



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. (MANDATARIA DI BPER BANCA S.P.A.), AMCO -
ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y

con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37

telefono: 0734759715

email: patrizioscriboni@gmail.com

PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A CASE DI CURA ED OSPEDALI, POLIAMBULATORI, CON FINI a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di 1.667,47 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Compendio immobiliare adibito a casa di cura, ospedale, poliambulatorio, con fini di lucro, costituito da un edificio che si sviluppa su quattro livelli (PS1-T-1-2).

Al piano terra sono presenti una sala di attesa ed un corridoio che immette nell'unità descritta al corpo B (ufficio) . Il piano terra è occupato anche da unità immobiliari di proprietà di altra ditta.

Al piano primo (intero piano) si trovano: 10 mini alloggi, composti ognuno da due camere, disimpegno ed un bagno; 3 camere singole con bagno esclusivo. Il piano è attraversato per tutta la lunghezza da un corridoio centrale. Sono presenti balconi e terrazzi

Al piano secondo si trovano: 11 mini alloggi, composti ognuno da due camere, disimpegno ed un bagno; 1 monolocale con bagno e balconi esclusivi . Il piano è attraversato per tutta la lunghezza da un corridoio centrale. Sono presenti balconi e terrazzi

Al piano seminterrato sono presenti una cucina , una sala mensa, una lavanderia, due magazzini , un deposito e due spogliatoi.

I piani sono collegati da scala interna .

L'immobile ha diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato (spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo. Inoltre l'immobile ha diritto a rampa scivolo esterna distinta con il sub 17 ed a spazio di manovra al piano S1 distinta con i sub 30 e 31 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, scala UNICA, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 22.782,50 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2023 Pratica n. AP0024275 in atti dal 09/03/2023 variazione della destinazione da D/2 a D/4

Coerenze: Parti comuni, particella 269 sub 49, Via Conte Camillo Benso di Cavour

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2020.

B ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di 34,20 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale al piano terra adibito ad ufficio con bagno interno ed antibagno.

Al piano terra sono presenti anche porzione dell'unità descritta al corpo A ed unità immobiliari di proprietà di altra ditta.

L'unità immobiliare è utilizzata a servizio della maggior consistenza distinta con la particella 269 sub 50 (corpo A) .

L'immobile ha diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato (spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO Pratica n.61752 in atti dal 23/04/2022
Coerenze: Particelle 269 sub 50, 39, 48 ,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2020.

C AREE URBANE A SERVIZIO DEI CORPI A e B a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Aree urbane adibite a parcheggi.

Le aree immobiliare è utilizzata a servizio della maggior consistenza distinta con le particella 269 sub 50 (corpo A) e 269 sub 49 (corpo B) .

Le aree hanno ha diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato (spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n.AP0056415 in atti dal 13/09/2021
Coerenze: Particella 269 sub 15, parti comuni, via Conte Camillo Benso di Cavour
- foglio 3 particella 269 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica Pratica n. AP0056418 in atti dal 13/09/2021
Coerenze: Particelle 269 sub 50, sub 18, parti comuni
- foglio 3 particella 269 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica Pratica n.AP0056420 in atti dal 13/09/2021
Coerenze: Particelle 269 sub 19, 269 sub 22, particella 15.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.211,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.006.289,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.006.289,90
Data della valutazione:	19/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo USO COMMERCIALE , stipulato il 30/06/2022, con scadenza il 29/06/2032, registrato il 21/07/2024 a FERMO ai nn. 002430 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 60.000, 00 ANNUI OLTRE IVA .

Il contratto di affitto è stato stipulato a favore della Ditta 5 SERVICE SRLS con sede a Porto Sant'Elpidio in Via Ancona n.18, in data antecedente al pignoramento. Tuttavia poiché non risulta la trascrizione , il contratto è opponibile alla procedura solo nei limiti del novennio, ovvero fino al 29 giugno 2031.

Di fatto il compendio risulta così occupato:

**uffici al piano terra, aree urbane e locali al piano seminterrato = conduttore 5 SERVICE SRLS
unità abitative al piano primo: in parte libere, in parte occupate da soggetti non identificati; in parte occupate dal rappresentante legale della Società esecutata, dalla di lui madre e dalla badante**

unità abitative al piano secondo: libere.

