

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**Cancelleria Fallimentare**

Oggetto: stima di n° 2 villette di tipologia a schiera di proprietà della società Immobiliare Tortoreto 94 Srl in liquidazione.  
Richiedente: Procedura Fallimentare società "Grillo di Gasperi Giovanni e C. Srl".  
Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini.  
Curatori: Dott. Alberto Fanesi – Dott. Giorgio Marilungo.

Con nomina del 13/11/2017 il sottoscritto Stefano Simonetti, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Ascoli Piceno al n° 787, veniva nominato per la valutazione di alcuni immobili di proprietà della società Immobiliare Tortoreto 94 Srl sede Tortoreto in liquidazione.

Previo sopralluogo eseguito sui luoghi ed espletati tutti i rilievi, gli accertamenti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, si relaziona quanto segue.

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

La presente relazione di stima ha per oggetto n° 2 villette di tipologia a schiera site in Comune di Ascoli Piceno, Località Valli di Lisciano, porzioni di un maggior complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica, per un totale di n° 8 villette a schiera, di cui n° 5 ancora di proprietà della società Immobiliare Tortoreto 94 in liquidazione.

Il 1° corpo si compone di n° 6 villette, avente forma "semi-circolare", di cui n° 3 vendute e n° 3 ancora di proprietà (particelle 696-697-698).

Il 2° corpo si compone di sole 2 villette, avente anch'esso forma "semi-circolare", entrambe di proprietà (particelle 724-725).

Ubicate nell'immediata periferia dell'abitato cittadino, a monte del Quartiere Luciani (Porta Maggiore), sono raggiungibili percorrendo per Km 2,5 ca la Strada Provinciale per Lisciano e un ultimo tratto di ca ml. 300 la strada comunale Frazione Valli.

Realizzate con struttura in cemento armato con solai di piano e di copertura in latero-cemento, si elevano di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo rispetto alla strada interna di accesso), con i piani PT e P1° realizzati contro-terra rispetto alla strada comunale Valli ubicata a monte.



Entrambe si presentano in mediocre stato di conservazione (al limite dell'abbandono), con corti pertinenziali invase da folta vegetazione spontanea, a tutt'oggi non ultimate (come d'altronde tutte le restanti villette ancora di proprietà della società Tortoreto 94), in quanto mancanti di:

- finiture interne: pavimenti, rivestimenti, infissi interni, portoncini di accesso esterni, battiscopa, balaustra vano scala, botola di accesso al sottotetto, tinteggiatura interna, trattamento persiane;
- impiantistica: impianto elettrico (parziale), impianto idro-sanitario (parziale) e impianto di riscaldamento (caldaia ed elementi radianti).

DATI CATASTALI.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno le due villette oggetto di relazione sono così descritte:

Foglio di mappa 108, particelle:

**Villetta "E" – particella 696.**

696/3	z.c. 2 <sup>^</sup>	Fraz. Valli	PT/S1/S2	A/7	3 <sup>^</sup>	v.8	sup.cat.mq.208
							Rc=€ 495,80
696/4	z.c. 2 <sup>^</sup>	Fraz. Valli	S2	C/6	3 <sup>^</sup>	mq.22	sup.cat.mq.25
							Rc=€ 38,63

in testa alla ditta: Immobiliare Tortoreto 94 Srl - cf: 00867730673 – proprietaria;  
L'intero villino è edificato su area distinta al Catasto Terreni al foglio 108 particella 696 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 287.

L'unità è provvista di elaborato planimetrico, così riportato:

- sub. 1 – soppresso;
- sub. 2 – soppresso;
- sub. 3 – abitazione in villino – A/7;
- sub. 4 – posto auto coperto – C/6.

**Villetta "D" – particella 697.**

697/3	z.c. 2 <sup>^</sup>	Fraz. Valli	PT/S1/S2	A/7	3 <sup>^</sup>	v.8	sup.cat.mq.206
							Rc=€ 495,80
696/4	z.c. 2 <sup>^</sup>	Fraz. Valli	S2	C/6	3 <sup>^</sup>	mq.22	sup.cat.mq.26
							Rc=€ 38,63

in testa alla ditta: Immobiliare Tortoreto 94 Srl - cf: 00867730673 – proprietaria;  
L'intero villino è edificato su area distinta al Catasto Terreni al foglio 108 particella 697 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 250.

