

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO  
Ufficio esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Fallimento n.18/2014 tribunale di Fermo

## **INTEGRAZIONE**

alla Perizia dell'Arch. Giovanni Ripani del 05-10-18 e 04-02-2019



Ill.mo sig. Giudice Delgato  
Dott.ssa Sara Marzialetti

## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

Fallimento n.18/2014 tribunale di Fermo

La sottoscritta Ing. Monaldi Chiara iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n. A469 e iscritta presso l'Albo speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo nominata CTU in data 30/01/2024 ai fini dell'integrazione della perizia di Stima redatta in data 05/10/2018 e relativa integrazione del 04/02/2019 redatte dall'Arch Giovanni Ripani.

In relazione ai quesiti posti in sede di atto di nomina:

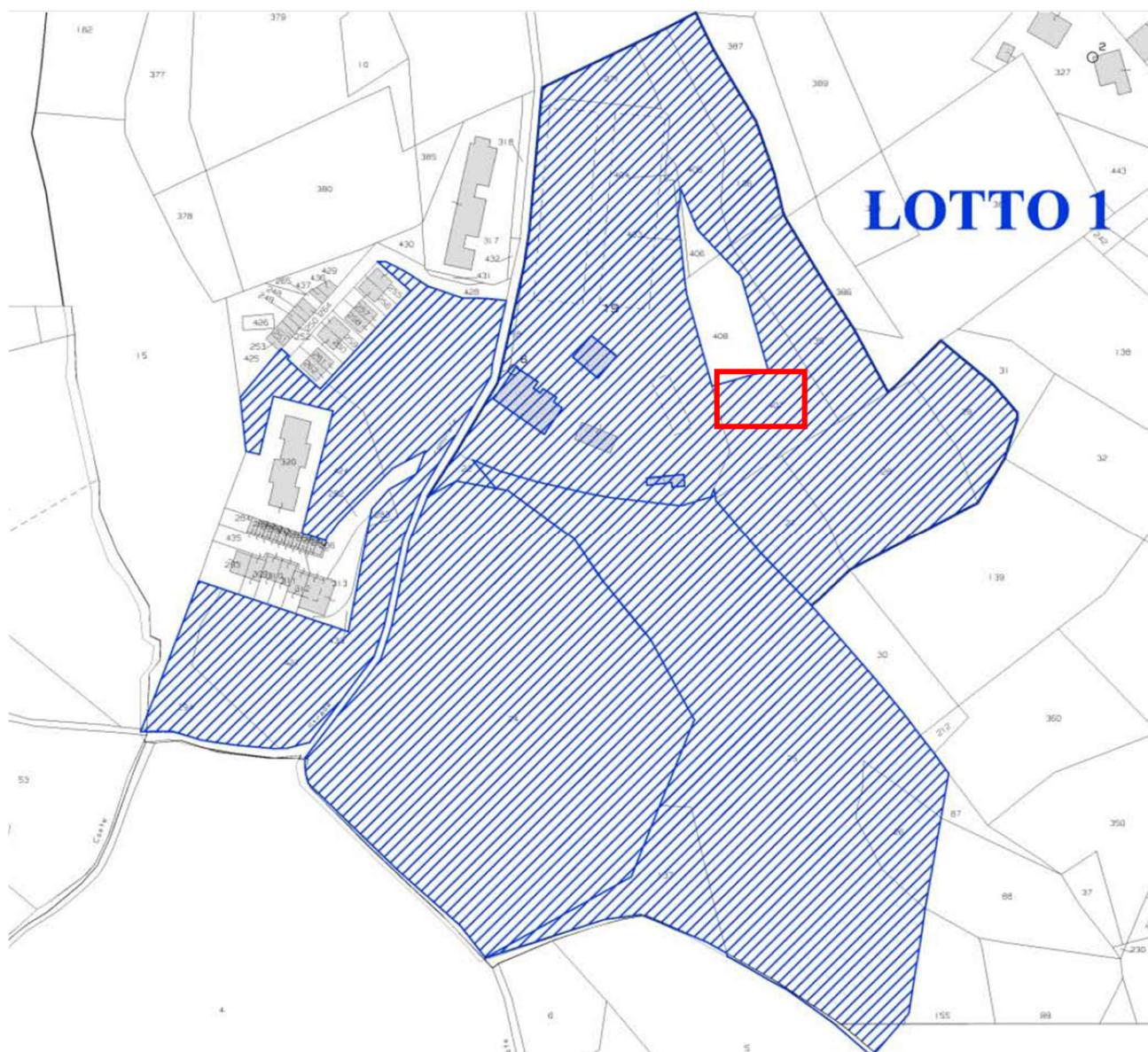
- A. Approfondimento e verifica campi da tennis coperti in terra battuta
- B. Approfondimento e verifica situazione autorizzativa "autorimesse" lotto 5 e 6
- C. Ricognizione autorizzazioni edilizie per i vari lotti
- D. Richiesta certificato di destinazione urbanistica aggiornato
- E. Indicazione Indice di Fabbricabilità fondiaria con stima del volume residuo
- F. Aggiornamento valore commerciale.

Si relazione quanto segue.

**A. APPROFONDIMENTO E VERIFICA CAMPI DA TENNIS COPERTI IN TERRA BATTUTA**

Per quanto riguarda i campi da tennis in terra battuta coperti, nello specifico il campo presente nella particella 407 foglio 21 del comune di Montelparo:

- constatato che all'interno del lotto 1 della precedente perizia tale particella veniva riportata nell'elenco delle particelle oggetto di pignoramento e che essa è stata inserita nella planimetria con l'individuazione delle particelle del lotto



- verificato che la particella 407 foglio 21 del comune di Montelparo risulta essere di proprietà

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>MONTEPARO</b> (Codice:F549) Provincia di <b>ASCOLI PICENO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 21 Particella: 407

INTESTATI

(1) Proprieta' 1/2  
(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 06/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	21	407		-	SEMINATIVO 5	16 60		Euro 3,43	Euro 6,43
FRAZIONAMENTO del 06/04/2005 Pratica n. AP0032404 in atti dal 06/04/2005 (n. 32404.1/2005)									
Notifica					Partita				

- verificato che uno dei due capi da tennis coperti in terra battuta ricade all'interno della particella 407 foglio 21 del comune di Montelparo



si è ritenuto procedere alla verifica dello stato autorizzativo dell'immobile e conseguentemente alla stima del suo valore economico.

È stato pertanto effettuato per prima cosa l'accesso agli atti dal quale è emerso che:

- con Concessione edilizia 776/90 è stata autorizzata la realizzazione dei due campi da tennis come da disegno allegato alla domanda di concessione (vedi allegato 04 contenuto nella cartella "Lotto 1");
- successivamente con Denuncia di Inizio Attività Prat. Edilizia n.154/2002 per manutenzione straordinaria per mantenimento qualifica "TRE STELLE" i campi da tennis venivano rifatti insieme al relativo impianto di irrigazione concessione (vedi allegato 06 contenuto nella cartella "Lotto 1");
- infine con Denuncia di Inizio attività Pratica edilizia 249/2006 veniva autorizzata la copertura di due campi da tennis come da disegni allegati alla pratica concessione (vedi allegato 07 contenuto nella cartella "Lotto 1")

Tutte le concessioni sopra riportate sono allegare alla perizia.

