



COMUNE DI FORCE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

LOCAZIONE “VILLINO VERRUCCI”

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'immobile oggetto di concessione, denominato "Villino Verrucci" è ubicato in Via Roma, n.5 nel Comune di Force posto a ~689 metri d'altitudine (4757723.55 m N; 376850.23 m E – Zona 33T).

Force è un piccolo comune di ~1000 abitanti, il borgo è anche conosciuto come il "Paese dei Ramai", per l'antica tradizione artigiana legata alla lavorazione del Rame.

Il nome di "Force" lo si vuole far derivare da "forca" per la sua particolare posizione tra le valli dei fiumi Aso, Tesino e Tronto. I primi insediamenti risalgono al V secolo d.C., periodo delle invasioni barbariche, ove viene indicato come luogo sicuro per la sua posizione strategica in cima ad un alto colle e anche rifugio per le popolazioni limitrofe.

Al di fuori delle mura del paese, sul limitare del centro storico, sorge il "Villino Verrucci" fatto erigere tra il 1934 e il 1939 dal famoso Architetto Forcese Ernesto Verrucci.

La struttura è facilmente raggiungibile in quanto collegata da vari percorsi pedonali e carrabili e offre a sud-est una visione della vallata sottostante che si apre sino al mare adriatico.



COMUNE DI FORCE – RAPPRESENTAZIONE NUCLEO STORICO



INDIVIDUAZIONE VILLINO VERRUCCI



VILLINO VERRUCCI – PROSPETTO SUD-EST



VILLINO VERRUCCI – PROSPETTO OVEST



VILLINO VERRUCCI – PROSPETTO NORD-OVEST



VILLINO VERRUCCI – PROSPETTO SUD-EST



VILLINO VERRUCCI – PROSPETTO NORD-EST – e PIAZZALE ANTISTANTE



VISTA PANORAMICA DAL VILLINO

L'Amministrazione Comunale è più volte intervenuta sulla struttura con interventi di ristrutturazione e recupero del "Villino Verrucci" adibito da ultimo a struttura ricettiva, tipologicamente rientrando nella categoria di "Albergo di Eccellenza".

Il "Villino Verrucci" è un immobile urbano intestato al Comune di Force il quale si presta a poter realizzare quella che è la volontà dell'amministrazione Comunale e cioè di realizzarvi una struttura ricettiva di tipo alberghiero al fine di incrementare i posti letto esistenti con l'auspicio di ottenere un importante riflesso sulle presenze all'interno del territorio Comunale.

La realizzazione di una simile struttura rappresenta una attività produttiva essenziale per il territorio sia in termini occupazionali che in termini di offerta turistico- ricettiva.

Il visitatore che giunge al "Villino Verrucci" può vivere una vacanza all'insegna del più completo relax, immergersi nella storia e nella cultura che lo circonda, praticare sport, attività all'aperto percorrendo sentieri naturalistici a piedi o sfruttando la mobilità elettrica su 2 ruote.

Passeggiando per le vie del limitrofo centro si possono scorgere tratti delle antiche cerchie murarie medievali e due porte di accesso, una a nord denominata porta San Francesco, localizzata al di sotto dell'omonimo torrione e l'altra ad est denominata porta delle Piagge anche costruita sotto l'omonimo torrione.

Inoltre, passeggiando per il centro storico, si possono visitare interessanti edifici religiosi, mostre e musei.

Si possono poi vivere esperienze suggestive visitando le antiche botteghe dei ramai ammirando la

loro maestria nella modellazione del nobile metallo ed ascoltando i suoni che questo emette sotto i colpi degli attrezzi utilizzati dagli artigiani per trasformarlo in oggetti pregiati un tempo di uso comune.

Per gli amanti della natura il "Villino Verrucci" rappresenta un ottimo punto di partenza per escursioni a piedi o in bicicletta, praticare attività sportive nei vicini impianti sportivi comunali oppure godersi un momento di totale relax nell'adiacente giardino comunale attrezzato.

Il "Villino Verrucci" rappresenta anche un ottimo punto di partenza per visitare luoghi e cittadine Marchigiane più o meno lontane, come ad esempio il Capoluogo Ascoli Piceno, il polo industriale di Comunanza, la Valle dell'Aso, le cittadine Costiere di Pedaso, Porto San Giorgio e Civitanova Marche, nonché i vari paesi appenninici come Montegallo, Montemonaco, Arquata del Tronto, Castelluccio di Norcia e i sibillini con la cima del Monte Vettore e l'affascinante Lago di Pilato.

Il "Villino Verrucci" fu danneggiato dal sisma del 2016 che colpì il centro Italia impedendone la messa in esercizio.

I lavori di riparazione dei danni si sono conclusi in data 20/11/2024 e ne è stata certificata la regolare esecuzione in data 30/01/2025.

Oggi, per il tramite di un avviso d'asta pubblica si vuole concedere in locazione la struttura al fine di una sua gestione e messa in esercizio.

INQUADRAMENTO CATASTALE

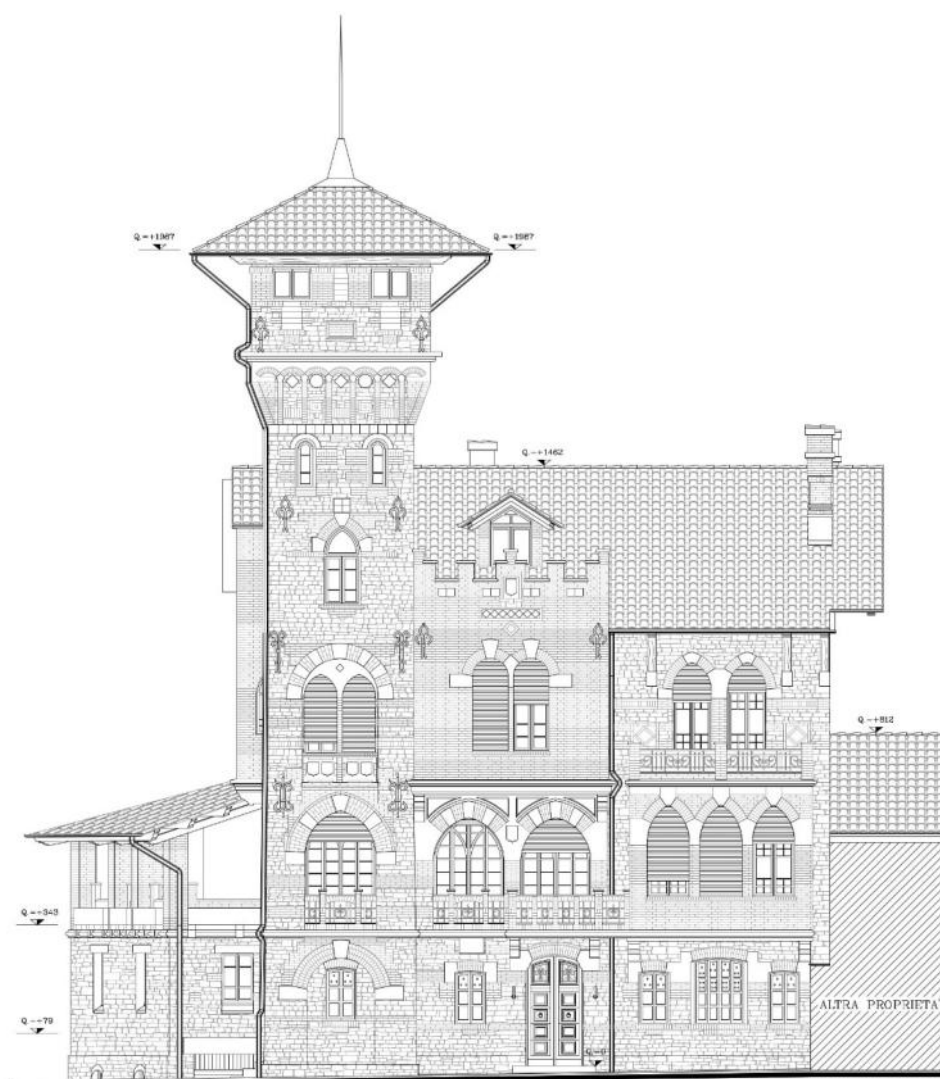
L'immobile di proprietà dell'Ente è identificato al catasto fabbricati del Comune di Force distinto al Foglio n. 20 Particella n. 178, subalterno 3.

Fare riferimento alla documentazione catastale allegata alla presente relazione – ALLEGATO A1 –