L'unità è provvista di elaborato planimetrico, così riportato:

- sub. 1 – soppresso;
- sub. 2 – soppresso;
- sub. 3 – abitazione in villino – A/7;
- sub. 4 – posto auto coperto – C/6.

L'accesso carrabile all'intero complesso è attualmente consentito percorrendo un piccolo tratto di strada asfaltata con ingresso dalla strada comunale con imbocco posto subito dopo l'ultima villetta lato est (catastalmente particella 700), individuabile nella mappa catastale con l'intera consistenza della particella 722 e porzione della 701, pacenti parte della maggior terreno ad oggi ancora di proprietà della società Immobiliare Tortoreto 94 Srl, descritta al foglio di mappa 108, particelle:

576	seminativo	classe 4 <sup>^</sup>	mq. 2.950	Rd=€ 10,66	Ra=€ 14,47
593	seminativo	classe 3 <sup>^</sup>	mq. 950	Rd=€ 3,93	Ra=€ 4,91
41	pascolo arb.	classe 2 <sup>^</sup>	mq. 5.040	Rd=€ 1,56	Ra=€ 0,52
42	bosco ceduo	classe 2 <sup>^</sup>	mq. 1.360	Rd=€ 1,05	Ra=€ 0,42
701	seminativo	classe 3 <sup>^</sup>	mq. 250	Rd=€ 1,03	Ra=€ 1,29
721	seminativo	classe 4 <sup>^</sup>	mq. 3.420	Rd=€ 12,36	Ra=€ 16,78

per una superficie complessiva di Ha 1.39.70, avente Rd=€ 30,59 e Ra=€38,39.

Inoltre, dalla verifica eseguita, la particella 722 della superficie catastale di mq. 800, risulta come "Ente Urbano" e non ancora denunciata al Catasto Fabbricati.

#### DESCRIZIONE.

Le due villette a schiera oggetto di relazione si compongono di:

#### **Villetta "E" - particella 696.**

Piano Interrato (catastalmente S2°): fondaco (adattabile a rustico), cantina, corridoio, locale autoclave (adattabile a wc), vano scala, disimpegno, cavedio, autorimessa, corte esterna (lato nord) con scala esterna di collegamento al piano superiore;

Piano Seminterrato (catastalmente S1°): cucina-soggiorno, dispensa, corridoio, wc, vano scala, disimpegno, balcone a livello, cavedio e rampa esterna di collegamento al piano superiore;

Piano Terra (PT): n° 3 camere, bagno, corridoio, disimpegno, terrazzo a livello, corte esterna (lato sud).

Per la procedura fallimentare N.R.G. 2/2015, lo scrivente in data 29/12/2015 valutava in **€ 40.600,00** l'importo dei lavori mancanti per la presente villetta (opere interne, impiantistica, sistemazione esterna).

#### **Villetta "D" - particella 697:**

Piano Interrato (catastalmente S2°): fondaco (adattabile a rustico), cantina, corridoio, locale autoclave (adattabile a wc), vano scala, disimpegno, cavedio, autorimessa, corte esterna (lato nord) con scala esterna di collegamento al piano superiore;

Piano Seminterrato (catastalmente S1°): cucina-soggiorno, dispensa, corridoio, wc, vano scala, disimpegno, balcone a livello, cavedio e rampa esterna di collegamento al piano superiore;

Piano Terra (PT): n° 3 camere, bagno, corridoio, disimpegno, terrazzo a livello, corte esterna (lato sud).

Per la procedura fallimentare N.R.G. 2/2015, lo scrivente in data 29/12/2015 valutava in **€ 42.200,00** l'importo dei lavori mancanti per la presente villetta (opere interne, impiantistica, sistemazione esterna).