Per quanto riguarda la situazione catastale di tale edificio si precisa che è necessario aggiornare la mappa relativa alla particella 407 del foglio 21 con l'introduzione in mappa dell'edificio di detto impianto sportivo e relativo DOCFA per l'inserimento al N.C.F.

### STIMA DEL VALORE

Dovendo determinare il valore di un campo da tennis coperto non è stato possibile reperire sul mercato dati relativi al valore di tali edifici per cui si è adottato il criterio del costo deprezzato, ovvero il valore dell'immobile è costituito dal valore del terreno + il valore dei beni immobili che vi sono stati realizzati deprezzati della vetustà.

Il lotto di terra su sorge il campo, individuato dalla particella 407 del foglio 21 del comune di Montelparo, ha una superficie di circa 796 mq e ricade interamente in zona T – T1 "zona turistico alberghiera" all'interno del PRG comunale.

Si procede pertanto alla stima del valore del fabbricato:

Area di sedime campo da tennis	sup. mq. 796 x € 10,00 =	€ 7.960,00
Campo da tennis	a corpo	€ 70.000,00
Struttura di copertura in legno e telo	a corpo	€ 80.000,00
<b>totale del costo di costruzione</b> dei fabbricati e migliorie presenti		<b>€ 157.960,00</b>

Da quanto accertato presso gli uffici comunali di Montelparo la costruzione dei campi da tennis è iniziata nel 1990, e la costruzione della loro copertura nel 2006 si applica un coefficiente medio di vetusta pari a 0,775, per cui il valore delle migliorie e delle costruzioni presenti risulterebbe:

$$\underline{\underline{\text{€ } 157.960,00 \times 0,775 = \text{€ } 122.419,00}}$$

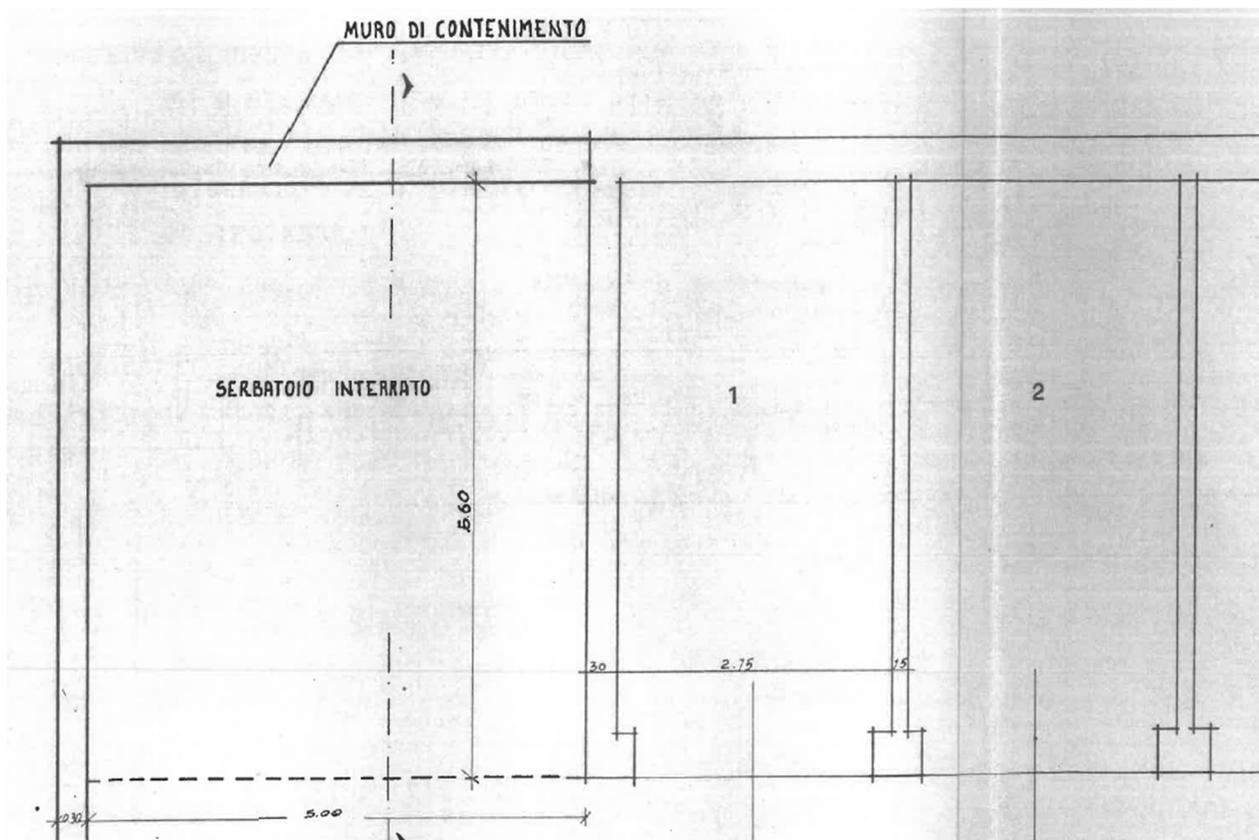
A tale valore va poi sottratto il costo della regolarizzazione dell'edificio dal punto di vista catastale il cui valore relativo alle spese tecniche è di circa € 2.000,00, pertanto arrotondando la cifra si ottiene un valore del fabbricato di **€ 120.000,00**