La conduttrice 5 SERVICE SRLS non svolge alcuna attività all'interno degli immobili

SI RIMANDA IN DETTAGLIO A QUANTO INDICATO NEI VERBALI DI SOPRALLUOGO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2007 a firma di NOTAIO FRANCESCO CIUCCARELLI ai nn. 27256/7713 di repertorio, iscritta il 26/05/2007 a Fermo ai nn. 1322 R.P. 5713 R.G., a favore di

*** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 3.150.000,00.

Importo capitale: € 2.100.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio, foglio 3 particelle 269 sub 37 (categoria D/2) , 269 sub 49 (categoria A/10), 269 sub 19,21,23.

La particella 269 sub 37 , a seguito di cambio di destinazione d'uso (da D/2 a D/4) è stata variata in particella 269 sub 50

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/09/2022 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1486 di repertorio, trascritta il 21/09/2024 a Fermo ai nn. 6120 R.P. 8129 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio, foglio 3 particelle 269 sub 37 8categ. D/2), 269 sub 49 (categ. A/10), 269 sub 19,21,23.

La particella 269 sub 37, a seguito di cambio di destinazione d'uso da D/2 a D/4) è stata variata in particella 269 sub 50

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Millesimi condominiali: **NON ESISTE CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/2006), con atto stipulato il 31/08/2006 a firma di notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 25690/6914 di repertorio, trascritto il 06/09/2006 a Fermo ai nn. 9173/5772.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particella 269 sub 49 categoria A/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/04/2007), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di notaio Francesco Ciuccarelli ai nn. 26987/7577 di repertorio, trascritto il 11/04/2007 a Fermo ai nn. 4026/2430.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particelle 269 sub 37 categoria D/2 , particelle 269 sub 19, 21,23 (categoria F/1).

La particella 269 sub 37 a seguito di cambio di destinazione d'uso da D/2 a D/4 è stata variata in 269 sub 50 categoria D/10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1999 fino al 04/04/2007), con atto stipulato il 03/08/1999 a firma di notaio Mario Danielli ai nn. 65959 di repertorio, trascritto il 05/08/1999 a Fermo ai nn. 5981/3882 e 5982/3883.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particelle 269 sub 37 categoria D/2 , particelle 269 sub 19, 21,23 (categoria F/1).

La particella 269 sub 37 a seguito di cambio di destinazione d'uso da D/2 a D/4 è stata variata in 269 sub 50 categoria D/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2001 fino al 23/05/2003), con atto stipulato il 03/10/2001 a firma di notaio Mario Danielli ai nn. 70681 di repertorio, trascritto il 09/10/2001 a Fermo ai nn. 7182/4920 e 7184/4922.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particella 269 sub 49 categoria A/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2003 fino al 31/08/2006), con atto stipulato il 23/05/2003 a firma di notaio Antonio Testa ai nn. 150253/15439 di repertorio, trascritto il 06/06/2003 a Fermo ai nn. 4978/3201.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particella 269 sub 49 categoria A/10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **Pratica edilizia 240** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE STAZIONE DI SERVIZIO PER CARBURANTI, presentata il 09/08/1963 con il n. 6821 di protocollo, rilasciata il 10/08/1963 con il n. 6821 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **pratica edilizia n.240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA PIANO INTERRATO CON ELIMINAZIONE DELLE SUPERFICI A PARCHEGGIO PER LA FORMAZIONE DI SPAZI SERVIZIO DI PERTINENZA DELL'ATTIVITA' RECETTIVA POSTA AI PIANI PRIMO E SECONDO', presentata il 17/02/2011 con il n. 4532 di protocollo, rilasciata il 30/06/2011 con il n. 1661 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

LICENZA EDILIZIA N. **Pratica edilizia 240** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO STAZIONE DI SERVIZIO, presentata il 30/11/1973 con il n. 15543 di protocollo, rilasciata il 23/04/1974.