#### Grado di finiture interne.

Come già accennato, entrambe le unità sebbene accatastate, risultano attualmente allo stato grezzo e pertanto con lavori ancora da terminarsi, così schematicamente riepilogati per ognuna delle due villette oggetto di relazione:

#### **Villetta "E" - particella 696.**

1) - Opere interne:

- lavori in economia per pulizia cantiere;
- fornitura e posa in opera di pavimenti;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- fornitura e posa in opera di n° 2 portoncini di tipo blindato;
- fornitura e posa in opera di infisso esterno oltre a vetro-camera (vano scala PT);
- fornitura e posa in opera di battiscopa;
- fornitura e posa in opera di balaustra in ferro vano scala;
- fornitura e posa in opera di botola e scala di accesso al sottotetto;
- tinteggiatura interna;
- trattamento persiane;

2) - Impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto termico;

3) - Sistemazione esterna:

- taglio vegetazione spontanea, pulizia generale.

Importo stimato lavori mancanti € 40.600,00 (computo metrico del 29/12/2015).

Tutti i locali risultano intonacati e non si sono rilevate tracce di umidità nelle murature e nei muri perimetrali.

Altezza interna rilevata (al grezzo - senza pavimentazione) maggiore di ml. 2,70.

**Villetta "D" - particella 697:**

1) - Opere interne:

- lavori in economia per pulizia cantiere;
- fornitura e posa in opera di pavimenti;
- fornitura e posa in opera di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- fornitura e posa in opera di n° 2 portoncini di tipo blindato;
- fornitura e posa in opera di infisso esterno oltre a vetro-camera (vano scala PT);
- fornitura e posa in opera di persiana a due ante camera al P2°;
- fornitura e posa in opera di battiscopa;
- fornitura e posa in opera di balaustra in ferro vano scala e corte esterna sud;
- fornitura e posa in opera di botola e scala di accesso al sottotetto;
- tinteggiatura interna;
- trattamento persiane;

2) - Impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto idro-sanitario;
- impianto termico;

3) - Sistemazione esterna:

- taglio vegetazione spontanea, pulizia generale.

Importo stimato lavori mancanti € 42.200,00 (computo metrico del 29/12/2015 ).

Tutti i locali risultano intonacati e non si sono rilevate tracce di umidità nelle murature e nei muri perimetrali.

Altezza interna rilevata (al grezzo - senza pavimentazione) maggiore di ml. 2,70.

**CALCOLO SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)**

**Villetta "E" - particella 696.**

- Piano Interrato:

ml.  $(9,85+7,25)/2*12,00 =$  mq. 102,60

cavedio: ml.  $(4,80*1,08 + 4,95*0,80) =$  mq. 9,15

corte nord: ml.  $(7,25+5,70)/2*7,05 =$  mq. 45,65

- Piano Seminterrato:

ml.  $(9,85+7,25)/2*12,00 - (1,90*2,60) -$  vano scala  $(1,85*3,60) =$  mq. 91,00

cavedio: ml.  $(3,30*1,10) =$  mq. 3,65

balcone: ml.  $(6,70*2,00 + 1,90*2,40) =$  mq. 17,95

- Piano Terra:

ml.  $(9,85+8,00)/2*8,50 -$  vano scala  $(1,85*3,60) =$  mq. 69,20

terrazzo: ml.  $(8,00+7,00)/2*4,50 =$  mq. 33,75

corte sud: sup. ente urbano mq. 287 - sup. computata al PT mq. 148 = mq. 139,00

**Villetta "D" - particella 697:**

- Piano Interrato:

ml.  $(9,85+7,25)/2*12,00 =$  mq. 102,60

cavedio: ml.  $(9,70*1,15) =$  mq. 11,15

corte nord: ml.  $(7,25+5,70)/2*7,05 =$  mq. 45,65

- Piano Seminterrato:

ml.  $(9,85+7,25)/2*12,00 - (1,90*2,60) -$  vano scala  $(1,85*3,60) =$  mq. 91,00

cavedio: ml. (3,20\*1,15) = mq. 3,70

balcone: ml. (6,70\*2,00 + 1,90\*2,40) = mq. 17,95

- Piano Terra:

ml. (9,85+8,00)/2\*8,50 – vano scala (1,85\*3,60) = mq. 69,20

terrazzo: ml. (8,00+7,00)/2\*4,50 = mq. 33,75

corte sud: sup. ente urbano mq. 250 – sup. computata al PT mq. 148 = mq. 102,00.

