione di un piano da destinare a semenzaio piante ornamentali"
- SCIA per i lavori "Manutenzione Straordinaria relativa alla riqualificazione impianto florovivaistico".

Con comunicazione del 18 marzo 2014 Prot. n. 734 il Comune di Carassai, in riferimento alla pratica SUAP n. 390/2013 [redacted] relativa alla SCIA edilizia "Manutenzione Straordinaria relativa alla riqualificazione impianto florovivaistico" comunicava che, alla luce della nuova documentazione integrativa presentata, la pratica SCIA n. 390/2013 risultava efficace per eseguire i lavori richiesti consistenti nella realizzazione di "n. 26 superfici – settori con impianto irriguo e viabilità interna con tout venant di cava, per l'attività florovivaistica".

- Variante in corso d'opera SCIA n. 390 presentata in data 12 maggio 2013 e in pari data al Prot. n.1625 il Comune di Carassai notificava il divieto di eseguire i lavori e sospensione efficacia della SCIA.

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" / [redacted]



Regolarità Urbanistica

Sono state assunte informazioni circa l'esistenza di eventuali atti autorizzativi e precedenti edilizi, riguardanti una struttura con caratteristiche di "tensostruttura" insistente sul fondo, delle dimensioni di ml II x ml II ad uso rimessa mezzi agricoli.

In merito si è riscontrato che, non essendo conforme sotto il profilo urbanistico è da ritenersi abusivo, non sanabile e pertanto escluso dalla valutazione estimativa.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazione e prescrizioni urbanistiche:

Art.44 Zona omogenea "E" Agricola.

Il tutto gravato dai vincoli così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 settembre 2022.

3) Stato di possesso

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Ascoli Piceno, non sono emersi contratti in essere sulle particelle oggetto di stima, così come riferito verbalmente, ma mai supportato da riscontro cartaceo. In realtà da indagini più approfondite, eseguite sia presso il Notaio Dott. Luciano Varriale che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno, sono stati riscontrati n. 2 contratti di affitto di azienda e precisamente:

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo il **15-07-2013** al n. 2396 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Aso e distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario suddetto al Foglio 6 particelle 2-5-18-19-59-66-165-197 e al foglio 7 particella 2.

Fondo rustico esteso complessivamente in ha 03.II.85.

Il presente contratto tra

[REDACTED] quale affittante e [REDACTED]

[REDACTED] quale affittuario, ha come durata del presente

contratto anni 9 (nove) e pertanto a partire dalla data di stipula avrà scadenza in data **11 luglio 2022**.

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data **22-10-2013** al n. 3342 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Aso e distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario suddetto al Foglio 6 particelle 2-5-18-19-59-66-165-197 e al foglio 7 particella 2.

Fondo rustico esteso complessivamente in ha 03.II.85.

Il presente contratto è stato stabilito tra

[REDACTED] quale affittante e [REDACTED]



[redacted] quale affittuario.

Con questo atto le parti di comune accordo convengono di prorogare la durata del contratto di affitto sottoscritto in data 11 luglio 2013 con scrittura privata, fissandola in anni 15 e pertanto con cessazione in data **11 luglio 2028**.

Si precisa a riguardo che sussistono:

- ♦ Iscrizione n. 8763/1364 del **14/12/2016** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno;
- ♦ Trascrizione n. 5950/4429 del **21/09/2020** verbale di pignoramento a favore di Purple SPV S.r.l. contro [redacted]

4) Vincoli ed Oneri Giuridici

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno si specifica quanto segue, limitatamente ai beni costituenti il Lotto n. 2:

vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

non risultano trascritti vincoli ed oneri di natura condominiale sull'immobile pignorato;

non risultano domande giudiziali;

non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

non risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

Esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate a spese dell'acquirente, con un costo previsto pari a circa euro 8.000,00 comprensivo dei diritti e delle spese tecniche.

Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili.