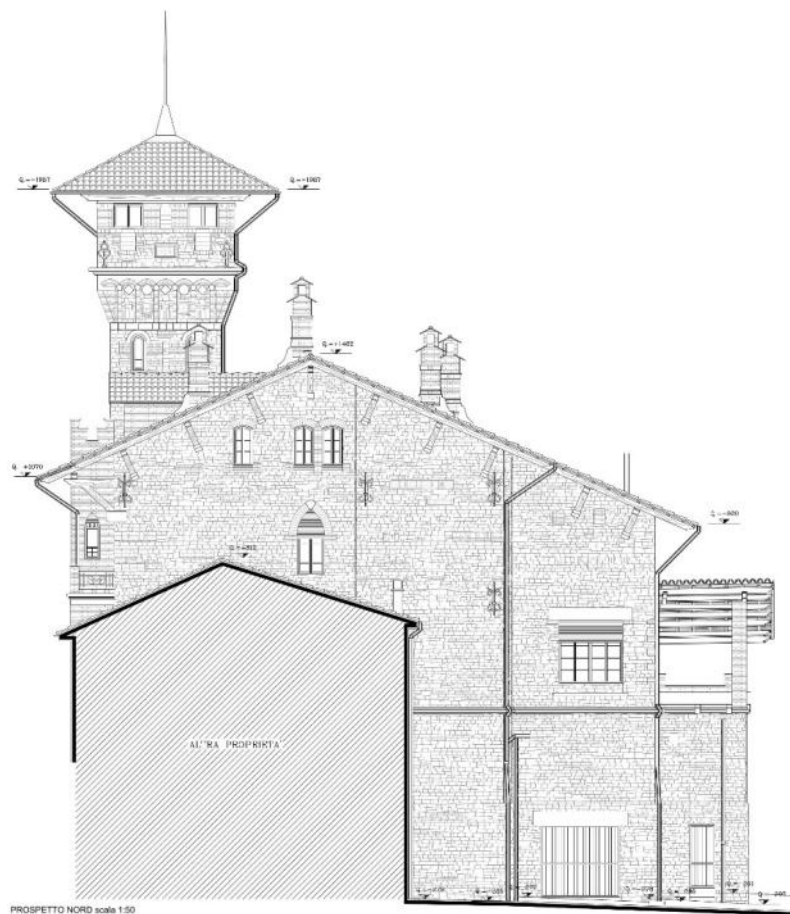
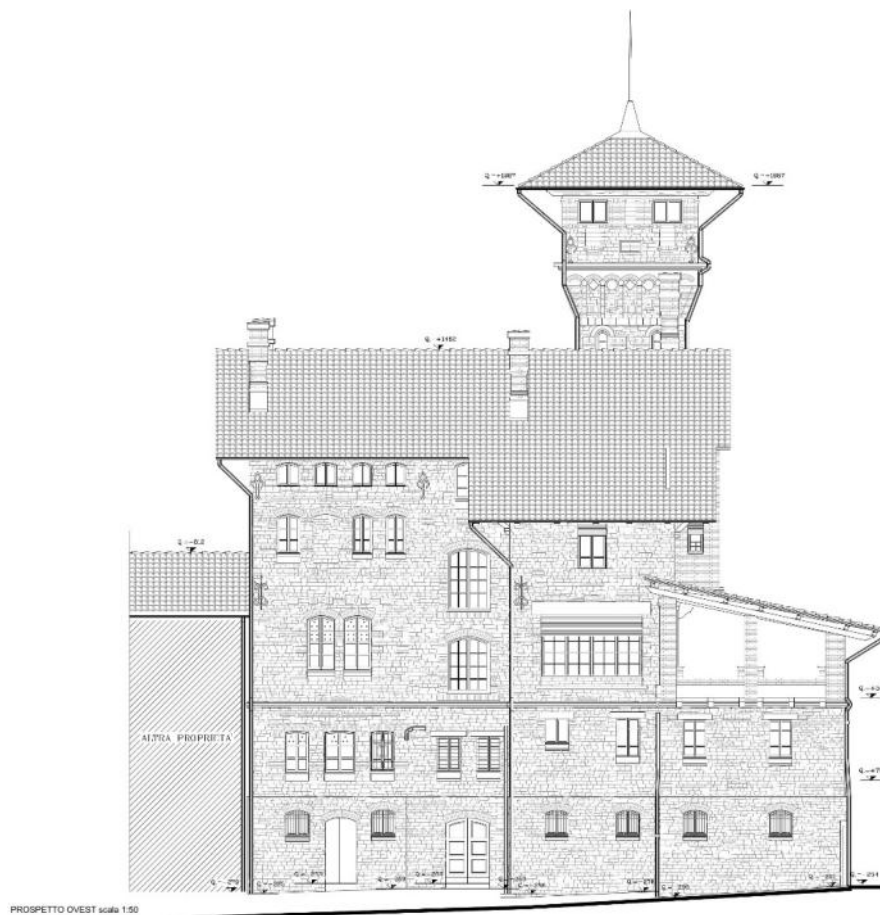
DESCRIZIONE E IMMAGINI DEI PROSPETTI

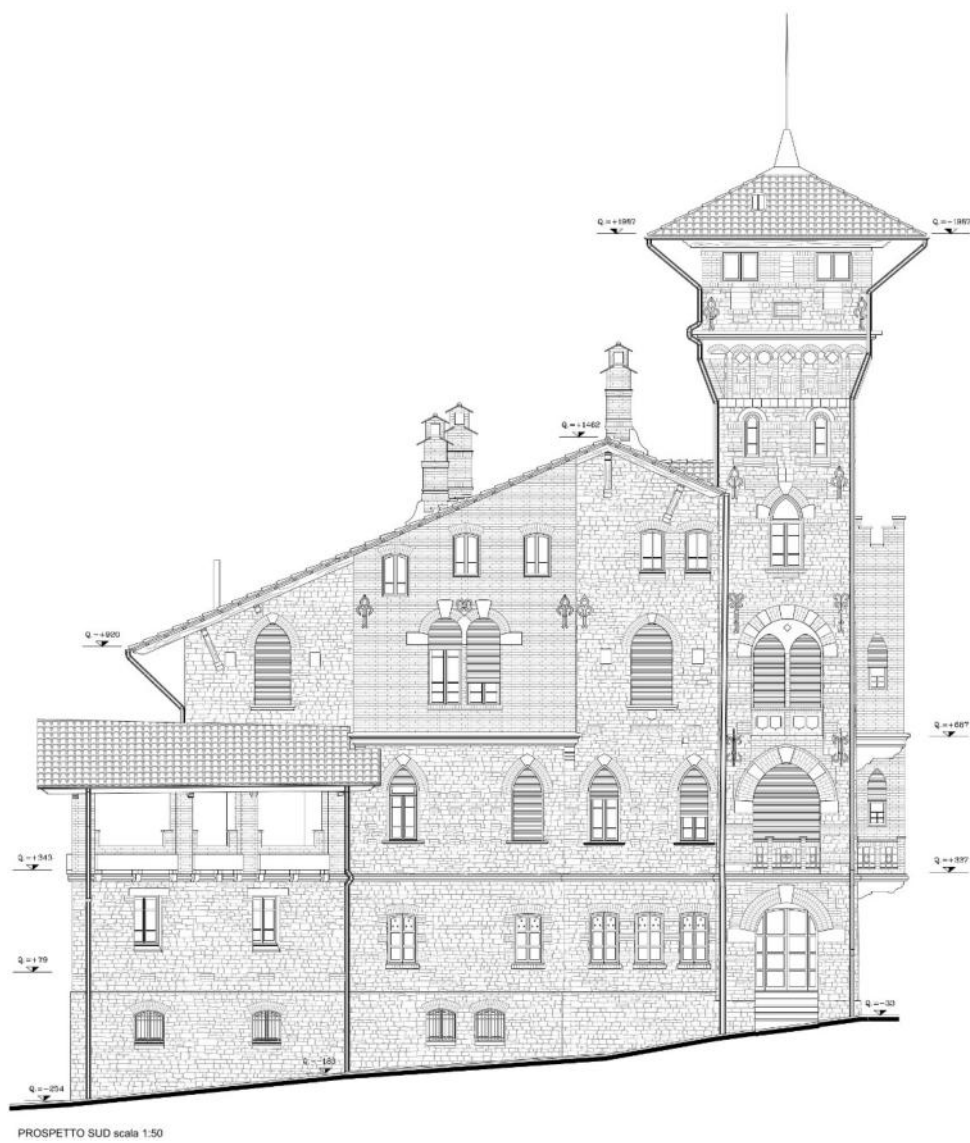
Il "Villino Verrucci" contrasta con il resto dell'abitato per via delle sue colorazioni accese e del suo stile eclettico, (Liberty) tipico dell'autoctono architetto, Ernesto Verrucci, che aveva destinato l'edificio a sua abitazione in seguito al ritorno dall'Egitto, dove aveva svolto l'attività professionale. Sviluppata su tre piani, è frutto di una commistione di stili e materiali: la pietra locale si alterna ai mattoncini rossi in laterizio, mentre il bianco del travertino orna efficacemente le modanature di porte e finestre, maioliche colorate si alternano in giocose cornici nella parte alta del palazzo. Notevole è la snella torretta che richiama le torri civiche italiane del rinascimento, arricchita da smalti colorati e dalle bifore, che donano all'insieme un sapore arabo. L'avvento della Seconda Guerra Mondiale ha impedito che venisse rispettato appieno il progetto iniziale, molto più sfarzoso.

PROSPETTI



PROSPETTO EST scala 1:50





DESCRIZIONE E IMMAGINI DELLE PIANTE

In pianta l'edificio si articola su più livelli, piano seminterrato, 3 piani fuori terra e torretta che dal terzo piano svetta sino a raggiungere il livello superiore.

Tutti gli ambienti interni, a partire dal piano terra, sono dotati di illuminazione/areazione diretta mediante vani finestra.

Piano Seminterrato

Al piano seminterrato si accede dall'interno e dall'esterno dell'edificio.

L'accesso dall'esterno è posto sul lato Nord-Ovest del villino, sulla adiacente via comunale "Campo Fiera", questo è costituito da un "cancello" pedonale e carrabile che conduce ad una corte comune a livello del Piano Seminterrato.

In questo piano è stata ricavata una cucina attrezzata e altri locali ad uso magazzino/deposito connessi con la cucina inoltre, si trovano qui locali per vari usi tipo espositivi e un locale ingresso che collega internamente il piano seminterrato con il piano terra.

Nel sottoscala del locale ingresso sono collocati gli armadi contenenti i quadri elettrici e quelli di comando generale del villino.

Al Piano Seminterrato è posizionato anche il locale caldaia con accesso esclusivo dall'esterno sulla adiacente via comunale "Campo Fiera".

Il Piano presenta diverse altezze interne tutte sopra ai canonici 2,70mt

Il Piano è servito da ascensore.

Il piano è facilmente raggiungibile da autoveicoli o mezzi furgonati per le varie forniture.

Criticità:

-non sono riscontrate particolari criticità.

-ripristino e realizzazione di alcuni dettagli in cartongesso.

-tinteggio di alcune pareti.