## **2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.**

Le unità oggetto di relazione risultano alla data di aggiornamento ipotecario del **20/12/2017** di proprietà della società:

**Immobiliare Tortoreto 94 Srl con sede in Tortoreto – p.i.: 00867730673**

in forza del seguente titolo:

- compravendita area atto Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno del 23/12/1997 rep. 52618, trascritta in data 30/12/1997 al n° 6318 r.p., in cui la società Immobiliare Tortoreto 94 Srl acquistava per il prezzo quietanzato in atto di £. 420.000.000 dai sigg.

..., appezzamento di terreno in Ascoli Piceno, descritto al C.T. al foglio 108 particelle 41, 42, 53 e 283, della superficie catastale complessiva di mq. 18.200, ricadente in zona PPE 6/bis Valli di Lisciano/Lisciano/Santa Maria a Corte, con Indice Fondiario pari a 1,5 mc/mq.

Inoltre, sempre alla data del **20/12/2017**, sulle due unità immobiliari oggetto di relazione, gravano le seguenti n° 2 formalità pregiudizievoli:

r.p. n° 45 del 13/1/2000 – r.g. n° 199 – presentazione della giornata n° 28.

Atto Not. Ciampini del 12/1/2000 rep. 171494.

**IPOTECA VOLONTARIA** di £. 5.000.000.000 a favore TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO SPA contro Immobiliare Tortoreto 94 Srl, a garanzia finanziamento di £. 2.500.000.000 in anni 10 (scadenza 31/5/2020), gravante su n° 2 fabbricati in corso di costruzione in Ascoli Piceno, Loc. Valli di Lisciano, descritti al C.T. al foglio 108 particelle 575 di mq. 7.600 e part. 592 di mq. 300.

Rilevati i seguenti n° 4 annotamenti a tergo della nota:

n° 951 del 11/6/2004: atto Not. Ciampini del 26/4/2004 rep. 206459.

Riduzione di somma:

- finanziamento ridotto da € 1.291.142,25 (£. 2.500.000.000) a € 413.200,00;

- quota ipotecata ridotta da € 2.582.284,50 (£. 5.000.000.000) a € 826.400,00.

n° 952 del 11/6/2004: atto Not. Ciampini del 26/4/2004 rep. 206459.

Erogazione a saldo.

n° 953 del 11/6/2004: atto Not. Ciampini del 26/4/2004 rep. 206459.

Restrizione di beni: vengono liberate le seguenti unità:

- intero villino descritto al CF al Fg. 108 part. 699/1 e part. 699/2;

- terreno descritto al CT al Fg. 108 part. 695 di mq. 6.031;

- terreno descritto al CT al Fg. 108 part. 701 di mq. 250.

n° 954 del 11/6/2004: atto Not. Ciampini del 26/4/2004 rep. 206459.

Frazionamento in quota. Mutuo residuo frazionato in n° 4 quote:

- quota n° 1: € 103.300,00 di finanziamento per € 206.600,00 di capitale ipotecato: villetta a schiera descritta al CF al Fg. 108 part. 696/1 e part. 696/2;

- quota n° 2: € 103.300,00 di finanziamento per € 206.600,00 di capitale ipotecato: villetta a schiera descritta al CF al Fg. 108 part. 697/1 e part. 697/2;

- quota n° 3: € 103.300,00 di finanziamento per € 206.600,00 di capitale ipotecato: villetta a schiera descritta al CF al Fg. 108 part. 698/1 e part. 698/2;

- quota n° 4: € 103.300,00 di finanziamento per € 206.600,00 di capitale ipotecato: villetta a schiera descritta al CF al Fg. 108 part. 700/1 e part. 700/2.

r.p. n° 3839 del 27/7/2016 - r.g. n° 5443 - presentazione della giornata n° 1.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore TERCAS - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO SPA contro Immobiliare Tortoreto 94 Srl in liquidazione, in forza di atto di precetto del Tribunale di Teramo del 28/6/2016 rep. 2800, a garanzia della somma di **€ 58.134,14** alla data del 13/11/2015 oltre interessi dal 14/11/15 (ARC Real Estate per c/ Avv. Massucci, C.da Colle delle Api, Campobasso).