Alla data del 4 settembre 2022 a carico degli immobili oggetto di pignoramento formanti il Lotto n. 2, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione contro del 22 dicembre 2003						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Costituzione servitù coattiva (servitù acquedotto)	11584	7533	CIIP S.p.a.	[redacted]	Foglio 6 particella 66	
Trascrizione contro del 22 ottobre 2013						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" [redacted]



Locazione ultra novennale	7060	4938			Formanti il lotto n. 2	
---------------------------	------	------	--	--	------------------------	--

Trascrizione contro del 21 settembre 2020						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Ascoli Piceno del 17/08/2020	5950	4429	Purple Spv Srl		Formanti il lotto n. 2	-

Iscrizione contro del 11 giugno 2008						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca volontaria per mutuo fondiario	4908	1076	Banca delle Marche Spa		Formanti il lotto n. 2	1.000.000,00

Iscrizione contro del 14 dicembre 2016						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca giudiziale Tribunale di Ascoli Piceno	8763	1364	BCC Ripatransone		Formanti il lotto n. 2	60.000,00

Iscrizione contro del 04 dicembre 2019						
Atto	Reg. Gen.	Reg. Part.	a favore	contro	Immobili	Importo /€
Ipoteca Concessione Amministrativa	9821	1282	Agenzia delle Entrate		Fg. 6 P.lle 5-18-19-59-66-165	164.094,82

5) Stima dell'immobile

Considerata la natura e le caratteristiche degli immobili, sono stati reperiti dati attendibili e contemporanei. Quanto sopra è essenziale al fine di poter adottare come criterio di stima, in base al mandato conferitomi, il più probabile valore di mercato mediante stima sintetica per confronto diretto o comparativa.

Trattasi quindi di determinare il valore che in una libera contrattazione di vendita si sarebbe potuto verificare, basandosi sul raffronto con esperienze di mercato analoghe.

La determinazione del valore commerciale del bene è stata effettuata tenendo conto della molteplicità dei fattori intrinseci ed estrinseci di natura tecnica ed economica che lo caratterizzano e che ne influenzano il valore.

Da approfondite indagini sul mercato locale circa la commerciabilità, tipologia, ubicazione e l'ausilio di pareri di esperti operanti nel comune interessato, valutate le tare e le aree a superficie boschiva di natura ripariale, si è ritenuto equo adottare il seguente parametro valutativo medio unitario di euro 5,00/mq.

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" /



Descrizione	Superficie lorda /mq	Coefficiente	Valore €/mq	Valore Complessivo /€
Terreni agricoli	3.11.85	I	5,00	155.925,00
Totale valore di stima				155.925,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati i seguenti abbattimenti forfetari:

- Decurtazione generale (10%) euro 15.592,50
- Cancellazione gravami euro 8.000,00
- Stato di possesso (5%) euro 7.796,25

Totale abbattimenti Euro 31.388,75

Valore del bene al netto degli abbattimenti forfetari: Euro 124.536,25

In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n. 2 nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 125.000,00 (diconsi Euro centoventicinquemila/00) spettante per l'intera piena proprietà

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 10 pagine, viene depositata in originale in Cancelleria unitamente ai documenti allegati.

Con osservanza

Ascoli Piceno li, 14 dicembre 2022

Il Consulente Esperto
(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visure conservatoria dei registri immobiliari
- Documentazione catastale: Visure, Planimetrie, Estratto di mappa
- Documentazione Urbanistica: Licenze di costruzione, Concessioni edilizie in sanatoria, Certificato di Destinazione Urbanistica
- Avvisi di ricevimento comunicazione sopralluoghi e Verbale di sopralluogo
- Documento Ufficio Stato Civile
- Attestazione di trasmissione alle parti della copia della relazione peritale
- CD contenente: file Relazione per il G.E., Relazione per uso pubblicazione e Planimetria stato attuale



Descrizione riepilogativa dei beni ai fini della formazione del bando d'asta: Lotto n. 2

Diritto di piena proprietà (I/I) spettante all'esecutata [REDACTED]

Il lotto n. 2 è costituito da immobili siti nel Comune di Carassai (AP), Contrada Aso.

A) Fondo rustico pianeggiante, irriguo, senza fabbricati rurali, ad uso impianto florovivaistico.

La superficie catastale totale è pari ad ha 03.II.85 (ettari tre, are undici e centiare ottantacinque).

Il compendio immobiliare fin qui descritto è il tipico esempio di attività svolta in zona storicamente caratterizzata dalla produzione di frutta, ortaggi e vivai di piante ornamentali.