VARIANTE PROT. 5687 del 06/05/1974 approvata 15/07/1974 n. 3584

SCIA N. **Pratica Edilizia n.240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE PIANO TERRA, MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO DA U4/1 A U4/5, presentata il 30/01/2014 con il n. 3038 di protocollo, agibilità del 12/05/2014 con il n. 11428 di protocollo

SCIA N. **Pratica Edilizia n.240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

TRASFORMAZIONE PORZIONE PIANO INTERRATO E TERRA, DELL'INTERO PIANO PRIMO E SECONDO, DA STRUTTURA RICETTIVA A SOCIO ASSISTENZIALE (CASA DI RIPOSO) , presentata il 05/03/2019 con il n. 10810 di protocollo, rilasciata il 03/04/2019, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. Pratica Edilizia n.240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE FABBRICATO ESISTENTE DA TURISTICO RICETTIVO A STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE AI SENSI DELL'ART.14 DPR 380/01, presentata il 03/10/2019 con il n. 48236 di protocollo, rilasciata il 27/07/2020 con il n. 2830 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. Pratica Edilizia n.240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AI LAVORI DI TRASFORMAZIONE FABBRICATO ESISTENTE DA TURISTICO RICETTIVO A STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE AI SENSI DELL'ART.14 DPR 380/01, GIA' AUTORIZZATI CON PDC 2830 DEL 27/07/2020, presentata il 15/12/2020 con il n. 55301 di protocollo, rilasciata il 05/01/2023 con il n. 3024 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data del pignoramento (trascrizione del 21/09/2022) l'unità immobiliare posta ai piani S1-T-1-2 era destinata a struttura recettiva / casa di riposo per anziani (categoria D/2) e distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 3 con la particella 269 sub 37.

A seguito di variazione della destinazione da categoria D/2 a categoria D/4 (struttura assistenziale quali case di cura , ospedali e poliambulatori con fini di lucro) , nel 2023 la particella 269 sub 37 è stata soppressa ed ha assunto l'identificativo attuale, ovvero Catasto Fabbricati de Comune di Porto Sant'Elpidio foglio 3 particella 269 sub 50 categoria D/4 rendita catastale euro 22.782,50 (Pratica n.AP0024275 in atti dal 09/03/2023).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato si riscontra una diversa destinazione del locale indicato nel progetto approvato e nella planimetria catastale come "locale per il culto e camera ardente" e di fatto utilizzato quale sala mensa . Inoltre non sono state ancora realizzate due scale antincendio con struttura in ferro, previste nel progetto. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La Pratica Edilizia (variante) per cambio di destinazione d'uso da categoria D/2 a D/4 (case di cura, poliambulatori, ospedali a scopo di lucro) è ancora aperta, ed i lavori non sono stati completati, è possibile mantenere la destinazione d'uso approvata. Qualora invece si intendesse utilizzare gli spazi come mensa, dovranno essere presentate una variante al progetto ed una variazione catastale. Tuttavia prima di effettuare tale modifica sarà necessario verificare se la destinazione d'uso finale dell'immobile , nell'ambito di quelle consentite per la categoria D/4 permetta l'eliminazione degli spazi da adibire a locale di culto e camera ardente. Per quanto riguarda le due scale antincendio previste nel progetto ma non realizzate, le stesse potranno essere realizzate prima dell'ultimazione lavori.

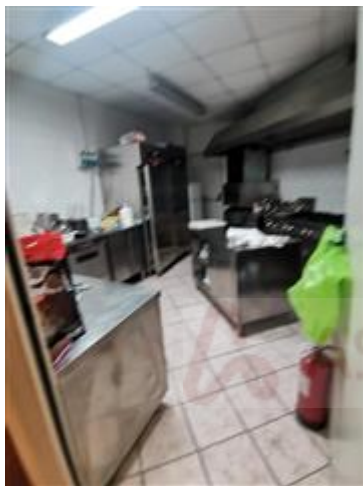
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



stato autorizzato PS1



stato attuale mensa PSI



stato attuale cucina PSI



stato attuale prospetti senza scale antincendio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato si riscontra una diversa destinazione del locale indicato nel progetto approvato e nella planimetria catastale come "locale per il culto e camera ardente" e di fatto utilizzato quale sala mensa. Inoltre si fa presente che l'elaborato planimetrico non è stato aggiornato con i subalterni attuali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Poiché la Pratica Edilizia (variante) per cambio di destinazione d'uso da categoria D/2 a D/4 (case di cura, poliambulatori, ospedali a scopo di lucro) è ancora aperta, ed i lavori non sono stati completati, è possibile mantenere la destinazione d'uso approvata. Qualora invece si intendesse utilizzare gli spazi come mensa, dovranno essere presentate una variante al progetto ed una variazione catastale. Tuttavia prima di effettuare tale modifica sarà necessario verificare se la destinazione d'uso finale dell'immobile, nell'ambito di quelle consentite per la categoria D/4 permetta l'eliminazione degli spazi da adibire a locale di culto e camera ardente. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229

CASE DI CURA ED OSPEDALI, POLIAMBULATORI, CON FINI

DI CUI AL PUNTO A

CASE DI CURA ED OSPEDALI, POLIAMBULATORI, CON FINI a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di **1.667,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Compendio immobiliare adibito a casa di cura, ospedale, poliambulatorio, con fini di lucro, costituito da un edificio che si sviluppa su quattro livelli (PS1-T-1-2).