Colpisce le seguenti n° 3 villette a schiera in AP, Fraz. Lisciano:

- villino descritto al CF al Fg. 108 part. 696/1 e part. 696/2;

- ~~villino descritto al CF al Fg. 108 part. 697/1 e part. 697/2;~~

- villino descritto al CF al Fg. 108 part. 698/1 e part. 698/2.

ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RILEVATE:

Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno:

Ipoteca volontaria n° 45/2000 di £. 5.000.000.000: € 35,00

Pignoramento immobiliare n° 3839/16: € 294,00

Sommano: € 329,00

Sulle due unità oggetto di relazione risultano trascritte le seguenti n° 2 servitù:

n° 2912 del 14/5/2003. Atto amministrativo del Comune di Ascoli Piceno del 29/4/2003 rep. 28272.

Costituzione di servitù coattiva di fognatura a favore del Comune di Ascoli Piceno contro Immobiliare Tortoreto 94 Srl, gravante su terreno in AP, Loc. Valli di Lisciano, al CT Fg. 108 part. 575 per mq. 147, part. 576 per mq. 140 e part. 42 per mq. 99.

n° 7568 del 29/12/2004. Atto amministrativo del Comune di Ascoli Piceno del 25/11/2004 rep. 20.

Costituzione di servitù coattiva di acquedotto a favore del CIIP SPA - CICLI INTEGRATI IMPIANTI PRIMARI contro Immobiliare Tortoreto 94 Srl, gravante su terreno in AP, Loc. Valli di Lisciano, al CT Fg. 108 part. 41.

Inoltre, al solo scopo informativo, si riportano gli estremi delle sole tre villette a schiera ad oggi vendute, delle otto realizzate:

n° 2505 del 27/4/2004: atto Not. Ciampini del 26/4/2004 rep.

Immobiliare Tortoreto 94 Srl vende per

villetta a

schiera in AP, Loc. Valli di Lisciano, al CF Fg. 108 part. 700/1 e part. 700/2.

n° 2700 del 7/5/2004: atto Not. Cappelli del 5/5/2004 rep.

Immobiliare Tortoreto 94 Srl vende per

, villetta a schiera in AP, Loc. Valli di Lisciano, al CF Fg. 108 part. 699/1 e part. 699/2.

n° 1024 del 19/2/2008: atto Not. Ciampini del 15/2/2008 rep.

Immobiliare Tortoreto 94 Srl vende per

, villetta a schiera in AP, Loc. Valli di Lisciano, al CF Fg. 108 part. 723/1, part. 723/2 e part. 723/3.

### **3. SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DEGLI IMMOBILI.**

L'intero complesso risulta realizzato in forza di Concessione Edilizia n° 67/98 del 8/5/1998 e successiva Variante n° 109/2003 del 22/3/2003 oltre a Permesso di Costruire in Sanatoria n° 105/2007 del 5/12/2007 per "piccole varianti non essenziali che non modificano il progetto originario presentato per la predetta domanda e né gli impianti, in modo da incidere sulla qualificazione energetica del bene"; abitabilità (o agibilità) rilasciata in data 11/1/2008 con prot. n° 1909.

Entrambe le unità risultano conformi a quanto urbanisticamente assentito, ad eccezione: **Villetta "E" - particella 696.**

#### **Piano Interrato:**

- diversa ripartizione interna in quanto il locale autoclave risulta ampliato a discapito dell'attigua cantina;
- il terrapieno di progetto in corrispondenza della corte lato nord risulta rimosso, con conseguente aumento di cubatura;
- il vano scala risulta composto da una pedata in più in corrispondenza della rampa di arrivo (da n° 2 a n° 3 pedate).

Le predette difformità risultano sanabili mediante l'applicazione dell'istituto di accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01), con il solo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per opere interne difformi.