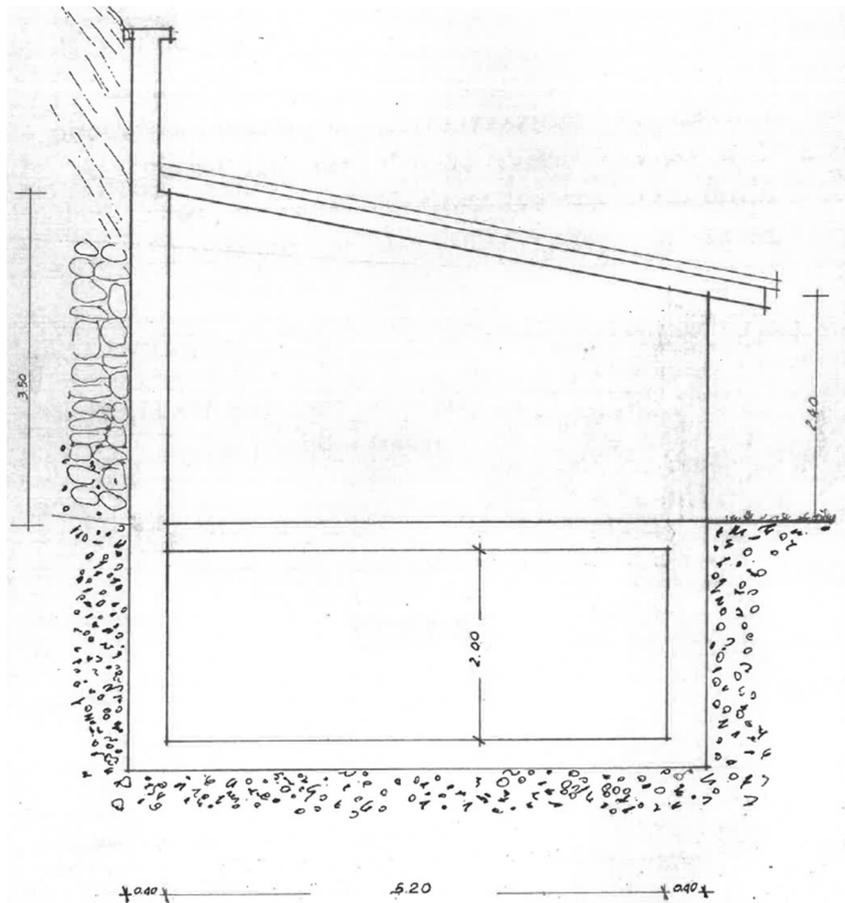
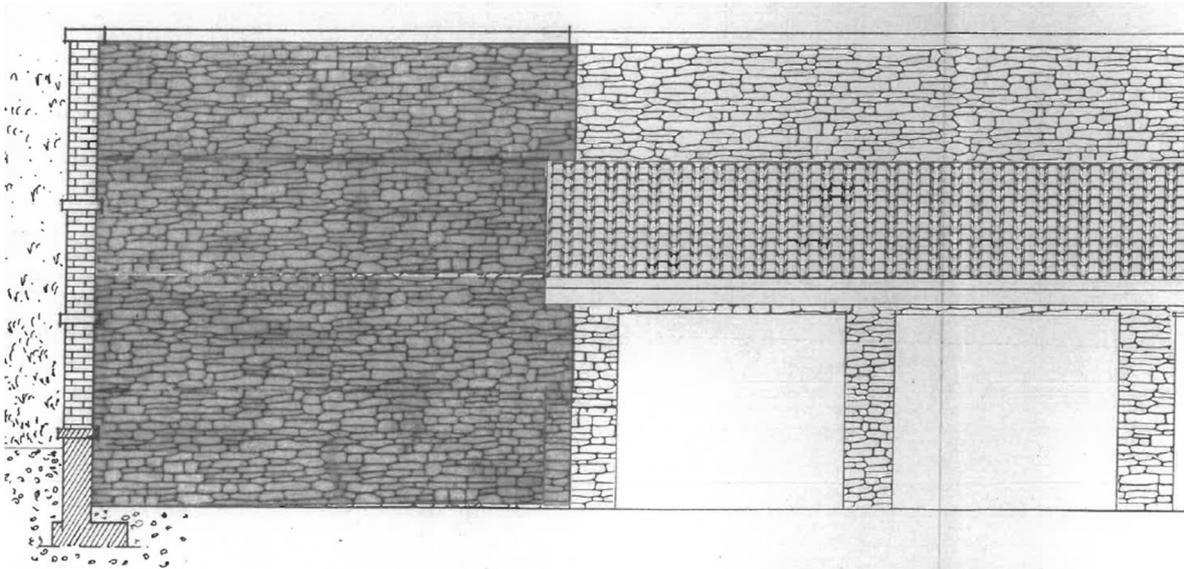
**B. APPROFONDIMENTO E VERIFICA SITUAZIONE AUTORIZZATIVA "AUTORIMESSE"**  
**LOTTO 5 E 6**

In merito a tale quesito si precisa quanto segue.

Il numero delle **autorimesse autorizzate** risulta essere pari a **10** vedi Concessione Edilizia n. 807 Prot. 1799 del 08/06/1990, variante alla C.E 749 (vedi allegato 02 contenuto nella cartella "Lotto 5-6") con la quale si prevede la realizzazione di 3 blocchi di villini ognuno con due appartamenti e di n.10 autorimesse.

Con successiva autorizzazione, Concessione Edilizia n.1016 prot. 2682/93 del 23/08/1994 (vedi allegato 04 contenuto nella cartella "Lotto 5-6"), veniva autorizzata per costruzione di un serbatoio idrico sulla particella 284 Foglio 21, oltre a questo veniva costruito muro di contenimento in quanto necessario alla sistemazione della scarpata e dei fabbricati (autorimesse) adiacenti.





Pertanto quella che allo stato attuale risulta essere l'undicesima autorimessa in realtà è stata autorizzata come vano chiuso. Per sanare tale difformità basta provvedere alla chiusura definitiva della serranda presente, per un costo di circa €1.000,00.

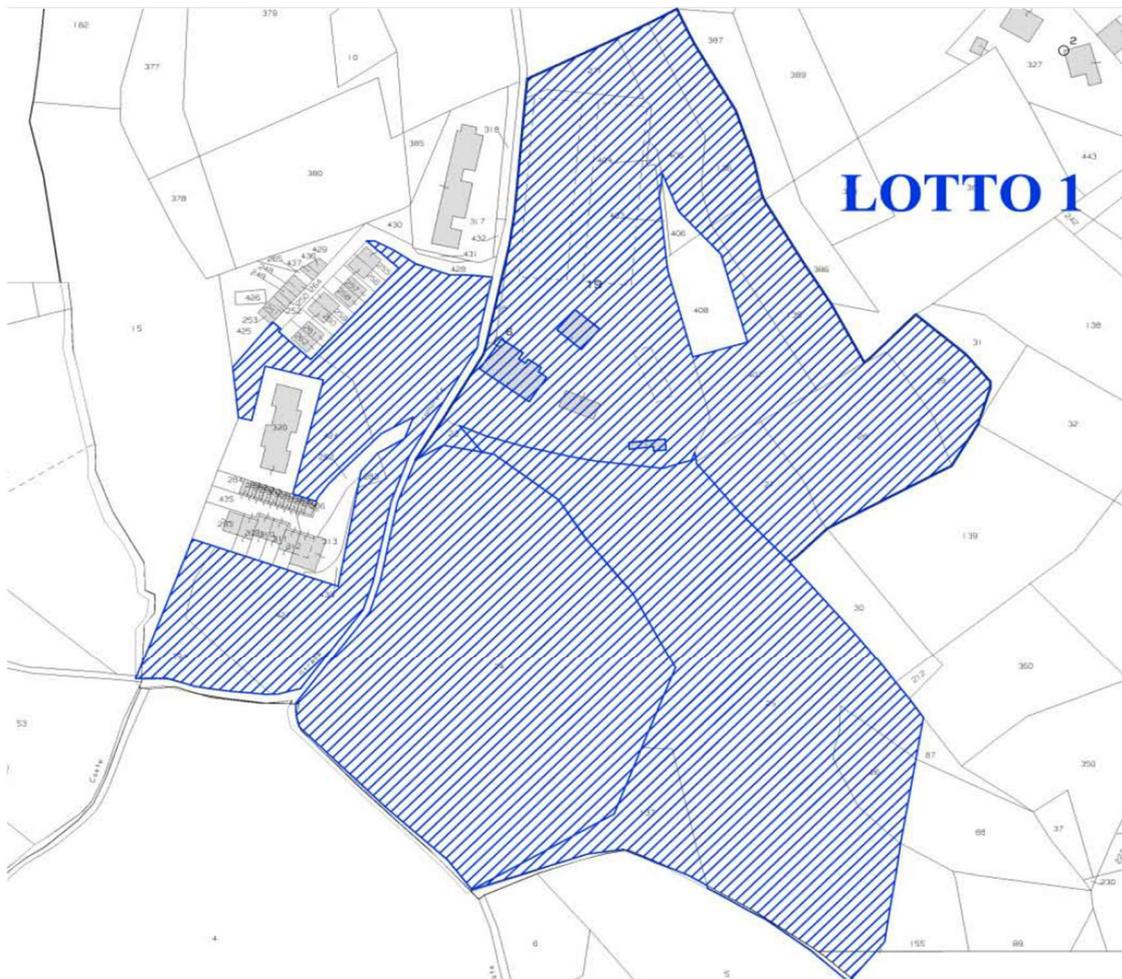
**C. RICOGNIZIONE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE DEI VARI LOTTI**