Al piano terra sono presenti una sala di attesa ed un corridoio che immette nell'unità descritta al corpo B (ufficio) . Il piano terra è occupato anche da unità immobiliari di proprietà di altra ditta.

Al piano primo (intero piano) si trovano: 10 mini alloggi, composti ognuno da due camere, disimpegno ed un bagno; 3 camere singole con bagno esclusivo. Il piano è attraversato per tutta la lunghezza da un corridoio centrale. Sono presenti balconi e terrazzi

Al piano secondo si trovano: 11 mini alloggi, composti ognuno da due camere, disimpegno ed un bagno; 1 monolocale con bagno e balconi esclusivi . Il piano è attraversato per tutta la lunghezza da un corridoio centrale. Sono presenti balconi e terrazzi

Al piano seminterrato sono presenti una cucina , una sala mensa, una lavanderia, due magazzini , un deposito e due spogliatoi.

I piani sono collegati da scala interna .

L'immobile ha diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato 8 spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo. Inoltre l'immobile ha diritto a rampa scivolo esterna distinta con il sub 17 ed a spazio di manovra al piano S1 distinta con i sub 30 e 31 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, scala UNICA, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 22.782,50 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2023 Pratica n. AP0024275 in atti dal 09/03/2023 variazione della

destinazione da D/2 a D/4

Coerenze: Parti comuni, particella 269 sub 49, Via Conte Camillo Benso di Cavour

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2020.



Ingresso al piano terra



Ingresso-corridoio al piano terra



mini alloggio tipo



bagno tipo



esterno retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 9, CIVITANOVA MARCHE KM 3, FERMO KM 30). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA PORTO SANT'ELPIDIO, CIVITANOVA MARCHE, LIDO DI FERMO.



SERVIZI

centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 70 FALCONARA MARITTIMA
autostrada distante CASELLI DI CIVITANOVA MARCHE E DI PORTO SANT'ELPIDIO
ferrovia distante KM 5 CIVITANOVA MARCHE, KM 2 PORTO SANT'ELPIDIO

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

superstrada distante KM 3 SUPERSTRADA
CIVITANOVA MARCHE-FOLIGNO

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato; copertura a piattabanda.

Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato.

Pavimenti in monocottura. Rivestimenti bagni in ceramica.

Scala interna comune con gradini rivestiti in marmo.

Porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in alluminio verniciato con vetro termico.

Impianto elettrico a norma. Impianto termoidraulico a norma.

Condizioni generali, grado di rifinitura e manutenzione buone.

Non è presente ascensore



scala interna comune



balcone tipo lato nord



ingresso comune

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali accessori al piano S1	197,21	x	80 %	=	157,77
Ingresso sala d'attesa al piano terra	42,36	x	100 %	=	42,36
Mini alloggi e camere al piano primo	705,89	x	100 %	=	705,89
Balconi e terrazzi al piano primo	102,65	x	30 %	=	30,80
Mini alloggi e monolocale al piano secondo	705,89	x	100 %	=	705,89
Balconi e terrazzi al piano secondo	82,55	x	30 %	=	24,77
Totale:	1.836,55				1.667,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 220/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà di appartamento sito al PIANO PRIMO, consistenza vani 6,5 costituito da ingresso, cucina e soggiorno, tre camere da letto di cui una dotata di bagno, disimpegno ed un bagno di servizio , 3

Indirizzo: Via Conte Camillo Benso di Cavour, 132 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 276.325,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.460,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 31/2021