Per la regolarizzazione dell'aumento di volumetria susseguente alla rimozione del terrapieno di progetto, si ritiene opportuno la presentazione di una CILA per il ripristino dello stato autorizzato con Permesso di Costruire a Sanatoria n° 105/07 del 5/12/2007.

Totale sanzione:	€ 1.000,00
Diritti di segreteria:	€ 150,00
Spese tecniche (compreso oneri):	€ 1.281,00
<b>ONERI TOTALI:</b>	<b>€ 2.431,00, in c.t. € 2.500,00.</b>
<b>COSTO DI RIPRISTINO (come da computo metrico allegato):</b>	<b>€ 8.000,00.</b>

#### **Villetta "D" - particella 697:**

#### **Piano Interrato:**

- diversa ripartizione interna in quanto il locale autoclave risulta ampliato a discapito dell'attigua cantina;
- il terrapieno di progetto in corrispondenza della corte lato nord risulta rimosso, con conseguente aumento di cubatura;
- il vano scala risulta composto da una pedata in più in corrispondenza della rampa di arrivo (da n° 2 a n° 3 pedate).

Le predette difformità risultano sanabili mediante l'applicazione dell'istituto di accertamento di conformità (art. 37 DPR 380/01), con il solo pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 per opere interne difformi.

Per la regolarizzazione dell'aumento di volumetria susseguente alla rimozione del terrapieno di progetto, si ritiene opportuno la presentazione di una CILA per il ripristino dello stato autorizzato con Permesso di Costruire a Sanatoria n° 105/07 del 5/12/2007.

Totale sanzione:	€ 1.000,00
Diritti di segreteria:	€ 150,00
Spese tecniche (compreso oneri):	€ 1.281,00
<b>ONERI TOTALI:</b>	<b>€ 2.431,00, in c.t. € 2.500,00.</b>
<b>COSTO DI RIPRISTINO (come da computo metrico allegato):</b>	<b>€ 8.000,00.</b>

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

In merito alla risultanza dell'esistenza di vincoli o altri oneri giuridici a carico delle due unità immobiliari oggetto di relazione, si dichiara quanto segue:

- non risultano trascritti vincoli di nessun genere;
- le due unità oggetto di relazione sono escluse da oneri condominiali, ad eccezione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione della strada di accesso, attualmente sostenute dai soli tre proprietari residenti;
- non risultano trascritte contro la ditta proprietaria citazioni aventi per oggetto le unità stimate;
- non risultano trascritti o esistenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- non risultano trascritti o esistenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche (ad eccezione delle due servitù sopra riportate);
- non risultano trascritti o esistenti atti di asservimento urbanistici o di cessione di cubatura.

## **5. VALUTAZIONE.**

La valutazione delle due unità immobiliari oggetto di relazione viene eseguita adottando il procedimento di stima del valore di mercato (*Market Comparison Approach - MCA*) attraverso il confronto tra un singolo immobile oggetto di stima (*subject*) e immobili simili (*comparables*), contrattati di recente e di prezzi noti, successivamente adattati allo stesso segmento di mercato con l'aggiustamento sistematico dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli stessi (superficie, locazionali, posizionali, economiche, tipologiche e di compravendita).

La tipologia di consistenza che viene applicata sia per il "*subject*" che per i "*comparables*" è quella della "superficie esterna lorda - SEL" comprendente l'intera consistenza dell'immobile compresa dei muri esterni, calcolata con i seguenti criteri (indicati dal Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici a destinazione d'uso residenziale:

- 1) - unità principale: comprende le pareti perimetrali per ciascun piano fuori terra fino ad uno spessore max di cm. 50 per quelle esterne, nonché 1/2 delle pareti esterne a confine con altre unità e delle parti condominiali, fino ad uno spessore max di cm. 25;
- 2) - superfici accessorie (calcolate con i seguenti coefficienti di riduzione):
  - terrazze a livello dell'alloggio, coeff. 35%;
  - balconi con vista, coeff. 30%;
  - lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, coeff. 15% se accessibile dall'interno dell'alloggio e 5% se accessibile da spazi condominiali;
  - porticati, patii e scale coperte di accesso all'unità principale, coeff. 35%;
  - verande dotate di grado di finiture identiche o simili a quelle dell'abitazione principale, coeff. 80% e al 60% per verande non abitabili;
  - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile e con requisiti di abitabilità, con altezza minima a ml. 1,80, coeff. 80%;
  - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile e con requisiti di abitabilità, con altezza minima a ml. 1,50, coeff. 70%;
  - locali seminterrati e interrati ubicati nello stesso stabile e di agevole accessibilità (taverne, lavanderie/stirerie, cantine), coeff. 60%;
  - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, esterni all'unità principale e considerati accessori indiretti all'unità principale, coeff. 25%;
  - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (ballatoi ecc.), coeff. 15%;
  - autorimesse e box auto, coeff. 50%;
  - posto auto coperto, coeff. 30%;
- 3) - aree scoperte (calcolate con i seguenti coefficienti di riduzione):
  - corti esclusive di appartamenti e di edifici a schiera, coeff. 10%;

- giardini e parchi di fabbricati indipendenti (ville e villini) coeff. 15% se con alberi di alto fusto; diversamente al 10% con una percentuale non superiore al 30% della superficie coperta abitabile totale.

**"subject" Villetta "E" – particella 696**

Dati catastali:

Foglio 108 particelle:

- 696 sub. 3 categoria A/7 classe 3<sup>^</sup> consistenza vani 8, rendita € 495,80, sup. cat. mq. 208;

- 696 sub. 4 categoria C/6 classe 3<sup>^</sup> consistenza mq.22, rendita € 38,63, sup. cat. mq. 25;

- Ente Urbano superficie mq. 287;

- Superficie ragguagliata mq. 241,00

Zona O.M.I. : Periferica: Lisciano, Piagge, San Marco

Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: max €/mq. 1.200 – min €/mq. 950.

**"subject" Villetta "D" – particella 697**

Dati catastali:

Foglio 108 particelle:

- 697 sub. 3 categoria A/7 classe 3<sup>^</sup> consistenza vani 8, rendita € 495,80, sup. cat. mq. 206;

- 697 sub. 4 categoria C/6 classe 3<sup>^</sup> consistenza mq.22, rendita € 38,63, sup. cat. mq. 26;

- Ente Urbano superficie mq. 250;

- Superficie ragguagliata mq. 237,00

Zona O.M.I. : Periferica: Lisciano, Piagge, San Marco

Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore di mercato: max €/mq. 1.200 – min €/mq. 950.

Dalla ricerca eseguita, si sono rilevate le seguenti compravendite di riferimento:

**Comparabile "A"**: compravendita Not. Cappelli del 4/4/2016 rep. 120279, trascritta in data 14/4/2016 al n° 1896 r.p.

Immobile: Comune di Ascoli Piceno, Frazione Valli di Lisciano;

Tipologia: villetta a schiera elevata ai piani S2/S1/PT e autorimessa al piano S2 (**stesso complesso edilizio**);

Dati catastali: C.F. Foglio 108 particelle:

- 699 sub. 3 cat. A/7 classe 3<sup>^</sup> consistenza vani 8, rendita € 495,80, sup. cat. mq. 208;

- 699 sub. 4 cat. C/6 classe 3<sup>^</sup> consistenza mq.22, rendita € 38,63, sup. cat. mq. 25;

- Ente Urbano superficie mq. 314;

- Superficie ragguagliata mq. 244.

Zona O.M.I. : Periferica: Lisciano, Piagge, San Marco

Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: abitazioni civili  
Destinazione: residenziale  
Tipologia: ville e villini  
Stato conservativo: normale  
Valore di mercato: max €/mq. 1.200 – min €/mq. 950.

Prezzo dichiarato in atto per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà: € 90.000,00.  
Valore piena proprietà: **€ 180.000,00.**

**Comparabile "B":** compravendita Not. Parlamenti del 31/10/2017 rep. 5777, trascritta in data 3/11/2017 al n° 5349 r.p.