-completamento impianti nello specifico, allaccio fornitura gas e verifica di tutti gli impianti esistenti – Verifica Impianti esistenti e Rilascio certificazioni soprattutto per Centrale Termica ed Ascensore.



Piano Terra

Al piano terra sul lato Sud, su Via Roma, si trova l'ingresso principale del "Villino Verrucci" accessibile dall'esterno.

A questo livello sono ubicati i principali ambienti ad uso comune. Se si osserva la pianta del piano, si possono facilmente riconoscere sulla destra dell'ingresso, il locale reception con collegato disimpegno e wc disabili, mentre nella parte sinistra dell'ingresso sono posizionate le sale Ristorante, i servizi igienici ed uno spazio di sgombero collegato alla sottostante cucina.

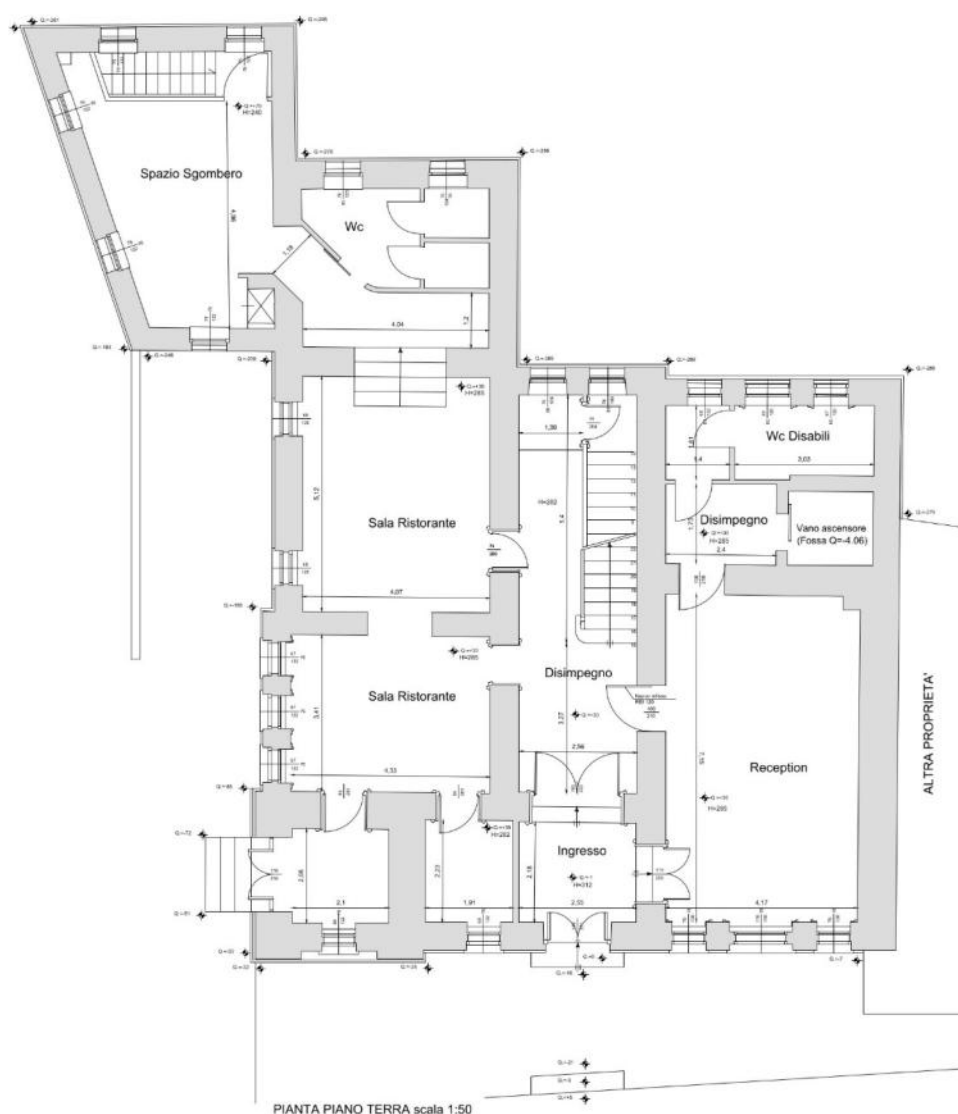
Nella parte centrale del piano è presente un disimpegno con l'ampia scala monolitica che collega i vari piani dell'edificio, dal Piano Seminterrato al Piano Terzo.

Il corpo principale ha un'altezza di ~2,80mt mentre la parte in cui sono ricavati i servizi e il locale collegato alla cucina l'altezza di piano si riduce a ~2,40mt.

Il Piano è servito da ascensore.

Criticità:

- Presenza di barriere architettoniche per l'accesso al villino (Da rimuovere).
- controllo cassonetti delle serrande mobili.
- completamento impianti nello specifico, allaccio fornitura gas e verifica di tutti gli impianti esistenti – Verifica Impianti esistenti e Rilascio certificazioni soprattutto per Centrale Termica ed Ascensore.



Piano Primo

Al piano primo si accede esclusivamente per mezzo della scala interno al villino; appena sbarcati al piano ci si trova su di un ampio disimpegno che divide li corpo del fabbricato in due parti, nella parte destra, osservando la pianta del piano da sud, come da tavole allegate, sono presenti una prestigiosa sala polivalente, (Sala Nera) e dei locali destinati a servizi.

Nella parte sinistra del piano invece, sono presenti due camere una di notevoli dimensioni con zona relax collegata ad un terrazzo-veranda e un'altra con connesso bagno, zona relax e balconcino esterno.

Il Piano è servito da ascensore.

Criticità:

- non sono riscontrate particolari criticità.
- controllo cassonetti delle serrande mobili.
- ripristino di alcuni infissi.
- tinteggio di alcune pareti.
- completamento impianti nello specifico, allaccio fornitura gas e verifica di tutti gli impianti esistenti – Verifica Impianti esistenti e Rilascio certificazioni soprattutto per Centrale Termica ed Ascensore.



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:50

Piano Secondo

Al piano secondo si accede esclusivamente per mezzo della scala interna al villino; appena sbarcati al piano ci si trova su di un ampio disimpegno che porta a diversi locali.

Nella parte destra della pianta si può individuare un locale camera con annesso wc per disabili e balcone esterno oltrech , una zona destinata a servizi di piano con locale lavanderia.

Nella parte centrale il disimpegno funge da collegamento con una camera dotata di bagno.

Nella parte sinistra invece, troviamo due camere con annessi servizi igienici.

Il Piano   servito da ascensore.

Criticit :

- non sono riscontrate particolari criticit .
- controllo cassonetti delle serrande mobili.
- ripristino di alcuni infissi.
- tinteggio di alcune pareti.
- completamento impianti nello specifico, allaccio fornitura gas e verifica di tutti gli impianti esistenti – Verifica Impianti esistenti e Rilascio certificazioni soprattutto per Centrale Termica ed Ascensore.



Piano Terzo

Anche al piano terzo si accede esclusivamente per mezzo della scala interna al villino; appena sbarcati al piano, il consueto disimpegno che troviamo e che conduce ai diversi locali qui presenti è posto a livelli diversi rispetto al piano di sbarco.

Appena sbarcati sul disimpegno dalla scala interna, si possono raggiungere a destra alcuni locali per usi vari compreso il vano ascensore, mentre a sinistra troviamo una camera di ampia superficie con al suo interno servizi igienici e locale ripostiglio.

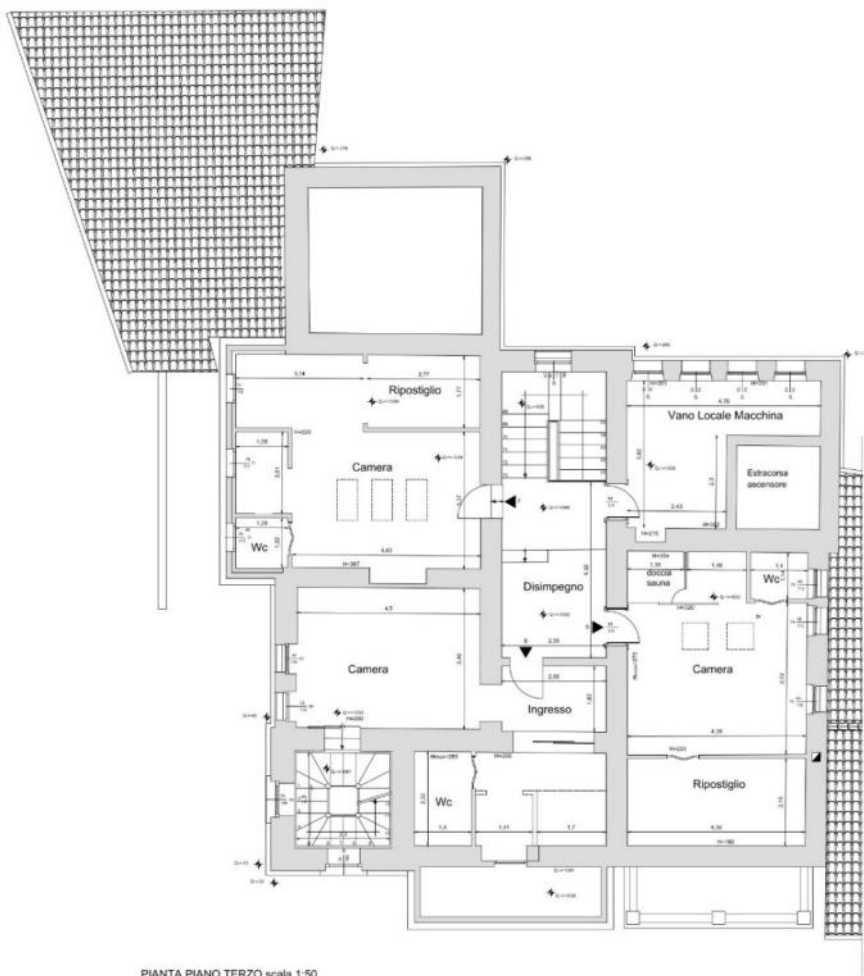
Tornando al disimpegno e salendo a livello superiore (2 gradini) a destra troviamo un locale destinato a camera con ripostiglio e servizi igienici, mentre, nella parte centrale si accede ad un altro locale di ampia superficie destinato a camera con annessi servizi igienici e accesso ad un piccolo terrazzo.