Analizzata la precedente perizia ed effettuato nuovamente l'accesso agli atti in comune si riportano di seguito le concessioni edilizie suddivise nei vari lotti.

**LOTTO 1**

Il lotto 1 comprendente i due edificio destinati ad Hotel, un deposito e le attrezzature sportive (piscina, campo da bocce, campo mini golf, 4 campi da tennis scoperti e 1 campo da tennis coperto, terreno) risulta costituito dalle seguenti particelle:

Hotel	Foglio 21 particella 19 sub 1 cat. D/2
Deposito	Foglio 21 particella 19 sub 2 cat. C/1
Terreno	Foglio 21 particella 427 (campo da Mini Golf)
Terreno	Foglio 21 particella 407 (campo da tennis coperto)
Terreno	Foglio 21 particella 18, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 135, 136, 137, 271, 283, 294, 307, 404, 405, 424,



Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

1. Concessione Edilizia n. 406 Prot. 62/82 del 26/05/1982 per ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti e relativa trasformazione delle due case coloniche in albergo e ristorante albergo.
2. Concessione Edilizia n. 449 Prot. 1296 del 04/05/1983 in VARIANTE alla concessione n.406 per modifiche interne e prospettiche relative ai due fabbricati e aumento di volume corpo ristorante.
3. Abitabilità del 22 Giugno 1983
4. Concessione edilizia n. 776 Prot. 313 del 02/02/1990 per realizzazione ulteriori 2 campi da tennis
5. Autorizzazione Edilizia n.879 Prot. 2233 del 07/08/1991 per realizzazione campo da Mini Golf
6. Denuncia Inizio Attività pratica Edilizia n. 154/2002 rilasciata prot. 1573 del 15/11/2002 per manutenzione straordinaria per mantenimento "TRE STELLE", con la quale venivano eseguiti vari interventi come descritti nella relazione.
7. Denuncia Inizio Attività pratica Edilizia n. 304/2006 prot. 249 del 24/01/2006 copertura campi da tennis foglio 21 part 407 (oggetto di pignoramento) e 408 (NON oggetto di pignoramento)

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 1.

**LOTTO 2**

Il lotto 2 comprende la stalla equina e alcuni appezzamenti di terreno

Stalla equina	Foglio 20 particella 264
Terreno	Foglio 22 particella 3, 4



Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

1. Concessione Edilizia n. 817 Prot. 2151 del 08/06/1990 per costruzione ricovero equino e campi di allenamento
2. Concessione Edilizia in sanatoria n.1001 Prot. 1923 del 09/12/1993 per lavori eseguiti in parziale difformità alla C.E. n.817

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 2

**LOTTO 3**

Il lotto 3 comprende 4 Villini a schiera e un'autorimessa comune

Villino	Foglio 21 particella 320 sub. 3 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 320 sub. 4 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 320 sub. 5 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 320 sub. 6 Categoria A/2 classe 2
Autorimessa	Foglio 21 particella 320 sub. 2 Categoria C/6



Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

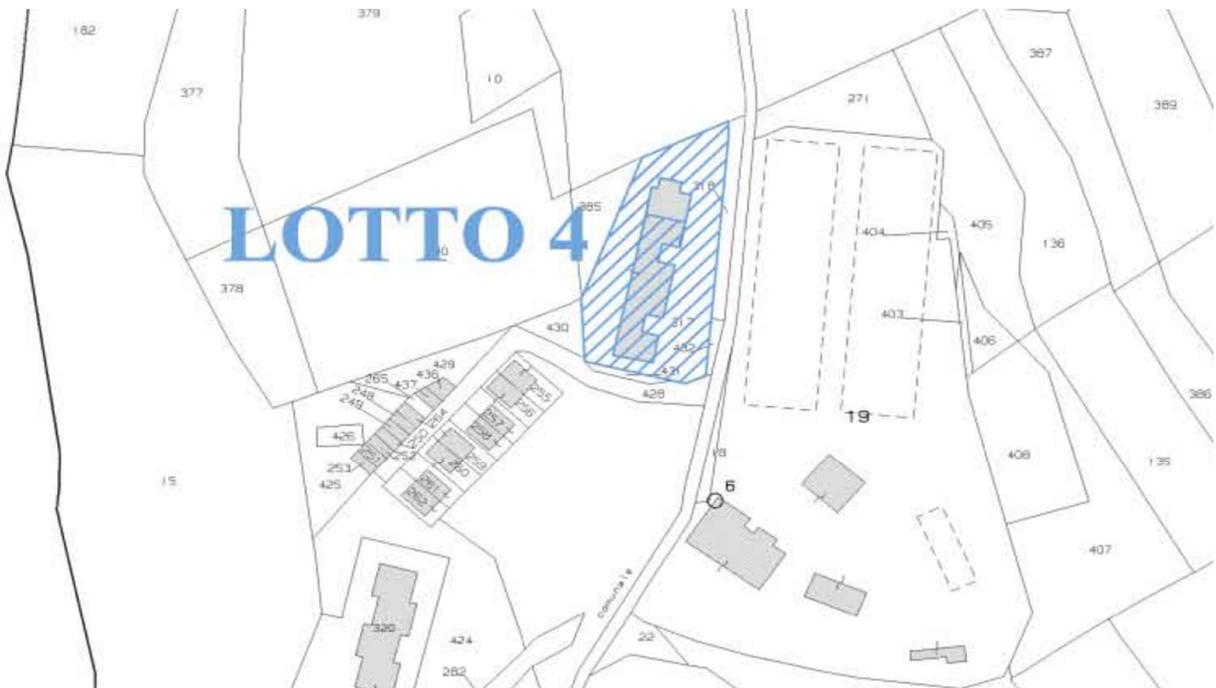
1. Concessione Edilizia n. 1017 Prot. 2681/93 del 05/05/1994 per costruzione villini tipo G
2. Richiesta di variante alla C.E. 1017 Prot. 4033 del 12/12/1995 per modifiche alla distribuzione interna e lievi modifiche aperture interne e esterne.
3. Abitabilità prot. N. 885 del 08/05/1996