Immobile: Comune di Ascoli Piceno, Frazione Piagge;  
Tipologia: appartamento di civile abitazione al P2° con posto macchina scoperto al PT;  
Dati catastali: C.F. Foglio 102 particelle:  
- 828 sub. 11 cat. A/2 classe 3^ consistenza vani 3, rendita € 154,63, sup. cat. mq. 68;  
- 828 sub. 21 cat. C/6 classe 1^ consistenza mq.21, rendita € 35,79, sup. cat. mq. 21;  
Zona O.M.I. : Periferica: Lisciano, Piagge, San Marco  
Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: abitazioni civili  
Destinazione: residenziale  
Tipologia: abitazioni civili  
Stato conservativo: normale  
Valore di mercato: max €/mq. 1.200 – min €/mq. 950.  
Prezzo dichiarato in atto: **€ 94.000,00.**

Dalla verifica eseguita applicando per ognuna singola villetta i prezzi rilevati per i due "comparabili" assunti come valori di riferimento, si sono desunti i seguenti valori di stima:

**Villetta "E" – particella 696:**

importo stimato = € 184.346,48, in c.t.: € 184.350,00

**Villetta "D" – particella 697:**

importo stimato = € 183.163,16, in c.t.: € 183.150,00.

**ADEGUAMENTO DEL VALORE DI STIMA PER SINGOLA VILLETTA.**

**Villetta "E" – particella 696:**

importo stimato:		€ 184.350,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 40.600,00	
- maggiorazione del 2,5%:	€ 1.015,00	
- ripristino terrapieno al S2° (computo metrico):	€ 8.000,00	
- sanatoria opere interne:	€ 1.000,00	
- oneri tecnici:	€ 2.500,00	
Totale detrazioni:	€ 53.115,00	€ 53.115,00 =
Valore attuale:		€ 131.175,00
in c.t.: <b>€ 131.000,00.</b>		

**Villetta "D" – particella 697:**

importo stimato:		€ 183.150,00 -
a detrarre:		
- lavori mancanti (stima del 29/12/2015)	€ 42.200,00	
- maggiorazione del 2,5%:	€ 1.055,00	
- ripristino terrapieno al S2° (computo metrico):	€ 8.000,00	
- sanatoria opere interne:	€ 1.000,00	

- oneri tecnici:	€ 2.500,00	
Totale detrazioni:	€ 54.755,00	€ 54.755,00 =
Valore attuale:		€ 128.395,00
in c.t.: € 128.500,00.		

#### **GIUDIZIO FINALE DI STIMA**

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ritiene congruo valutare le due villette a schiera oggetto di relazione con i seguenti valori di stima:

<b>Villetta "E"-particella 696:</b>	<b>€ 131.000,00</b> (euro centotrentinomila/00);
<b>Villetta "D"-particella 697:</b>	<b>€ 128.500,00</b> (euro centoventottomilacinquecento/00).

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- All. 1: estratto di mappa catastale in scala 1/2000;
- All. 2: villetta "E" particella 696: visura catastale attuale, visura ente urbano, planimetrie catastali in scala 1/200, elaborato planimetrico, planimetria attuale da rilievo in scala 1/100, foglio di calcolo stima MCA, documentazione fotografica;
- All. 3: villetta "D" particella 697: visura catastale attuale, visura ente urbano, planimetrie catastali in scala 1/200, elaborato planimetrico, planimetria attuale da rilievo in scala 1/100, foglio di calcolo stima MCA, documentazione fotografica;
- All. 4: visure catastali al C.T. Immobiliare Tortoreto 94 Srl;
- All. 5: copia computi metrici redatti in data 29/12/15;
- All. 6: computo metrico per ripristino terrapieno;
- All. 7: visura ipotecaria Immobiliare Tortoreto 94 Srl, nota di trascrizione titolo di provenienza, servitù e formalità pregiudizievoli rilevate;
- All. 8: precedenti urbanistici.

Si allega CD contenente la relazione prodotta unitamente a tutti gli allegati descritti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Ascoli Piceno 16 febbraio 2018

L'esperto estimatore  
Geom. Stefano Simonetti