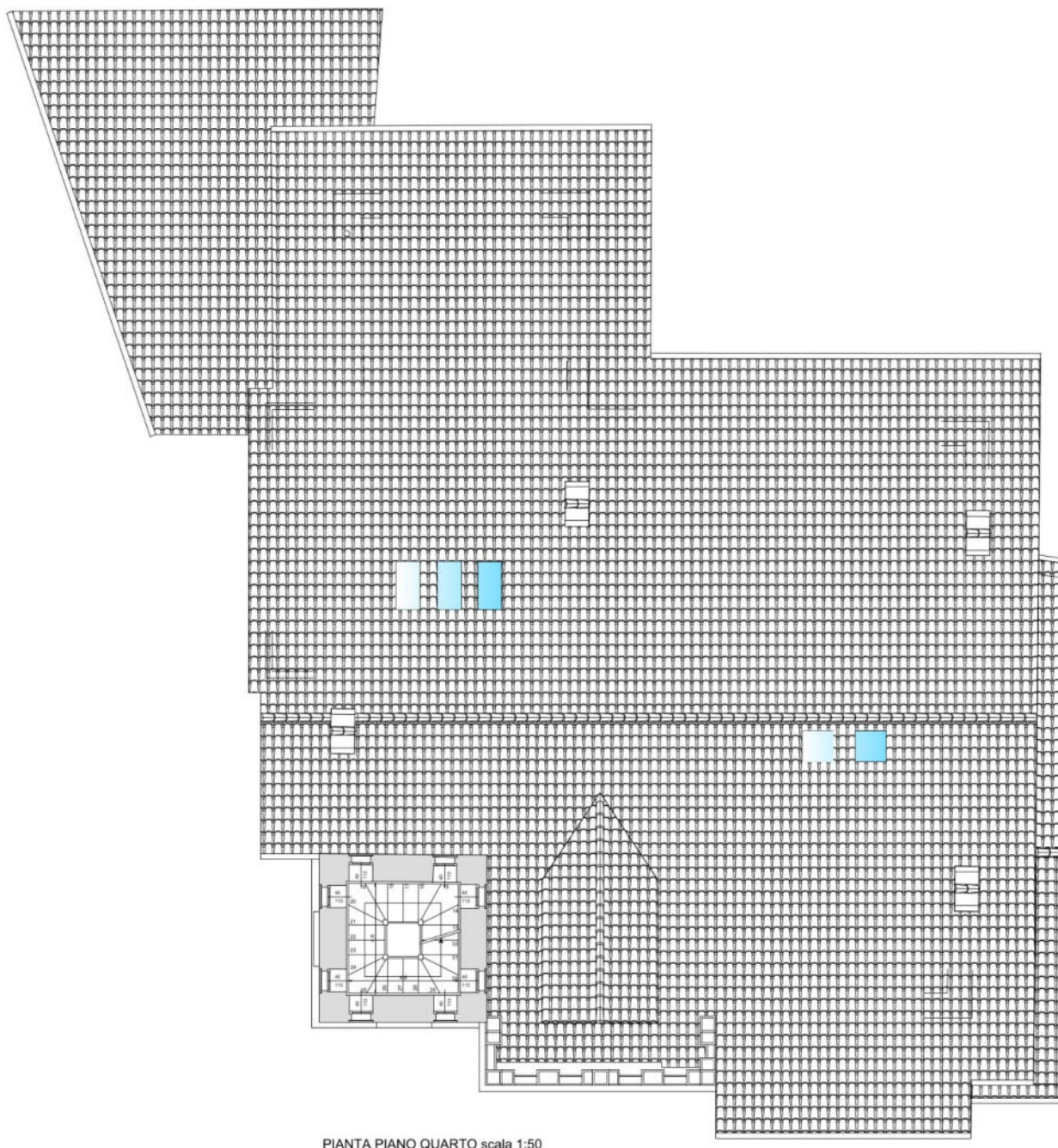
Da quest'ultimo locale si può accedere, per il tramite di una scala interna, alla torretta che caratterizza il villino dove, raggiunta la sommità, (Piano Quinto) si giunge ad un piccolo locale destinato a usi diversi il quale gode di una vista mozzafiato a 360° sul panorama circostante.

Il Piano è servito da ascensore tranne che l'accesso in torretta.

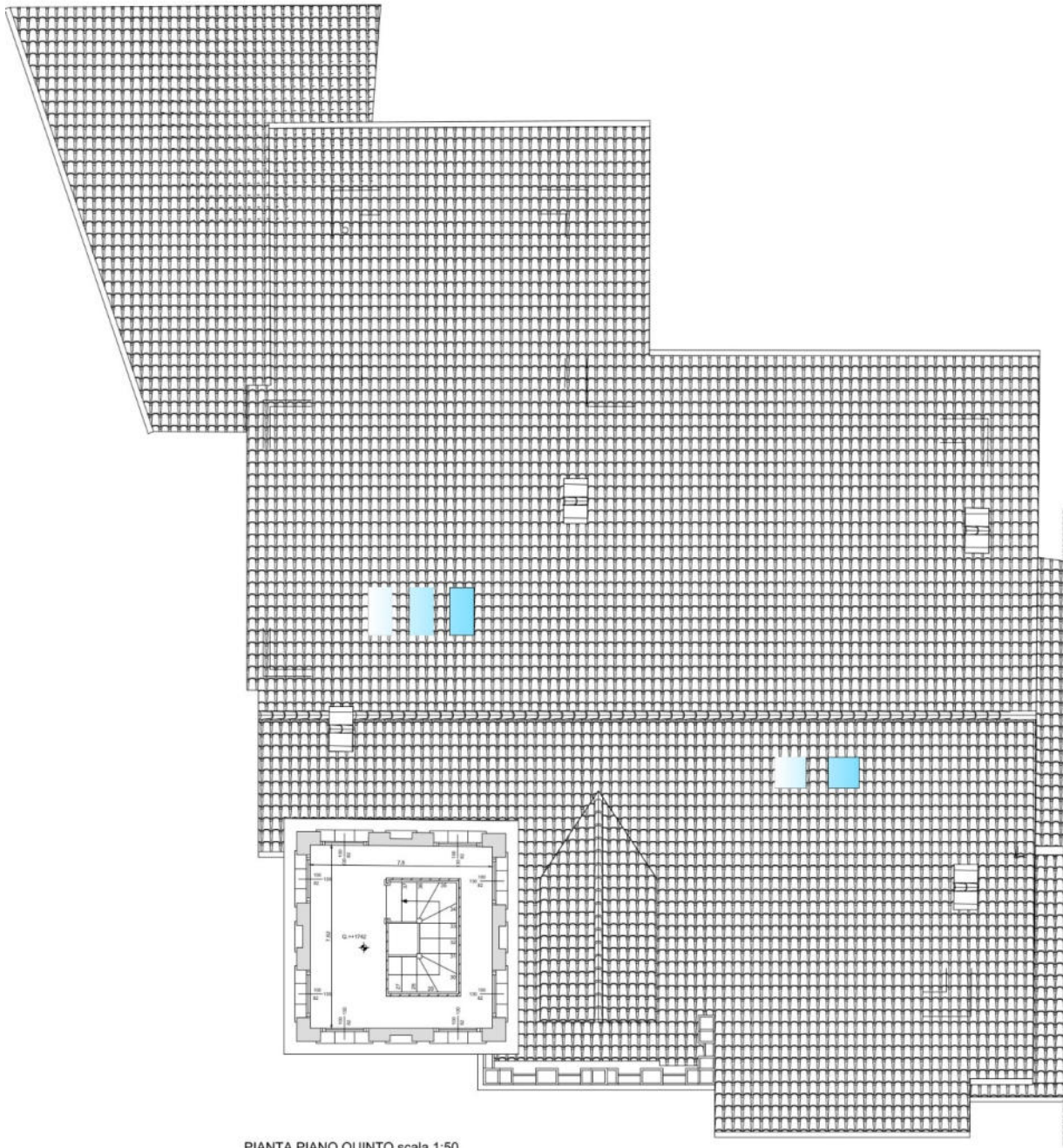
Criticità:

- Presenza di barriere architettoniche per l'accesso ai vari livelli presenti sul piano (Da rimuovere).
- controllo cassonetti delle serrande mobili.
- ripristino di alcuni infissi.
- ripristino di alcuni comignoli sulla copertura del piano terzo.
- completamento impianti nello specifico, allaccio fornitura gas e verifica di tutti gli impianti esistenti – Verifica Impianti esistenti e Rilascio certificazioni soprattutto per Centrale Termica ed Ascensore.