Ia) Dati catastali:

Le unità immobiliari costitutive del Lotto n. 2 sono distinte ad oggi nel N.C.T. del Comune di Carassai (AP) Contrada Aso, come di seguito:

◆ Nuovo Catasto Terreni

Dati Identificativi		Dati di classamento				
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Domenicale /€	Agrario /€
6	2	Bosco ceduo	2	1.380	Euro 0,57	Euro 0,43
6	5	Seminativo	5	1.690	Euro 3,05	Euro 3,93
6	18	Sem. Arb.	4	8.670	Euro 20,15	Euro 24,63
6	19	Seminativo	4	5.590	Euro 14,43	Euro 25,98
6	59	Sem. Irr. Arb.	2	6.275	Euro 42,13	Euro 35,68
6	66	Sem. Arb.	4	3.870	Euro 8,99	Euro 10,99
6	165	Sem. Irr. Arb.	2	2.970	Euro 19,94	Euro 16,87
6	197	Seminativo	5	620	Euro 1,12	Euro 1,44
7	2	Seminativo	3	120	Euro 0,34	Euro 0,59

La Superficie complessiva catastale è di ha 03.II.85.

Confini:

Il lotto così costituito confina nel suo giro con fosso Sant'Eusebio, fiume Aso, proprietà [REDACTED]

[REDACTED], salvo errore e come in fatto.

Regolarità Urbanistica

Sono state assunte informazioni circa l'esistenza di eventuali atti autorizzativi e precedenti edilizi, riguardanti una struttura con caratteristiche di "tensostruttura" insistente sul fondo, delle dimensioni di ml 11 x ml 11.

In merito si è riscontrato che, non essendo conforme sotto il profilo urbanistico è da ritenersi abusivo, non sanabile e pertanto escluso dalla valutazione estimativa.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.: Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" [REDACTED]



Secondo lo strumento urbanistico vigente P.R.G. adeguato al P.P.A.R. le particelle richieste hanno la seguente destinazione e prescrizioni urbanistiche:

Art.44 Zona omogenea "E" Agricola.

Il tutto gravato dai vincoli così come riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 settembre 2022.

3) Stato di possesso

Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Ascoli Piceno, sono stati riscontrati n. 2 contratti di affitto di azienda e precisamente:

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo il **15-07-2013** al n. 2396 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Aso e distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario suddetto al Foglio 6 particelle 2-5-18-19-59-66-165-197 e al foglio 7 particella 2.

Fondo rustico esteso complessivamente in ha 03.II.85.

Il presente contratto ha come durata anni 9 (nove) e pertanto a partire dalla data di stipula avrà scadenza in data **11 luglio 2022**.

➤ Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo in data **22-10-2013** al n. 3342 serie IT riguardante gli immobili siti nel Comune di Carassai (AP) in Contrada Aso e distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune censuario suddetto al Foglio 6 particelle 2-5-18-19-59-66-165-197 e al foglio 7 particella 2.

Fondo rustico esteso complessivamente in ha 03.II.85.

Con questo atto le parti di comune accordo convengono di prorogare la durata del contratto di affitto sottoscritto in data 11 luglio 2013 con scrittura privata, fissandola in anni 15 e pertanto con cessazione in data **11 luglio 2028**.

In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n. 2 nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 125.000,00 (diconsi Euro centoventicinquemila/00) spettante per l'intera piena proprietà



Tribunale di Ascoli Piceno

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva n. 76/2020 R.G.E. - **Integrazione** -

promossa da:

Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa"

contro

*** **

La sottoscritta p.a. Giustina Norcini Pala, iscritta all'albo dei Periti agrari e Periti agrari laureati della Provincia di Ascoli Piceno, Pescara e Teramo al n. 77, il giorno 28 agosto 2022 prestava giuramento di rito e le veniva affidato l'incarico, dal Giudice delegato all'Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dott.ssa D'Ottavi Simona, di Consulente Esperto nel procedimento esecutivo in epigrafe.

Con provvedimento del 13 gennaio 2023, l'Ill.mo Giudice delegato all'Esecuzione, invitava la scrivente a precisare in merito a quanto di seguito riportato fedelmente:

- *omissis... nel calcolo del valore del bene, si sia o meno tenuto conto delle attrezzature presenti sul terreno, nonché a precisare il carattere amovibile delle attrezzature presenti sul terreno;*
- *omissis... il valore dei terreni in caso di inopponibilità del contratto di affitto di azienda;*
- *omissis... unitamente ad un parere in ordine al prezzo di mercato di affitto dei soli terreni pure oggetto del contratto di affitto di azienda.*

Pertanto, sotto il vincolo del prestato giuramento, si comunica quanto segue:

- i.** nel calcolo del valore di stima non si è tenuto conto delle attrezzature presenti in loco poiché trattasi esclusivamente di piante in vaso, appoggiate sul terreno e facilmente rimovibili, nonché di un impianto di irrigazione di superficie, il cui tubo principale è sollevato da terra con pali in legno
- ii.** stima dei lotti I-2 in caso di inopponibilità del contratto di affitto di azienda:

Lotto n. I

Descrizione	Superficie lorda /mq	Valore €/mq	Coefficiente		Valore Complessivo /€
Fabbric. piano terra	164	700,00	0,8	560,00	91.840,00
Fabbric. piano primo	114	700,00	I	700,00	79.800,00

Esecuzione Immobiliare n. 76/2020 R.G.E.; Purple SPV Srl rappresentata da "Cerved Credit Management Spa" /



Fabbric. piano secondo	72	700,00	0,8	560,00	40.320,00
Terrazze	100	700,00	0,4	280,00	28.000,00
Area inerente il fabbricato	1.700	4,00	-	4,00	6.800,00
Terreni agricoli	62.751	0,80	-	0,80	50.200,80
Totale valore di stima					296.960,80

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati, al netto dell'abbattimento relativo allo stato di possesso (5% pari ad euro 14.848,04) esclusivamente i seguenti abbattimenti forfetari:

- Decurtazione generale (10%) euro 29.696,08
- Cancellazione gravami euro 8.000,00
- Stato d'uso e manutenzione dell'immobile (già compreso nel valore di stima)

Totale abbattimenti Euro 37.696,08

Valore del bene al netto degli abbattimenti forfetari: Euro 259.264,08

In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n.1, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari ad

Euro 259.200,00 (diconsi Euro duecentocinquantanovemiladuecento/00 spettante per l'intera piena proprietà)

- Stima dell'immobile in caso di inopponibilità del contratto di affitto di azienda

Lotto n. 2

Descrizione	Superficie lorda /mq	Coefficiente	Valore €/mq	Valore Complessivo /€
Terreni agricoli	3.11.85	I	5,00	155.925,00
Totale valore di stima				155.925,00

Alla valutazione sopra ricavata vengono applicati, al netto dell'abbattimento relativo allo stato di possesso (5% pari ad euro 7.796,25) esclusivamente i seguenti abbattimenti forfetari:

- Decurtazione generale (10%) euro 15.592,50
- Cancellazione gravami euro 8.000,00

Totale abbattimenti Euro 23.592,50

Valore del bene al netto degli abbattimenti forfetari: Euro 132.332,50



In conclusione si ritiene che l'immobile pignorato costituente il lotto n. 2 nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, può essere collocato sul mercato con un valore base d'asta a cifra tonda pari a

Euro 132.300,00 (diconsi Euro centotrentaduemilatrecento/00) spettante per l'intera piena proprietà

iii. per quanto concerne la richiesta di un parere circa il prezzo di mercato di affitto dei soli terreni, si premette che la determinazione del giusto canone di locazione di un fondo agricolo non è semplice. In proposito, sembra opportuno richiamare un recentissimo pronunciamento dell'aprile 2011 con il quale la VI Sezione della Corte di Cassazione ha dichiarato che, *per effetto della declaratoria di incostituzionalità di cui alla sentenza della Corte costituzionale n. 318/2002, essendo divenute prive di effetti sia le tabelle per il canone di equo affitto, disciplinate dall'art. 9 l. 203/1982, sia i redditi dominicali stabiliti, ai sensi dell'art. 62 della citata legge 203, il canone dovuto dalla parte conduttrice è unicamente quello stabilito liberamente tra le parti.*

Pertanto spetta alla libera contrattazione il compito di determinare il canone, in ogni caso riferito e reso congruo, facendo riferimento a parametri standard quali ad esempio posizione del terreno, produttività del terreno ed irrigabilità del terreno.

In merito pertanto la scrivente ha previsto la rivalutazione monetaria del canone di affitto esistente, supponendo possa essere il rispondente prezzo di mercato di affitto, secondo gli indici Istat (come riportato nel contratto di affitto datato 15 luglio 2013).

Da calcoli effettuati, a partire dall'anno 2013 fino ad oggi, il canone di affitto viene determinato in euro 7.062,00 ma tale importo è comprensivo dell'utilizzo sia del fabbricato con destinazione "struttura ricettiva – agriturismo" che dei terreni. Considerato che, l'uso del fabbricato come struttura ricettiva ad oggi non è produttivo, si ritiene congruo il parere della cifra ipotizzata come sopra.

A disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento in merito alle valutazioni di cui sopra, si rassegna la presente ad evasione dell'incarico ricevuto.

La presente relazione si compone di n. 3 pagine.

Con osservanza

Ascoli Piceno lì, 27 gennaio 2023

Il Consulente Esperto
(Norcini Pala Per. Agr. Giustina)