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 3

**LOTTO 4**

Il lotto 4 comprende 4 villini a schiera

Villino	Foglio 21 particella 317 sub. 3 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 317 sub. 4 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 317 sub. 5 Categoria A/2 classe 2
Villino	Foglio 21 particella 317 sub. 6 Categoria A/2 classe 2



Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

1. Concessione Edilizia n. 806 Prot. 1660 del 08/06/1190 rilasciata in data 18/04/1991 per costruzione villini tipo H
2. Concessione Edilizia n. 1117 dl 04/12/1995 in variante alla pratica n.1049
3. Abitabilità prot. N. 886 del 08/05/1996

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 4

**LOTTO 5**

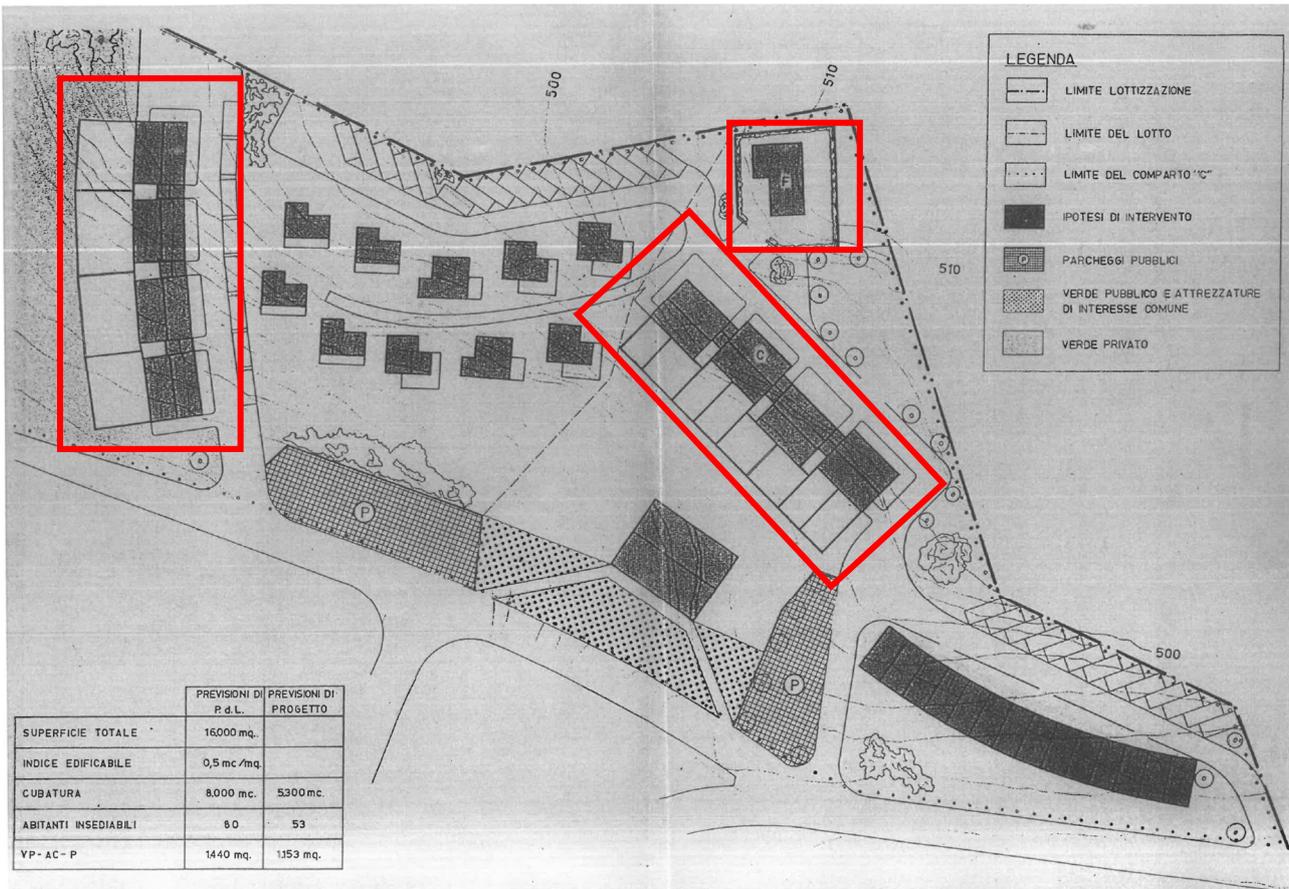
Il lotto 5 comprende 5 villini s schiera e

Villino 1	Foglio 21 particella 293, Categoria A/2 classe 2
Autorimessa 1	Foglio 21 particella 285, Categoria C/6 classe 1
Villino 2	Foglio 21 particella 309, Categoria A/2 classe 2
Autorimessa 2	Foglio 21 particella 286, Categoria C/6 classe 1
Villino 3	Foglio 21 particella 310, Categoria A/2 classe 2
Autorimessa 3	Foglio 21 particella 287, Categoria C/6 classe 1
Villino 4	Foglio 21 particella 311, Categoria A/2 classe 2
Autorimessa 4	Foglio 21 particella 288, Categoria C/6 classe 1
Villino 5	Foglio 21 particella 312, Categoria A/2 classe 2
Autorimessa 5	Foglio 21 particella 289, Categoria C/6 classe 1