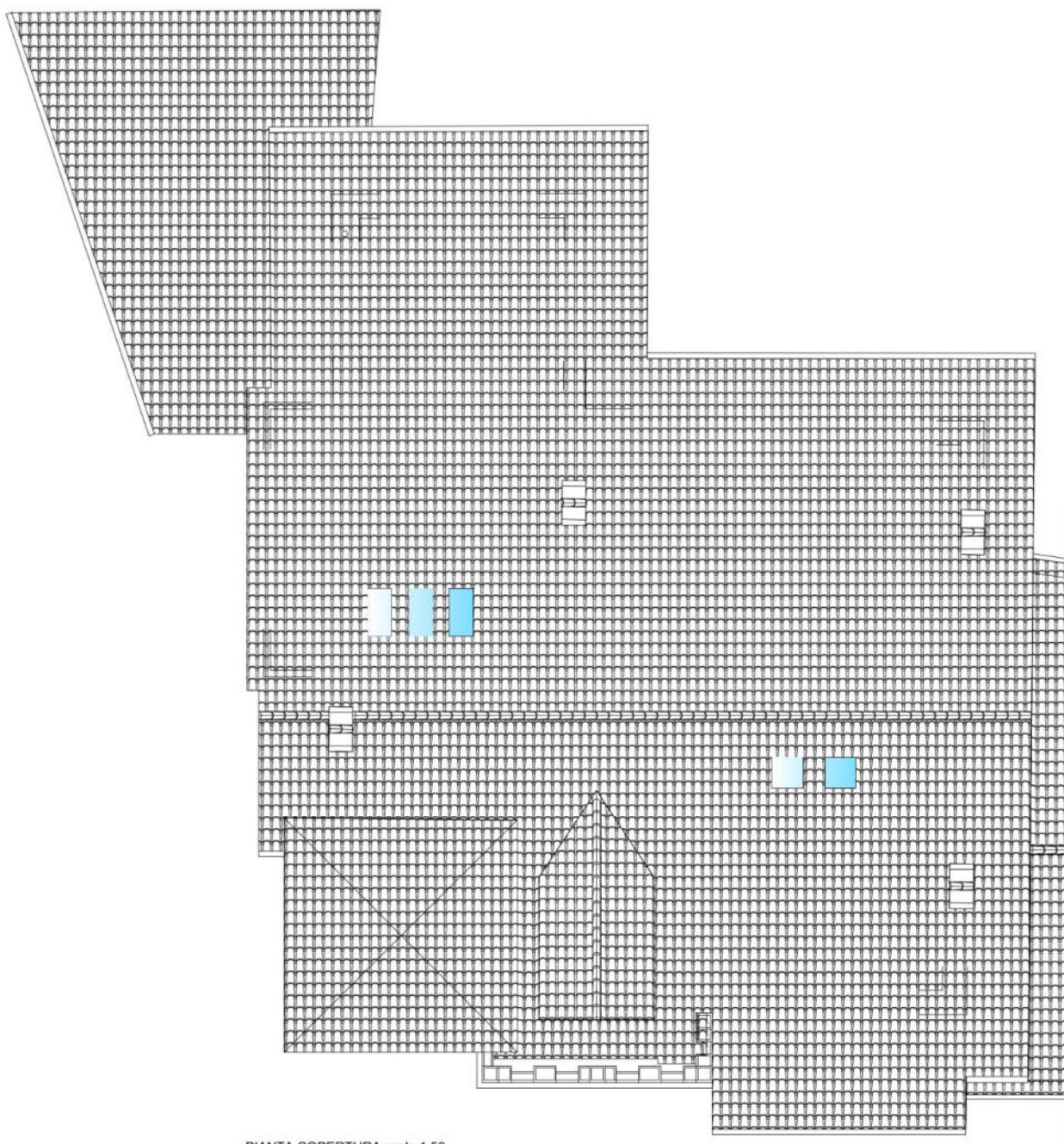




PIANTA PIANO QUARTO scala 1:50



PIANTA PIANO QUINTO scala 1:50



PIANTA COPERTURA scala 1:50

IMPIANTI

Riscaldamento e Produzione di Acqua Calda Sanitaria.

La struttura è dotata di impianto termico di recente costruzione opportunamente testato nell'utilizzo ma mai entrato in funzione.

Al piano seminterrato è localizzato il locale caldaia (Centrale Termica), con accesso unico dall'esterno, nel quale sono collocati fisicamente i generatori per il riscaldamento tipo 2 Generatori Marca Radiant, modello RK 50 alimentate a metano ad oggi non collegate per l'approvvigionamento alla rete cittadina esistente.

I generatori non sono mai entrate in funzione e necessitano di una manutenzione iniziale prima della ufficiale messa in esercizio.

All'interno del locale caldaia compongono l'impianto i seguenti accessori:

- Bollitore con scambiatore fisso con sistema di ricircolo per garantire un immediato accesso all'acqua calda sanitaria a richiesta;
- Collettore principale di centrale con relative valvole;
- Predisposizione per allaccio alla rete GAS di approvvigionamento fino in centrale realizzata a norma con relativa schermatura;
- Presenza di scaldacqua supplementare per la cucina di tipo elettrico e relativo vaso di espansione;

Da ricerche di archivio il sistema di distribuzione interno, realizzato di recente, risulta funzionante e necessita di specifica prova prima della messa definitiva in esercizio.

I terminali di erogazione esistenti nei locali che costituiscono la struttura, sono principalmente di due tipi, radiatori in alluminio a parete e ventilconvettori anche essi installati a parete.

Nei locali posti al Piano Seminterrato e in alcuni di quelli al Piano Terra, sono installati radiatori in lega di alluminio dotati di valvole termostatiche mentre, nei restanti locali del Piano Terra sono presenti dei ventilconvettori predisposti per la gestione di flussi di aria calda e fredda.

I locali presenti negli altri piani che costituiscono la struttura, ad eccezione della torretta, sono tutti dotati di ventilconvettori capaci di gestire flussi di aria calda e fredda.

Nella torretta risulta presente, alla base della scala di accesso, un radiatore mentre l'altana posta al quinto piano risulta essere non riscaldata.

La struttura ad oggi non è dotata di un generatore per il raffrescamento e di conseguenza tutti i terminali funzionano solo per il riscaldamento degli ambienti.

Al Piano Terzo della struttura è presente una predisposizione per l'installazione di una macchina frigo con la quale sarà possibile incrementare nella struttura il raffrescamento di tutti i locali dotati di ventilconvettori.

Tutti i locali wc e i bagni sono dotati di "scaldasalviette" opportunamente dimensionati per singolo ambiente e gli accessori installati risultano tutti collegati al sistema di scarico.

In tutti i locali sono presenti termostati di zona per la regolazione della temperatura collegati all'impianto elettrico esistente.

Nella parte centrale della pianta del fabbricato, in zona vano scala/disimpegno, sono localizzati i collettori di piano che gestiscono la distribuzione orizzontale nel piano di riferimento.

Il riscaldamento e la distribuzione di ACS avviene mediante opportuno circuito costituito da una colonna verticale con valvole di zona per gestire la distribuzione orizzontale ai vari piani dell'edificio con possibilità di sezionare i vari piani e non i singoli ambienti.

A tutti i piani dell'edificio sono presenti nuovi collettori di distribuzione di recente realizzazione adatti per essere integrati per l'eventuale installazione di un sistema di raffrescamento.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, risulta integrato e gestito dal medesimo impianto come sopra descritto.

Inoltre, tutto l'edificio risulta essere collegato in pubblica fognatura.

Criticità:

- Gli impianti sono stati testati in fase di progettazione e mai entrati in funzione.
- La parte di edificio dove è collocata la Centrale Termica risulta da completare con caratteristiche di resistenza al fuoco tipo REI60 comprensiva di dichiarazione di corretta posa in opera dei materiali ai fini della reazione al fuoco.
- Occorre Revisionare la linea di approvvigionamento del GAS collegata alla centrale termica e fare richiesta di allaccio per nuova fornitura con installazione di nuovo contatore all'esterno della struttura e opere connesse.
- Occorre produrre rispondenza degli impianti e relativi certificati.
- Occorre presentare denuncia ad INAIL per Centrale Termica e opere di Certificazione Connesse.

Impianto elettrico e citofonico

L'edificio è stato oggetto di realizzazione di nuovo impianto elettrico a seguito della ristrutturazione che ha coinvolto il villino dopo il sisma del 1997.

L'impianto esistente risulta poi essere stato integrato a seguito dei lavori per la destinazione del villino a "dimora di charm" intorno agli anni 2014-2016.

L'impianto ad oggi risulta funzionante e collegato ad utenza elettrica intestata al comune.

Nel Piano Seminterrato, al di sotto della scala che conduce ai piani superiori, sono stati installati gli armadi contenenti gli interruttori generali e di gestione dell'intero impianto elettrico del villino.

Nel locale cucina, posto al Piano Seminterrato, sono state realizzate oltreché delle normali prese monofase per usi comuni, anche prese di approvvigionamento di tipo industriale, monofasi e trifasi gestite da specifico armadio a parete.

In tutti gli altri locali che compongono la struttura e nei disimpegni si possono trovare prese di corrente di tipo monofase bipasso per usi comuni e tutte risultano essere comandate da specifici quadri di zona.

Tutti i locali sono dotati di punti luce funzionanti collegati a specifici interruttori.

Nella struttura e nella maggior parte dei locali che la costituiscono inoltre, sono presenti scatole di derivazione che permettono, all'occorrenza varie implementazioni di impianto e scatole di parete con diverse disponibilità.

La struttura dispone di impianto citofonico collegato nel locale reception il quale, per il tramite di apposito centralino può essere riflesso in tutti i locali che compongono l'edificio.

Criticità:

- impianto dati implementabile.
- completamento di alcuni punti luce soprattutto nei wc, e nei bagni.
- occorre produrre rispondenza di degli impianti e relativi certificati.
- installare centralino per chiamate interne

Impianto elettrico di sicurezza

L'impianto di illuminazione di sicurezza è assicurato da corpi illuminati autoalimentati con gruppo di batterie e inverter in grado di assicurare l'illuminazione in emergenza per almeno 1h, garantendo un livello di illuminamento lungo le vie di esodo non inferiore a 5lux e 2lux.

Impianto tv satellitare e terrestre

È stato predisposto un impianto di ricezione dei segnali televisivi di tipo satellitare/terrestre nelle camere e nelle parti di uso comune.