Descrizione: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su APPARTAMENTO , della superficie commerciale di 183,41. L'immobile oggetto di stima è un corpo di fabbrica ad uso civile abitazione, disposto su due livelli oltre il sottotetto, realizzato, nella seconda metà degli anni '60, con struttura in muratura di mattoni pieni a due teste, con solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura, sostituito nel 1998, in latero cemento del tipo SAM a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, ancorato nei muri perimetrali con cordolo in cemento armato. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, con visibile ripresa dell'intonaco a seguito della trasformazione di una porta in finestra nel prospetto verso Via Asiago. L'abitazione, a cui ci si accede da corte comune complanare dalla via pubblica, è formata al piano terra da un ampio locale soggiorno e da un ampio locale cucina, con annesso retro cucina e wc. Nell' ingresso/disimpegno che divide i due ampi ambienti, prende posto la scala che conduce al piano primo soprastante che a sua volta è formato da due ampie camere, un bagno e una cameretta. Nel solaio tra il piano primo e piano sottotetto è presente una bucatina a cui si accede al locale soffitta tramite una scala amovibile in appoggio. Internamente l'immobile risulta ben conservato, con pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in monocottura di ottima fattura, intonaco civile nelle pareti debitamente tinteggiate, infissi esterni (finestre e persiane) in pvc con vetro termico, porte interne e portone di ingresso in legno. Sono presenti impianti elettrico, idrico, gas, fognario e termo autonomo con caldaia posizionata sulla parete esterna adiacente all'ingresso, radiatori in acciaio e cronotermostato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di H. 294 cm P.T. - H. 313 cm P.1 - Hm 145 cm P.2. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1998., 1

Indirizzo: Via Asiago, 37 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 255.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 163.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 288/2010

Descrizione: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione: di vani 5,5 a p. 5°, della superficie lorda di mq 105 con balconi della superficie lorda di mq 17,5. , 1

Indirizzo: Via Tito Speri, 18 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 141.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 206.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà, pari a 1/1, su appartamento al piano terzo di superficie commerciale mq 79 con balconi di mq 11 e locale soffitta al piano quarto di mq 4, ubicato nel Comune di Civitanova Marche, ViaDella Gondola n. 47., 2

Indirizzo: Via Della Gondola n. 47 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 133.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 133.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 208.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà, pari a 1/1, su appartamento al piano secondo di superficie commerciale mq 81 con balcone di mq 8., 5

Indirizzo: Via Della Gondola, 47 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.045,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 208.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 205/2021

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, di appartamento, della superficie commerciale di 39,38 mq, con annesso box singolo. Internamente l'abitazione è composta da soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, bagno e una camera matrimoniale. Completa l'abitazione un balcone lato sud-ovest. , 1

Indirizzo: Via Vittorio Veneto , 110 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.670,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.670,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 288.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.667,47 x 1.300,00 = **2.167.711,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.167.711,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.167.711,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di **34,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale al piano terra adibito ad ufficio con bagno interno ed antibagno.

Al piano terra sono presenti anche porzione dell'unità descritta al corpo A ed unità immobiliari di proprietà di altra ditta.

L'unità immobiliare è utilizzata a servizio della maggior consistenza distinta con la particella

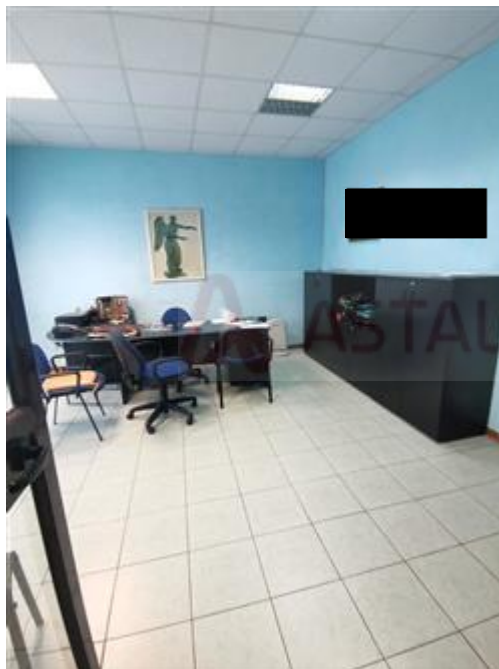
269 sub 50 (corpo A) .

L'immobile ha diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato (spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO Pratica n.61752 in atti dal 23/04/2022
Coerenze: Particelle 269 sub 50, 39, 48 ,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2020.



ufficio al piano terra



bagno esclusivo ufficio al P.T.



ufficio al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 9, CIVITANOVA MARCHE KM 3, FERMO KM 30). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA PORTO SANT'ELPIDIO, CIVITANOVA MARCHE, LIDO DI FERMO.