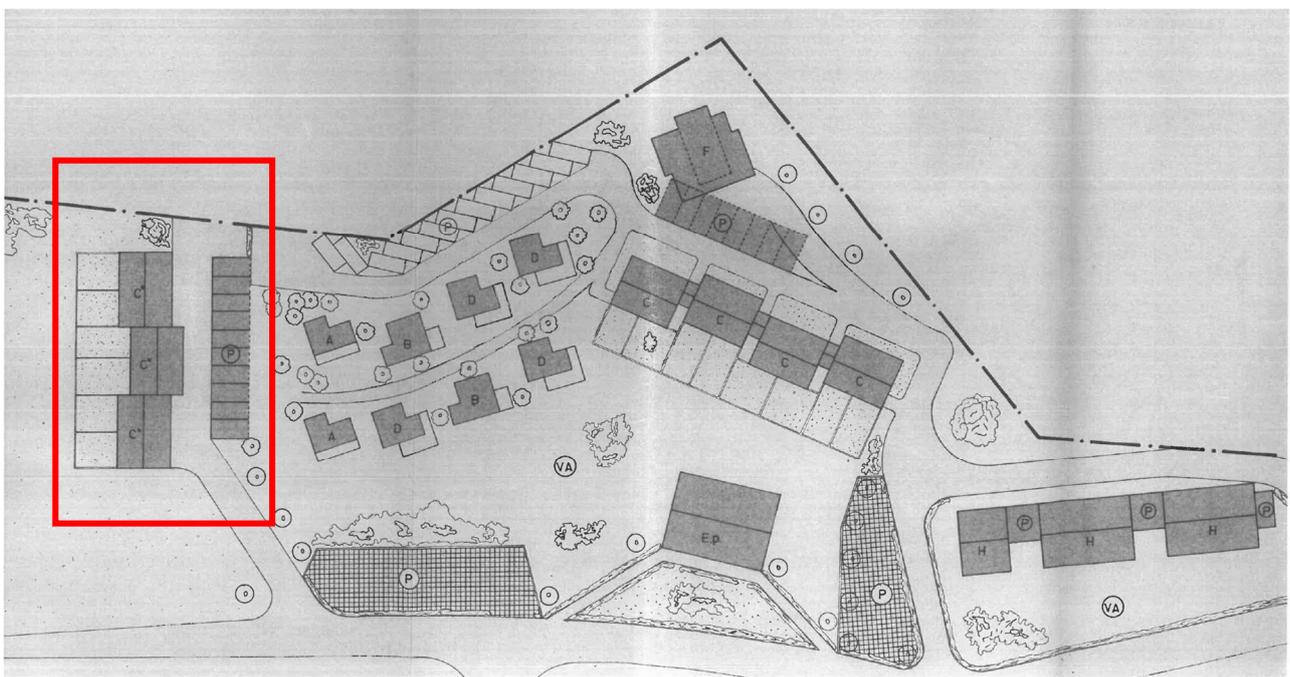


Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

1. Concessione Edilizia n. 749 Prot. 3279/89 rilasciata in data 18/10/1989 per costruzione di 8 villini tipo C + 1. In merito a tale pratica si precisa che esse riguardava inizialmente la costruzione di due blocchi di villette, quello oggetto di perizia e identificato all'interno del lotto 5 e un altro blocco come riportato nell'immagine sottostante, oltre alla realizzazione della villetta identificata con tipologia F (ad oggi non realizzata)



2. Concessione Edilizia n. 807 Prot. 1799 del 08/06/1990, variante alla C.E 749. Tale pratica riguarda modifiche al gruppo di villini oggetto di perizia i quali da ora in poi vengono denominati villini tipo C\*. Con essa si prevede la realizzazione di 3 blocchi di villini ognuno con due appartamenti e di n.10 autorimesse.



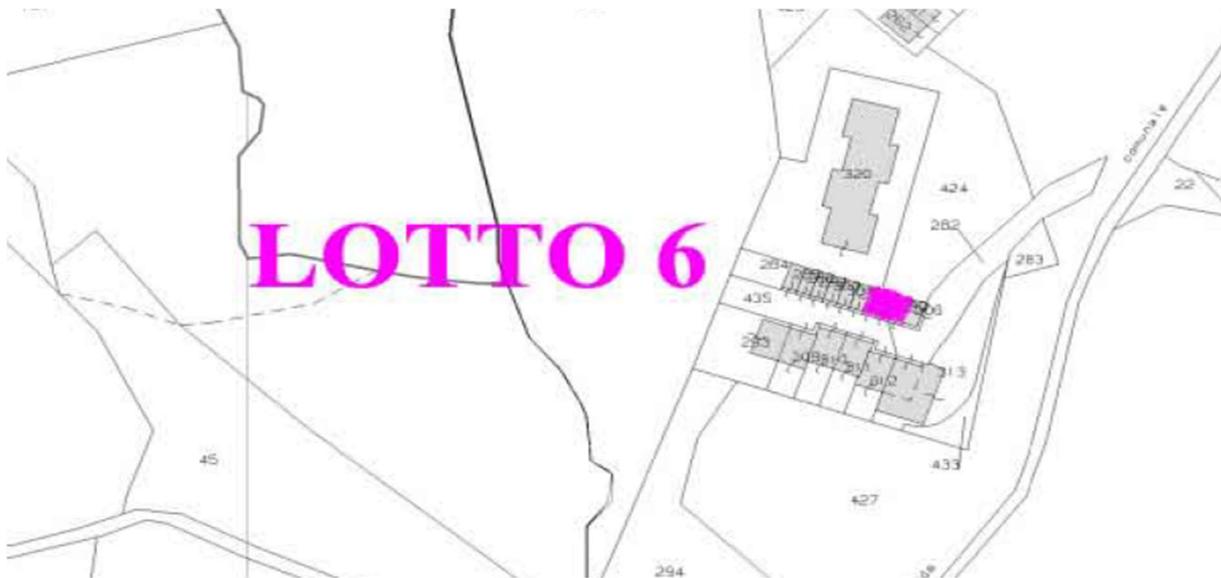
3. Concessione Edilizia n. 1050 prot. 1460 del 21/06/1994 in variante alla pratica n.807 con cui vengono effettuate alcune variazioni interne e di prospetto ai villini tipo C\*
4. Concessione Edilizia n.1016 prot. 2682/93 del 23/08/1994 per costruzione serbatoio idrico sulla particella 284 Foglio 21
5. Abitabilità 3216/94 del 26/01/1995

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 5

LOTTO 6

Il lotto 6 comprende 3 autorimesse che compongono lo stesso complesso delle 5 autorimesse del lotto 5

Autorimessa 6	Foglio 21 particella 299, Categoria C/6 classe 1
Autorimessa 7	Foglio 21 particella 300, Categoria C/6 classe 1
Autorimessa 8	Foglio 21 particella 301, Categoria C/6 classe 1



Le autorizzazioni edilizie relative a tale lotto sono:

1. Concessione Edilizia n. 807 Prot. 1799 del 08/06/1990, variante alla C.E 749. Tale pratica riguarda modifiche al gruppo di villini oggetto di perizia i quali da ora in poi vengono denominati villini tipo C\*. Con essa si prevede la realizzazione di 3 blocchi di villini ognuno con due appartamenti e di n.10 autorimesse.
2. Abitabilità 3216/94 del 26/01/1995