Impianto generale di messa a terra

Risulta essere stato realizzato un impianto di terra unico con le seguenti funzioni:

- messa a terra di equi-potenzialità delle masse estranee;
- messa a terra di protezione contro tutti i contatti accidentali degli involucri metallici delle apparecchiature e delle macchine elettriche installate, che per un difetto di isolamento potrebbero trovarsi in tensione;
- messa a terra di tutti gli utilizzatori sia luce che forza motrice.

Criticità:

-occorre eseguire specifico test per la portanza dell'impianto di messa a terra esistente al fine di ottenere nuova certificazione.

Impianto allarme antincendio e impianto antincendio

Nella struttura non risulta essere presente alcun impianto anti incendio, in quanto la tipologia di attività prevista (inferiore a 25 posti letto) non rientra nei casi in cui sia necessaria la realizzazione di una progettazione anti-incendio.

Criticità:

-impianto di rilevazione di incendio e fumi non presente eventualmente implementabile come miglioria della struttura.

Impianto di sollevamento

La struttura è dotata di impianto di sollevamento tipo ascensore che collega i piani dell'edificio dal Piano Seminterrato al Piano Terzo per un totale di 5 fermate.

L'impianto risulta funzionante e collegato alla rete elettrica presente nella struttura ed è dotato di specifico quadro di controllo.

Criticità:

-Impianto di sollevamento da sottoporre a verifica periodica e rilascio di specifica certificazione di conformità dell'impianto.

REGOLARITA' STRUTTURALE e AGIBILITA'

LAVORI STRUTTURALI

I lavori eseguiti sulla struttura rientrano nel campo degli interventi locali i quali non hanno mai portato alla concreta elaborazione di un collaudo statico dell'intero immobile.

La regolarità strutturale è da far risalire alle singole Certificazioni di Regolare Esecuzione dei lavori che si sono susseguiti nel corso degli anni rilasciate dai rispettivi Direttori dei Lavori nell'ambito della redazione degli Stati Finali.

I suddetti lavori hanno ripristinato l'agibilità strutturale del Villino.

Criticità:

-Manca certificazione finale di agibilità della struttura riferita agli aspetti impiantistici, catastali, strutturali ed energetici.

DETERMINAZIONE DEL PIU'PROBABILE CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Al fine di procedere alla locazione della struttura denominata "Villino Verrucci" si è provveduto a calcolare il più probabile canone annuo da porre a base d'asta attraverso la seguente dimostrazione.

La struttura è localizzata nel Comune di Force, un Comune in Provincia di Ascoli Piceno dove non risultano ad oggi, reperibili dati o beni comparabili simili da prendere a riferimento per risalire al più probabile canone annuo di locazione della struttura.

Altro fattore da tener presente è quello che il Comune di Force, si trova in una particolare situazione di mercato immobiliare sensibilmente condizionata dagli effetti che gli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016 hanno causato, soprattutto con riferimento al mercato delle locazioni di immobili a carattere residenziale fortemente inflazionato.

Pertanto, al fine di procedere con il calcolo, si sono presi a riferimento locazioni di immobili simili desunte dalla consultazione di altre procedure di asta pubblica messe in atto da altri Enti che presentano anche territorialmente caratteristiche simili a quelle del Comune di Force.

E' stato individuato come comparabile l'avviso d'Asta Pubblica emesso di recente, (Aprile 2025) dal Comune di Cerreto di Spoleto, un Comune delle aree interne Umbre, localizzato anche esso al di sopra di una "forca" e interessato dal sisma del 2016 e successivi il quale propone un immobile da dare in concessione denominato "Hotel Panorama" composto da numero 27 camere, la cucina, il ristorante, il bar, il salone delle feste oltre ai locali di servizio, per una superficie calpestabile di circa 1.300,00 mq ad un canone annuo di concessione, oggetto di offerta e compreso di nuova piscina esterna pari ad € 37.200,00.

Il "Villino Verruci", la struttura che il Comune di Force vorrebbe locare per il tramite di un'asta pubblica, è un Villino Liberty nato come residenza e donato al Comune di Force il quale, nel tempo, lo ha adattato per destinarlo ad attività ricettiva; questo è composto da numero 9 camere, la cucina, il ristorante, un salone per esposizione oltre a vari locali di servizio, per una superficie calpestabile di circa 700,00 mq.

Al fine di calcolare il più probabile valore di locazione si è preso come base il canone annuo desunto dal bando del Comune di Cerreto di Spoleto pari ad €/anno 37.200,00 a questo gli è stato sottratto il valore di concessione della piscina che incide per €/anno 200,00 ottenendo un canone di locazione annuo per la sola struttura pari a 37.000,00€/anno.

Al fine di adattare tale valore al "Villino Verrucci", considerato che questo è molto simile per composizione dei vani, all'"Hotel Panorama" si è scelto di ragionare prendendo a riferimento il numero di camere e quindi l'effettiva capacità ricettiva della struttura per poi dividere tale numero per il canone annuo come sopra epurato e si ottiene quindi:

NUMERO DI CAMERE STRUTTURA DI RIFERIMENTO: 27

CANONE ANNUO DI RIFERIMENTO: €/anno 37.000,00

VALORE SINGOLA CAMERA: € 1.370,37

A seguito dell'individuazione del valore per singola camera, si procede nell'applicare tale valore al numero di camere presenti all'interno della struttura da concedere in locazione il

"Villino Verrucci", ottenendo il seguente più probabile valore a base d'asta da mettere a bando, nello specifico:

VALORE SINGOLA CAMERA DESUNTO: € 1.370,37

NUMERO DI CAMERE VILLINO VERRUCCI: 9

CANONE ANNUO A BASE D'ASTA: €/anno 12.333,33

Dallo sviluppo emerge che, il più probabile valore a base d'asta da mettere a bando per la Locazione della Struttura "Villino Verrucci" risulta essere pari ad € 12.333,33 annui, arrotondato ad **€ 12.000,00**.

L'ISTRUTTORE TECNICO

Emidio geom. Ortolani

ALLEGATI:

-ALLEGATO A1: Documentazione Catastale;

-ALLEGATO A2: Documentazione Fotografica;



COMUNE DI FORCE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

LOCAZIONE "VILLINO VERRUCCI"

ALLEGATO A1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2025

Dati identificativi: Comune di **FORCE (D691) (AP)**

Foglio **20** Particella **178** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 11.629,46**

Categoria **D/2^a**

Indirizzo: VIA ROMA n. 5 Piano S1-T - 1-2 - 3-4

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 09/04/2025 Pratica n. AP0052695 in atti dal 09/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1536584.09/04/2025 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52695.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **FORCE (D691) (AP)**

Foglio **20** Particella **178** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 09/04/2025 Pratica n. AP0052695 in atti dal 09/04/2025 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52695.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FORCE (D691) (AP)**

Foglio **20** Particella **178**

> **Indirizzo**

VIA ROMA n. 5 Piano S1-T - 1-2 - 3-4

VARIAZIONE del 09/04/2025 Pratica n. AP0052695 in atti dal 09/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1536584.09/04/2025 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52695.1/2025)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 11.629,46**
Categoria **D/2^a**

VARIAZIONE del 09/04/2025 Pratica n. AP0052695 in atti dal 09/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1536584.09/04/2025 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52695.1/2025)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FORCE (CF 80000330441)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 09/04/2025 Pratica n. AP0052695 in atti dal 09/04/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1536584.09/04/2025 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 52695.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) D/2: Alberghi e pensioni

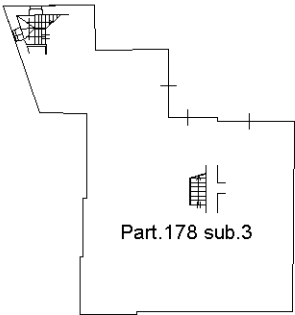
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lupi Emanuele	
Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico	
Prov.	N.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

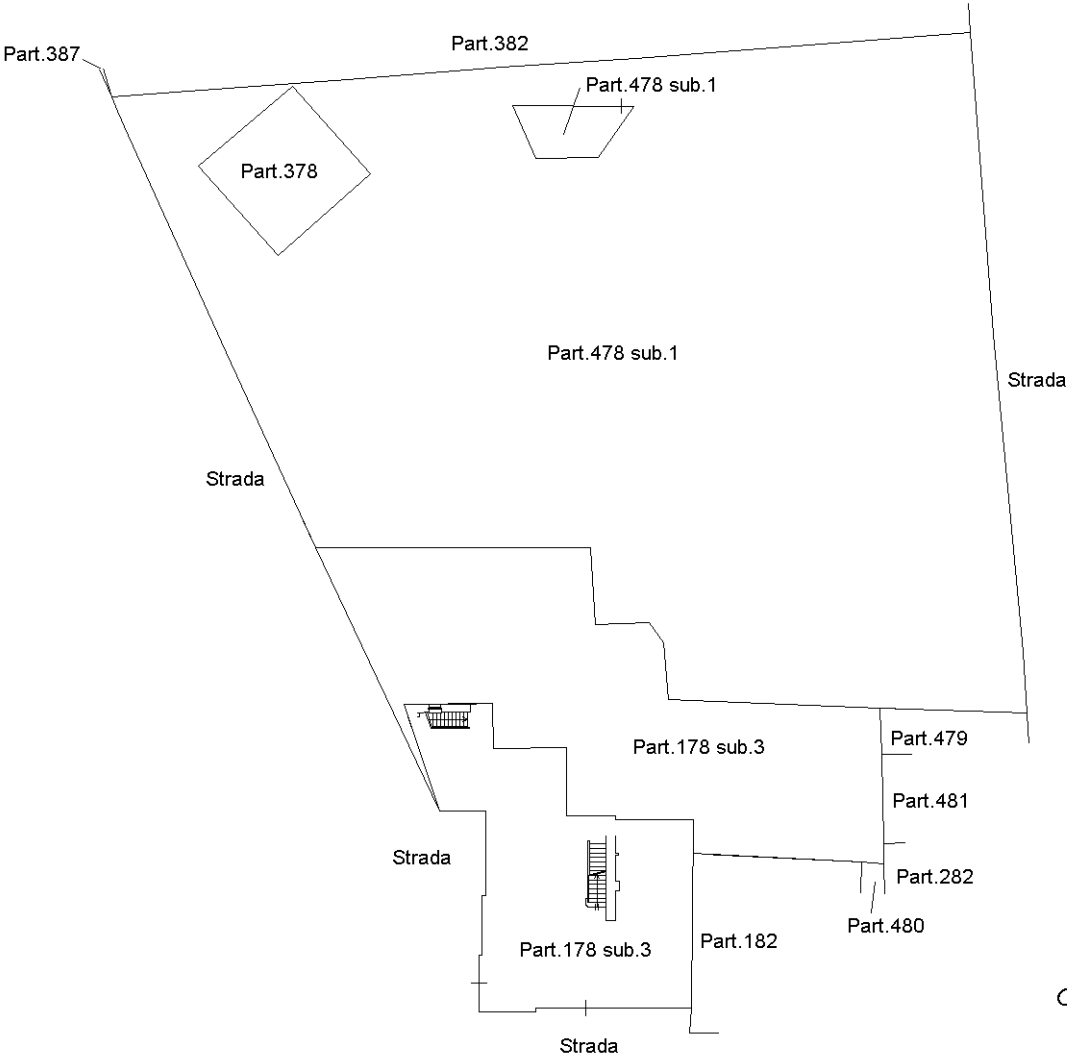
Comune di Force		Protocollo n. AP0052695 del 09/04/2025	
Sezione:	Foglio: 20	Particella: 178	Tipo Mappale n. 43686 del 26/03/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Pag.1 di 2