SERVIZI

centro commerciale
cinema
farmacie
negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 70 FALCONARA

buono ★★☆☆☆☆

MARITTIMA

autostrada distante CASELLI DI CIVITANOVA
MARCHE E DI PORTO SANT'ELPIDIO

ferrovia distante KM 5 CIVITANOVA MARCHE,
KM 2 PORTO SANT'ELPIDIO

superstrada distante KM 3 SUPERSTRADA
CIVITANOVA MARCHE-FOLIGNO

buono buono buono **QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L' unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato; copertura a piattabanda.

Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato.

Pavimenti in monocottura. Rivestimenti bagno in ceramica.

Porte interne in legno tamburato. Infissi esterni in alluminio verniciato con vetro termico.

Impianto elettrico a norma. Impianto termoidraulico a norma.

Condizioni generali, grado di rifinitura e manutenzione buone.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio al piano terra	34,20	x	100 %	=	34,20
Totale:	34,20				34,20



planimetria catastale particella 269 sub 49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 220/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà di appartamento sito al PIANO PRIMO, consistenza vani 6,5 costituito da ingresso, cucina e soggiorno, tre camere da letto di cui una dotata di bagno, disimpegno ed un bagno di servizio , 3

Indirizzo: Via Conte Camillo Benso di Cavour, 132 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 276.325,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.460,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 151.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 31/2021

Descrizione: diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su APPARTAMENTO , della superficie commerciale di 183,41. L'immobile oggetto di stima è un corpo di fabbrica ad uso civile abitazione, disposto su due livelli oltre il sottotetto, realizzato, nella seconda metà degli anni '60, con struttura in muratura di mattoni pieni a due teste, con solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura, sostituito nel 1998, in latero cemento del tipo SAM a travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, ancorato nei muri perimetrali con cordolo in cemento armato. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, con visibile ripresa dell'intonaco a seguito della trasformazione di una porta in finestra nel prospetto verso Via Asiago. L'abitazione, a cui ci si accede da corte comune complanare dalla via pubblica, è formata al piano terra da un ampio locale soggiorno e da un ampio locale cucina, con annesso retro cucina e wc. Nell' ingresso/disimpegno che divide i due ampi ambienti, prende posto la scala che conduce al piano primo soprastante che a sua volta è formato da due ampie camere, un bagno e una cameretta. Nel solaio tra il piano primo e piano sottotetto è presente una bucatina a cui si accede al locale soffitta tramite una scala amovibile in appoggio. Internamente l'immobile risulta ben conservato, con pavimentazione e rivestimenti dei servizi igienici e della cucina in monocottura di ottima fattura, intonaco civile nelle pareti debitamente tinteggiate, infissi esterni (finestre e persiane) in pvc con vetro termico, porte interne e portone di ingresso in legno. Sono presenti impianti elettrico, idrico, gas, fognario e termo autonomo con caldaia posizionata sulla parete esterna adiacente all'ingresso, radiatori in acciaio e cronotermostato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di H. 294 cm P.T. - H. 313 cm P.1 - Hm 145 cm P.2. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958

ristrutturato nel 1998., 1

Indirizzo: Via Asiago, 37 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 255.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 340.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 163.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 288/2010

Descrizione: Piena proprietà di appartamento di civile abitazione: di vani 5,5 a p. 5°, della superficie lorda di mq 105 con balconi della superficie lorda di mq 17,5. , 1

Indirizzo: Via Tito Speri, 18 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 188.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 141.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 206.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà, pari a 1/1, su appartamento al piano terzo di superficie commerciale mq 79 con balconi di mq 11 e locale soffitta al piano quarto di mq 4, ubicato nel Comune di Civitanova Marche, Via Della Gondola n. 47., 2

Indirizzo: Via Della Gondola n. 47 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 133.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 133.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 208.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 5/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà, pari a 1/1, su appartamento al piano secondo di superficie

commerciale mq 81 con balcone di mq 8., 5

Indirizzo: Via Della Gondola, 47 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.050,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.045,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 208.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 205/2021

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, di appartamento, della superficie commerciale di 39,38 mq, con annesso box singolo. Internamente l'abitazione è composta da soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, bagno e una camera matrimoniale. Completa l'abitazione un balcone lato sud-ovest. , 1

Indirizzo: Via Vittorio Veneto , 110 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 123.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 135.670,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.670,10 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 288.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,20	x	1.500,00	=	51.300,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.300,00
---	---------------------

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229

AREE URBANE A SERVIZIO DEI CORPI A E B

DI CUI AL PUNTO C

AREE URBANE A SERVIZIO DEI CORPI A e B a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 231, 229, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Aree urbane adibite a parcheggi.