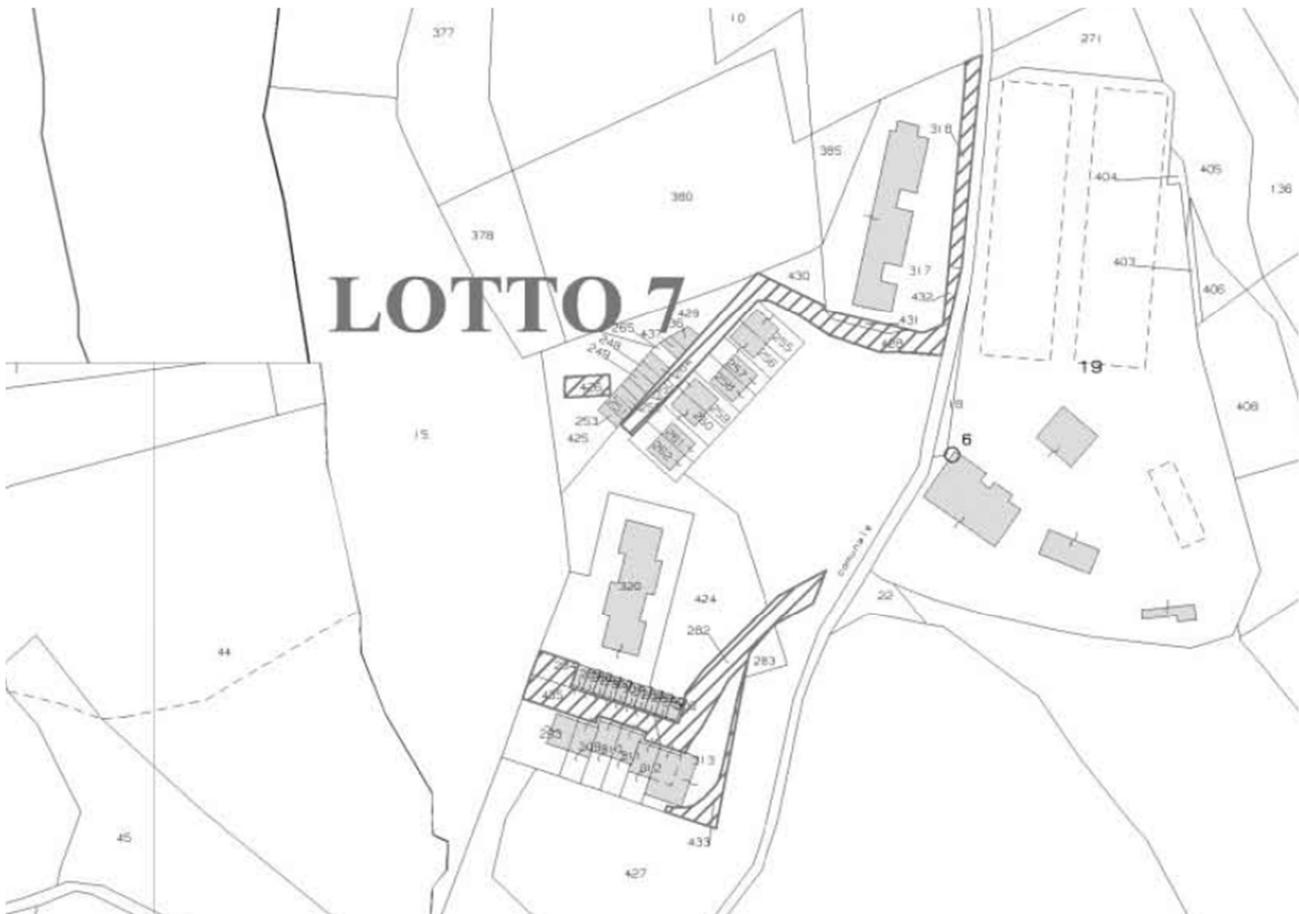
Si precisa che tali autorizzazioni sono le stesse riportate nel lotto 5.

I PDF delle pratiche sopra riportate sono contenuti nella cartella denominata LOTTO 5

LOTTO 7

Il lotto 7 comprende

Terreno	Foglio 21 particella 282, 318, 426*, 428, 431, 432, 433, 435
Area Urbana	Foglio 21 particella 284** categoria F/1



Trattandosi di tutte particelle di terreno non esistono procedimenti autorizzativi relativi a tale lotto.

\*Si precisa che per quanto riguarda la particella 426 seppur correttamente identificata in perizia come serbatoio, in quanto essa contiene e definisce i limiti del serbatoio idrico a servizio del complesso, catastalmente risulta classificata come "pascolo". Tale situazione risulta comunque essere conforme in quanto il serbatoio idrico ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.M. n. 28/98 in mancanza di una ordinaria autonoma suscettività reddituale non costituisce oggetto di inventariazione catastale

**D. RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO**

In data 19-02-2024 è stato rilasciato dal comune di Monteparo il Certificato di Destinazione Urbanistica (VEDI ALLEGATO) inerente tutte le aree di proprietà e  
nello specifico tale certificato è stato richiesto per le seguenti particelle:

FOGLIO	PARTICELLA
20	264
21	18, 19, 22, 24, 26, 27, 28, 135, 136, 137, 271, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 293, 294, 299, 300, 301, 307, 309, 310, 311, 312, 318, 404, 405, 407, 424, 426, 427, 428, 431, 432, 433, 435,
22	3, 4

Riassumendo quanto in esso riportato:

- la maggior parte delle particelle sono ricomprese all'interno della "zona "T1" – Zona Turistica";
- 4 particelle (foglio 21 part.26, 137; Foglio 20 part.264 e foglio 22 part.3 e 4) son in "zona "E" – zona Agricola",
- La particella 24 foglio 21 è suddivisa al suo interno in "zona "T1" – Zona Turistica" - "zona "T2" – Zona Turistica espansione" e "zona "E" – zona Agricola"
- La particella 25 foglio 21 è suddivisa al suo interno in "zona "T1" – Zona Turistica" e "zona "E" – zona Agricola";
- La particella 4 foglio 2 è suddivisa al suo interno in "zona "T2" – Zona Turistica espansione" e "zona "E" – zona Agricola";

Si riporta di seguito estratto di tale certificato in cui sono riportati i veri indici caratteristici della zona T1 e T2.

Sottozona "T1" – Zona Turistica

Di cui alle norme tecniche di attuazione dello strumento Urbanistico art. 27: in tali zone è prevista la realizzazione di attrezzature turistiche ricettive e per il tempo libero. Sono ammesse: le residenze temporanee (alberghi, ecc), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc), sale congressi e di ricevimento, attrezzature sportive, per il tempo libero (piscine campi da tennis, bocce, ecc)

IT	Indice di fabbricabilità territoriale	0.50	Mc/mq
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	0.92	Mc/mq
H max	Altezza massima	7.50	MI
DS	Distacco minimo dalle strade comunali e di lottizzazione	5.00	MI
DC	Distacco minimo tra edifici	10.00	ml
SP	Spazi per parcheggio		
IS	Indice di impermeabilizzazione del suolo	50%	Mq/mq
Sc	Superficie coperta		Max 60% sup. del lotto

Sono escluse all'edificazione le porzioni di area con acclività maggiore del 30%

Sottozona "T2" – Zona Turistica di Espansione

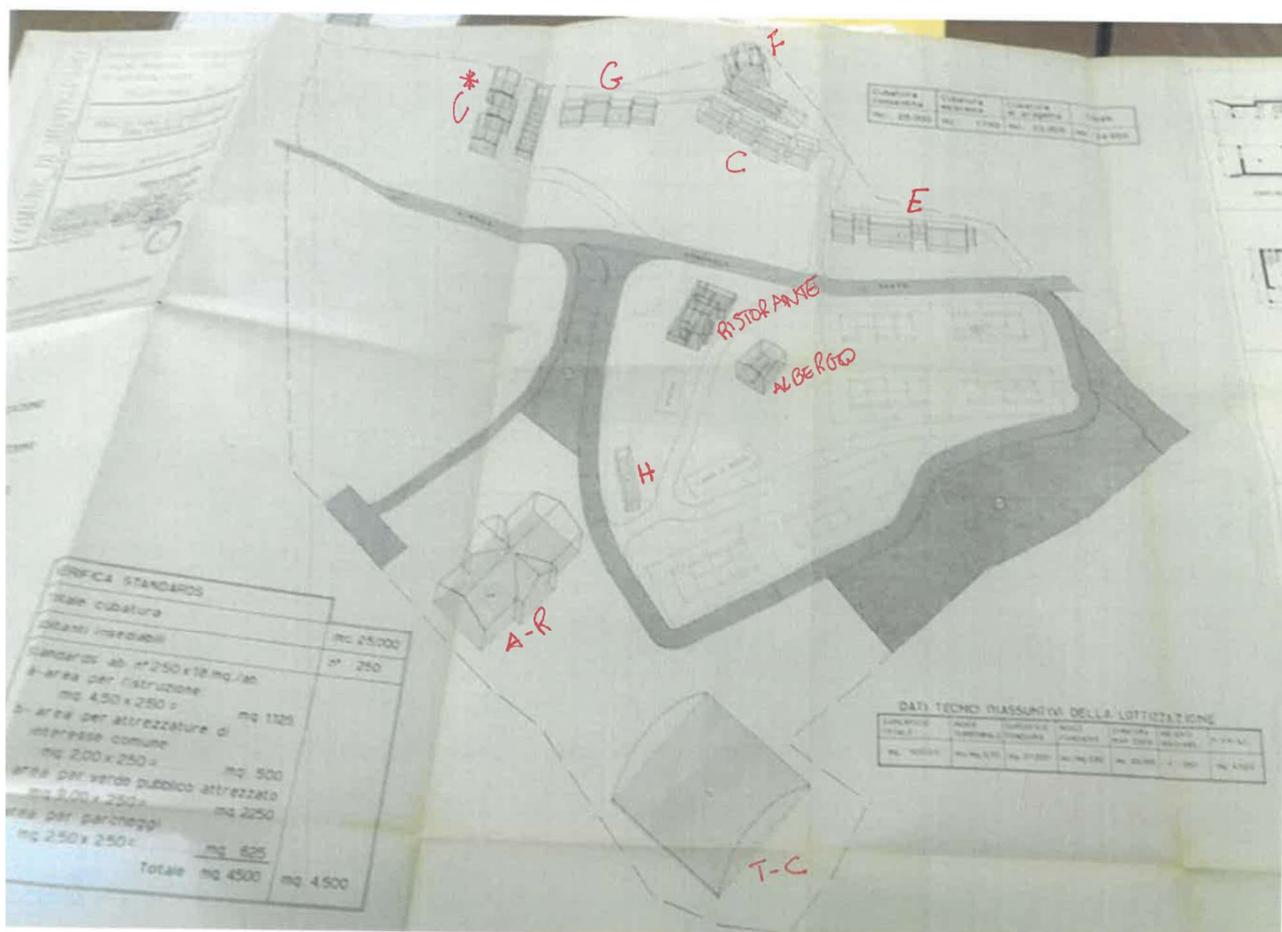
Di cui alle norme tecniche di attuazione dello strumento Urbanistico art. 27: in tali zone è prevista la realizzazione di attrezzature turistiche ricettive e per il tempo libero. Sono ammesse: le residenze temporanee (alberghi, ecc), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc), sale congressi e di ricevimento, attrezzature sportive, per il tempo libero (piscine campi da tennis, bocce, ecc)

IT	Indice di fabbricabilità territoriale	0.50	Mc/mq
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	0.92	Mc/mq
H max	Altezza massima	7.50	MI
DS	Distacco minimo dalle strade comunali e di lottizzazione	5.00	MI
DC	Distacco minimo tra edifici	10.00	ml
SP	Spazi per parcheggio		
IS	Indice di impermeabilizzazione del suolo	50%	Mq/mq
Sc	Superficie coperta		Max 60% sup. del lotto

**E. INDICAZIONE INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA CON STIMA DEL VOLUME RESIDUO**

Come riportato nel Certificato di Destinazione urbanistica ed esplicitato nel punto precedente l'indice di fabbricabilità della Zona Omogenea "T" è pari a 0.92 mc/mq.

Come più volte riportato all'interno delle varie pratiche edilizie l'intera lottizzazione aveva a disposizione una volumetria pari a 25.000mc inizialmente così composta



Tipologie Costruttive	Volumi di progetto
Edificio tipo C	2.650,00 mc
Edificio tipo C*	1.525,00 mc
Edificio tipo E	1.635,00 mc
Edificio tipo F	1.145,00 mc
Edificio tipo G	1.050,00 mc
Edificio tipo H	250,00 mc
Albergo Ristorante A-R	5.550,00 mc
Tennis Coperto T-C	9.440,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>23.205,00 mc</b>
Ristorante (esistente)	1.045,00 mc
Albergo (esistente)	710 mc
<b>TOTALE</b>	<b>24.960,00 mc</b>

Di tale ipotesi progettuale ad oggi risultano **non realizzati** i volumi relativi a gli edifici sotto riportati.

<b>Tipologie Costruttive</b>	<b>Volumi previsti in progetto e non realizzati</b>
Edificio tipo F	1.145,00 mc
Albergo Ristorante A-R	5.550,00 mc
Tennis Coperto T-C**	9.145,00 mc
<b>TOTALE</b>	<b>15.840,00 mc</b>

Risultano invece realizzate le coperture di due campi da tennis, come specificato al punto A della perizia, per una volumetria complessiva di circa 11.600,00mc

Nei vari faldoni presenti all'ufficio tecnico comunale di Montelparo è presente una pratica edilizia del 2008, non facente parte dell'incarico, in cui il tecnico affermava che all'interno della lottizzazione rimaneva un volume edificabile pari a circa 15.000 mc. Prendendo per vero tale valore e andando a sottrarre il volume dei due campi da tennis coperti, chiaramente non considerati nel calcolo del volume, si ritiene veritiero e a favore di sicurezza stimare che all'interno della lottizzazione siano rimasti **circa 3.000,00 mc** di volume da costruire.

## F. AGGIORNAMENTO VALORE COMMERCIALE

L'aggiornamento del valore commerciale del compendio immobiliare prevede l'attualizzazione del valore periziato nel febbraio 2019 dall'Arch. Giovanni Ripani sommato alla stima del campo da tennis coperto.

Il perito estimatore aveva individuata in € 2.600.000,00 il valore di mercato del complesso alberghiero sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: hotel ristorante dislocato su due edifici, 13 case vacanze, piscina, 4 campi da tennis, 2 campo da bocce, terreni agricoli e terreni edificabili, escluso il campo da tennis coperto.

Per l'aggiornamento del valore del complesso alberghiero non si dispone di dati specifici circa l'andamento dei prezzi, guardando i dati del valore immobiliare delle residenze, nel caso di edifici esistenti (non nuovi) fra il 2019 e l'attualità l'incremento di valore si attesta sul 2-3%. Tale in

Lo scrivente ritiene però che tale incremento viene annullato dal fatto che dall'epoca della perizia ad oggi sono passati 5 anni e di conseguenza è aumentata la vetustà del complesso, dunque il valore di stima rimane invariato e pari a **€ 2.600.000,00**.

A tale valore va però aggiunto quello del campo da tennis coperto che è stato anzi determinato al punto A della presente perizia in **€ 120.000,00**, pertanto da ciò discende che il valore della:

Piena proprietà del complesso alberghiero sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: hotel ristorante dislocato su due edifici, 13 case vacanze, piscina, 4 campi da tennis, 2 campo da bocce, terreni agricoli e terreni edificabili, 1 campo da tennis coperto

**Valore di Stima 2.720.000,00€**

Montegiorgio, li 21/03/2024

Il CTU Incaricato

Ing. Monaldi Chiara