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

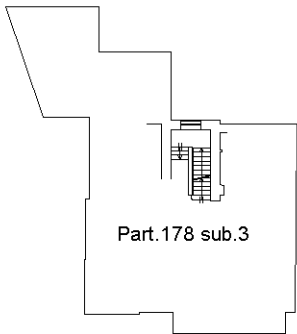
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Lupi Emanuele	
Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico	
Prov.	N.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

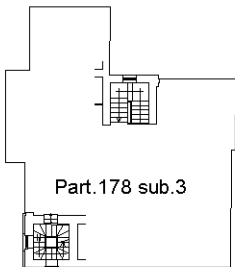
Comune di Force		Protocollo n. AP0052695 del 09/04/2025	
Sezione:	Foglio: 20	Particella: 178	Tipo Mappale n. 43686 del 26/03/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

Pag.2 di 2

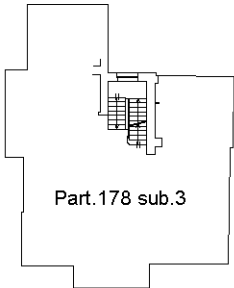
PIANO PRIMO



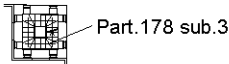
PIANO TERZO



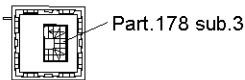
PIANO SECONDO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO





COMUNE DI FORCE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

LOCAZIONE “VILLINO VERRUCCI”

ALLEGATO A2

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PIANO SEMINTERRATO



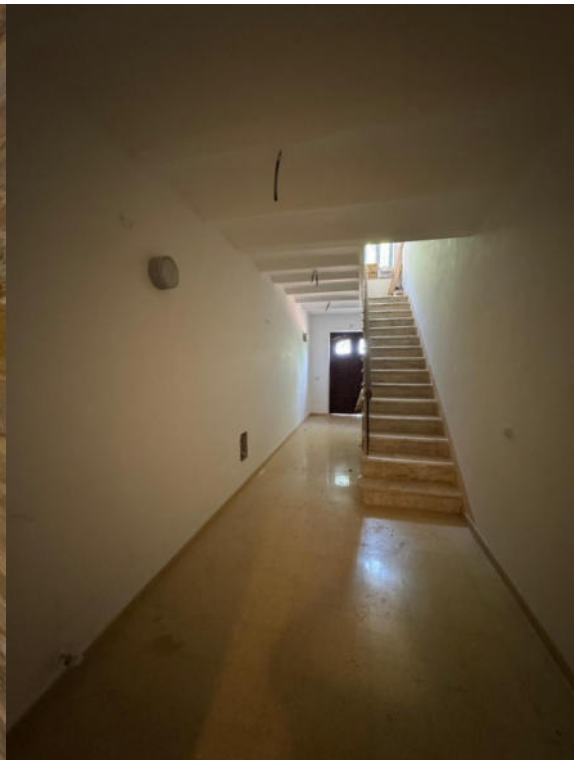






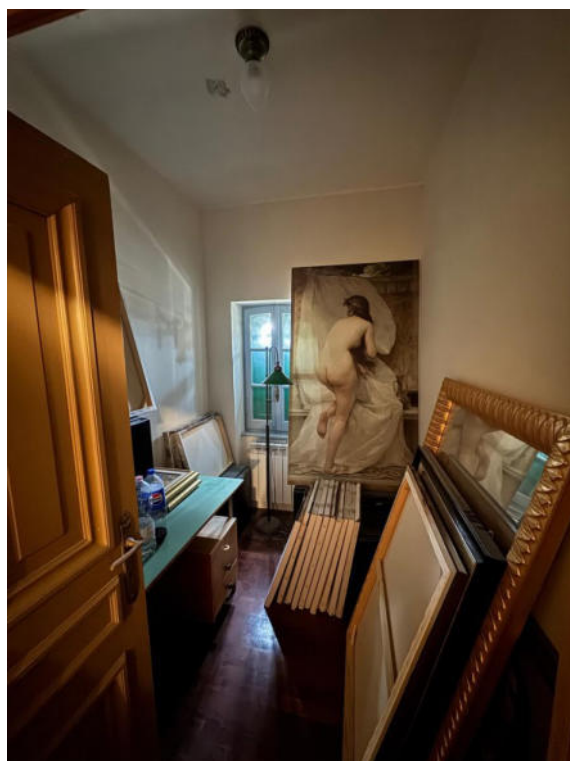
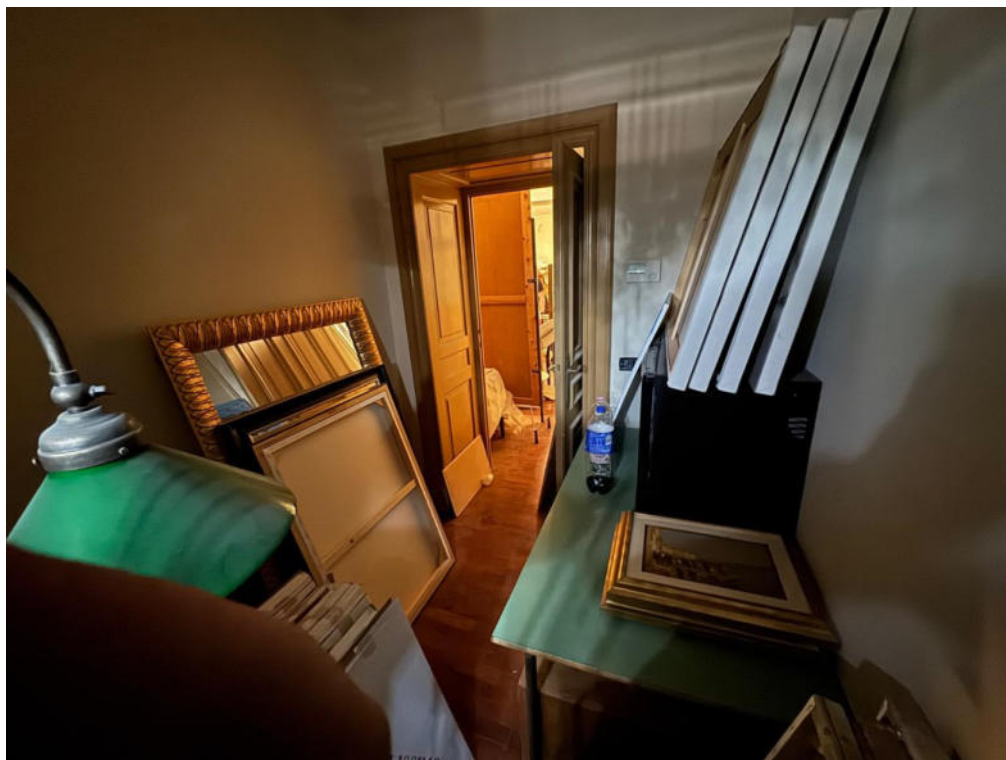