Le aree immobiliare è utilizzata a servizio della maggior consistenza distinta con le particella

269 sub 50 (corpo A) e 269 sub 49 (corpo B) .

Le aree hanno diritto alla particella 269 sub 1 , costituita da: corte esterna ad ovest del fabbricato (spazio di manovra) ; piccola corte antistante recintata lato est; ingresso al piano terra ; vano scala; lastrico solare al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 269 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA Pratica n.AP0056415 in atti dal 13/09/2021

Coerenze: Particella 269 sub 15, parti comuni, via Conte Camillo Benso di Cavour

- foglio 3 particella 269 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica Pratica n. AP0056418 in atti dal 13/09/2021

Coerenze: Particelle 269 sub 50, sub 18, parti comuni

- foglio 3 particella 269 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 229, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica Pratica n.AP0056420 in atti dal 13/09/2021

Coerenze: Particelle 269 sub 19, 269 sub 22, particella 15.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN GIORGIO KM 9, CIVITANOVA MARCHE KM 3, FERMO KM 30). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA PORTO SANT'ELPIDIO, CIVITANOVA MARCHE, LIDO DI FERMO.



SERVIZI

centro commerciale

cinema

farmacie

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM 70 FALCONARA MARITTIMA

autostrada distante CASELLI DI CIVITANOVA MARCHE E DI PORTO SANT'ELPIDIO

ferrovia distante KM 5 CIVITANOVA MARCHE, KM 2 PORTO SANT'ELPIDIO

superstrada distante KM 3 SUPERSTRADA CIVITANOVA MARCHE-FOLIGNO

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

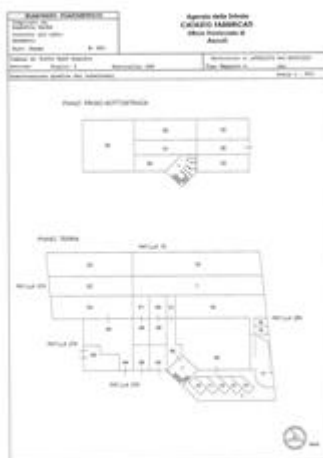
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree urbane	510,00	x	100 %	=	510,00
Totale:	510,00				510,00

Sezione 1/1000 - Foglio 1/1000



Sezione 1/1000 - Foglio 1/1000

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 510,00 x 20,00 = **10.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il compendio immobiliare in oggetto, pur presentando una notevole consistenza, viene stimato in unico lotto, poiché la destinazione attuale (di fatto e quale risultante dalla documentazione edilizia e catastale) non ne consente il frazionamento se non dietro presentazione di pratiche edilizie. L'unità immobiliare distinta con la particella 269 sub 50 rientra nelle unità a destinazione speciale, ovvero costruite per esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. L'unità immobiliare distinta con la particella 269 sub 49, pur essendo autonomamente accatastata in categoria A/10 (uffici) è funzionalmente collegata alla più ampia consistenza della particella 269 sub 50, così come le aree pertinenziali esterne distinte con le particelle 269 sub 19, sub 21 e sub 23.

La stima viene effettuata quindi tenendo conto della specifica caratterizzazione tipologica,

costruttiva e dimensionale degli immobili e dalla finalizzazione degli stessi ad esigenze speciali. Verrà effettuata anche a comparazione con unità analoghe classificate in altra categoria (es A/2 e B/2)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASE DI CURA ED OSPEDALI, POLIAMBULATORI, CON FINI	1.667,47	0,00	2.167.711,00	2.167.711,00
B	ufficio	34,20	0,00	51.300,00	51.300,00
C	AREE URBANE A SERVIZIO DEI CORPI A e B	510,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				2.229.211,00 €	2.229.211,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Come esposto in precedenza l'intero compendio immobiliare non risulta frazionabile in quanto funzionalmente ed amministrativamente interconnesso.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 222.921,10**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.006.289,90**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**2.006.289,90**

data 19/09/2024

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni