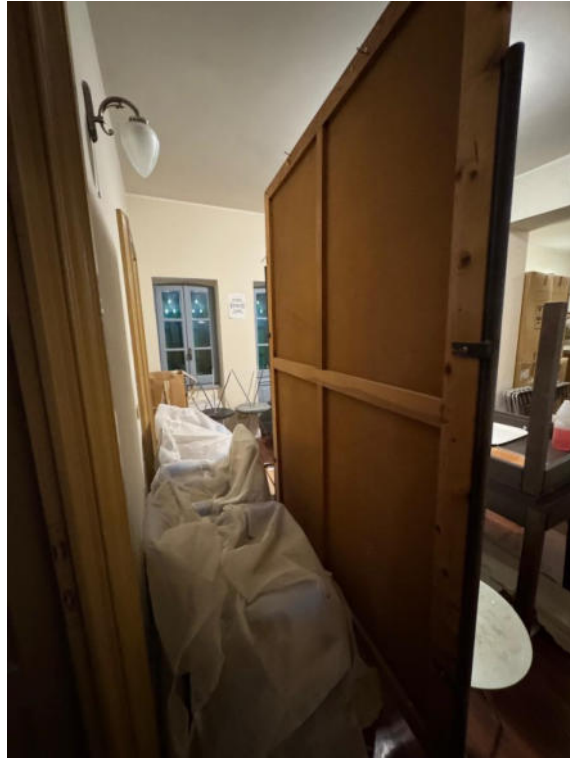


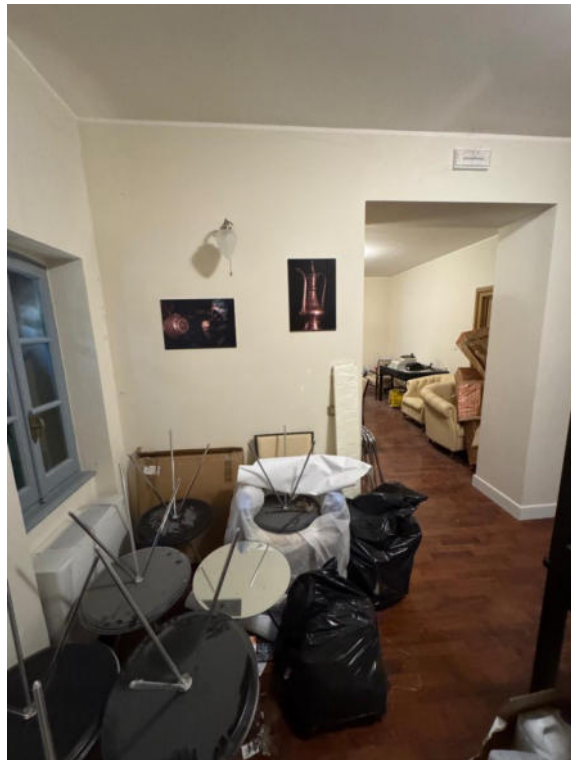


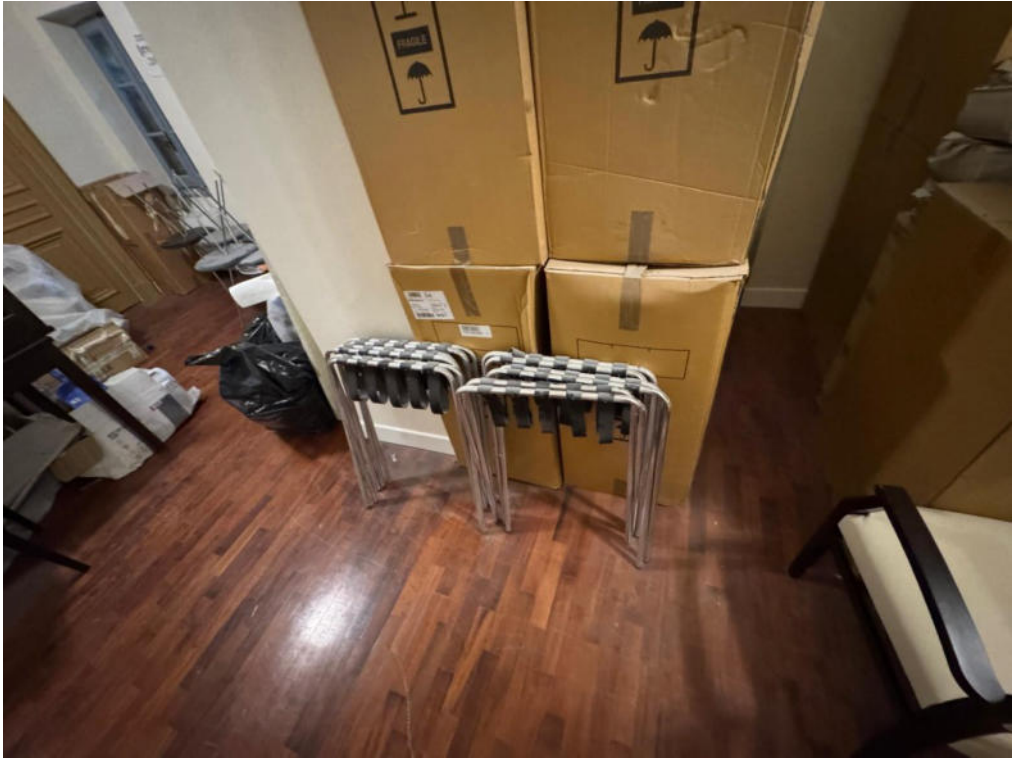


PIANO TERRA

















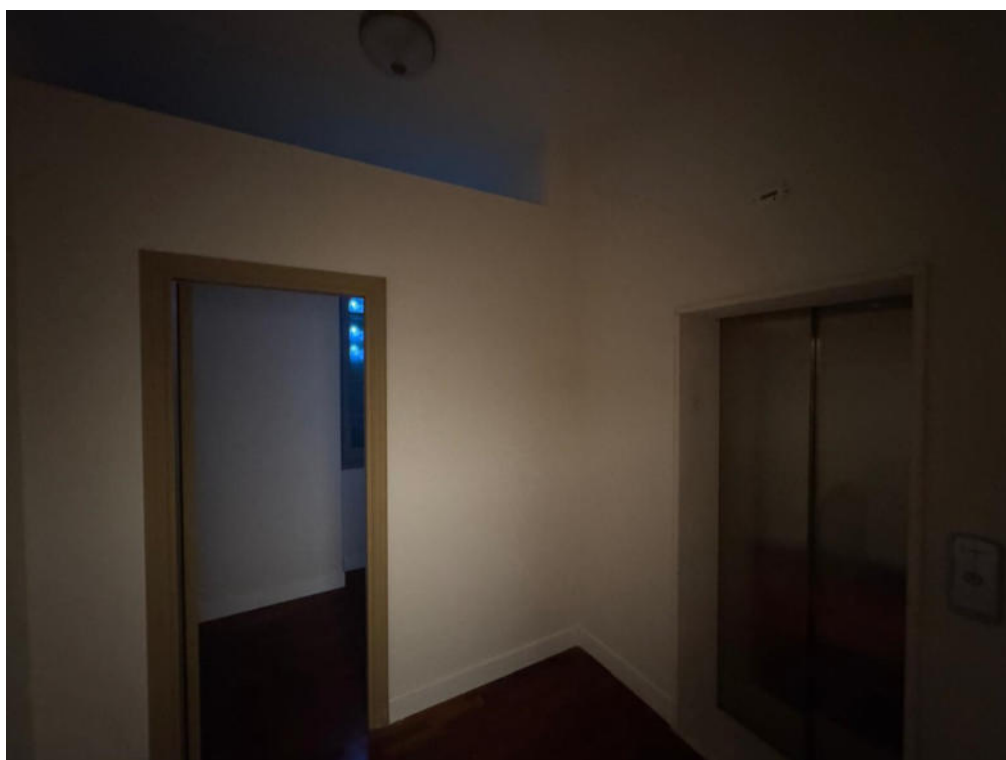


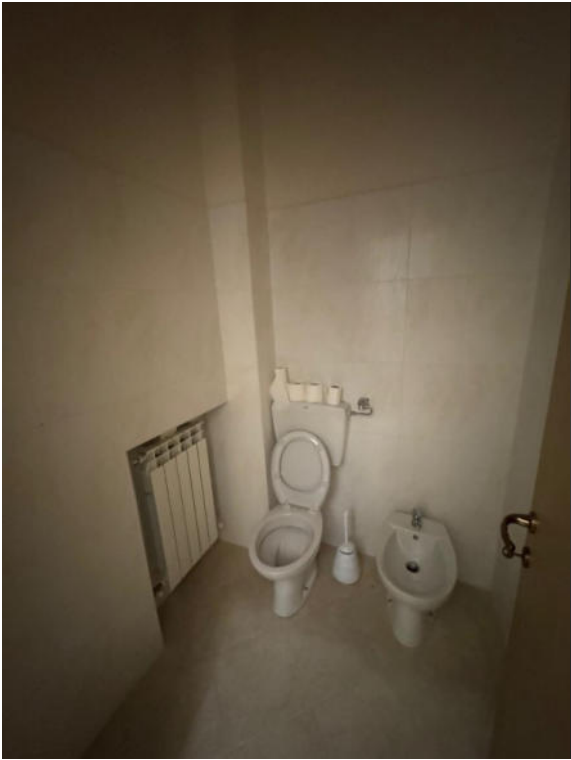




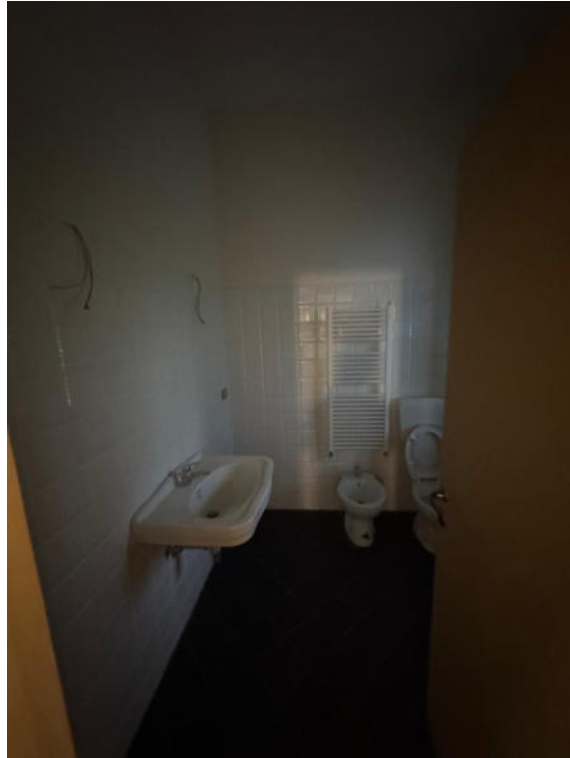


PIANO PRIMO



























PIANO SECONDO



























PIANO TERZO





















PIANO TERZO ACCESSO TORRETTA e SCALA DI COLLEGAMENTO

