



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a FERMO Contrada Alberelli (Riva del pescatore) 12, frazione Lido di Fermo, quartiere Casa Bianca, San Michele, della superficie commerciale di **133,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1, costituito da una porzione di una villetta a schiera laterale lato ovest con corte esclusiva. L'edificio è ubicato lungo via Riva del Pescatore n.12, Casabianca - Lido di Fermo, frazione del Comune di Fermo.

La zona è residenziale e suburbana rispetto al centro cittadino, distante qualche chilometro, ma adiacente al mare. Nei dintorni ci sono costruzioni residenziali di edilizia economica e popolare che si sviluppano su quattro/sei piani, ed una serie di villette di tre piani. La zona è ricca di servizi, ci sono le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia, un centro sportivo, un hotel, chalet-ristorante, pista ciclabile, ecc.. A poca distanza c'è la SS 16 via Nazionale.

La villetta bifamiliare a schiera era sicuramente una casa colonica costruita in epoca antecedente il 1967, condonata nel 1985 per il cambio di destinazione d'uso del PT come abitativo e ristrutturata completamente nel 2003. L'edificio si sviluppa su due piani residenziali fuori terra, un terzo piano fuori terra è destinato a soffitte con altezza massima di 1,50 ml. quindi non abitabile.

Il Corpo A, oggetto di perizia, è la porzione di villetta bifamiliare lato ovest con corte esclusiva pertinenziale e con propri ingressi indipendenti, uno pedonale in ferro battuto ed uno carrabile in ferro motorizzato.

La villetta è costituita da un'unica unità abitative con scala interna di collegamento tra il PT ed il P1. Alla soffitta posta al P2 si accede mediante una botola con scala con struttura in ferro e legno. Nella corte che circonda la casa ci sono due accessori in legno appoggiati a terra che non costituiscono cubatura in quanto facilmente removibili e riconducibili ad arredamento da giardino.

L'appartamento, individuato catastalmente al foglio 8, particella 109, senza subalterno, si compone di un PT-P1 e P2. Il PT, destinato a zona giorno, ha un ingresso-soggiorno, una zona pranzo, una cucina, un bagno ed una scala, di complessiva SUL 60,80 mq ed altezza interna 2,85. Il P1, destinato a zona notte, si compone di due camere, un disimpegno ed un bagno, avente SUL 39,30 mq ed altezza interna 3,00 con due terrazze di complessivi 16,60 mq. Mediante una botola con scala interna ricavata nella cameretta si accede al P2 sottotetto, destinato a soffitta, avente SUL 39,30 mq, altezza interna massima di 1,50 ed altezza minima 0,60 ml. La corte esclusiva che circonda l'edificio ha una superficie di 162,20 mq, in quanto una porzione della particella 109 di complessivi 290,00 mq ricade all'esterno della recinzione comprendendo il marciapiede ed il percorso ciclabile.

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

- foglio 8 particella 109 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 167,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Alberelli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/11/2001 Pratica n. 183357 in atti dal 22/11/2001, Costituzione (n.2035.1/2001) e successiva Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile che insiste sulla particella 109 confina a Sud con via Riva del Pescatore, ad ovest con la pista ciclabile e via Alcide De Gasperi. A nord ed est è in aderenza

con l'immobile contraddistinto rispettivamente alla particella 177 e alla particella 108.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,09 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:	€. 326.435,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.435,49
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'Immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il 17/01/2025 è stato registrato l'ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', riferita alla Successione avvenuta alla presenza del Notaio FRANCESCO CIUCCARELLI Repertorio 16346 nel 27/08/2003.

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**, stipulata il 18/06/2004 a firma di Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. Rep.18939/4787 di repertorio, iscritta il 21/06/2004 a Fermo ai nn. R.G.5472, R.P.1444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE

PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 8, particella 109, intera proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2004 a firma di Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. Rep.18939/4787 di repertorio, iscritta il 10/06/2024 a Fermo ai nn. R.G.5339, R.P.532, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 8, particella 109, intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2024 a firma di UNEP C/O Tribunale di Fermo ai nn. Rep.180 di repertorio, trascritta il 12/07/2024 a Fermo ai nn. R.G.6560, R.P.4935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - N.726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 8, particella 109, intera proprietà.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di diritti di 1/2 di piena proprietà, in forza di Atto Notarile pubblico - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 27/08/2003), con atto stipulato il 27/08/2003 a firma di Ciuccarelli Francesco Notaio in Fermo ai nn. Rep. 16346 di repertorio, trascritto il 02/09/2003 a Fermo ai nn. n.7577/5016.

Il titolo è riferito solamente a Intera proprietà.

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED] 1/1 piena proprietà , in forza di Atto notarile pubblico - compravendita (dal 29/03/1961 fino al 17/04/2003), trascritto il 29/03/1961 a Fermo ai nn. n.912.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 109, A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5.5 vani - Intera proprietà.

A favore di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED] 1/1 di piena proprietà, in forza di Atto per causa di Morte - Successione (dal 17/04/2003 fino al 27/08/2003), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di Ufficio del Registro di Fermo ai nn. Rep. 21/274 di repertorio, trascritto il 17/06/2003 a Fermo ai nn. n.5281/3438.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 109, A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, Consistenza 5.5 vani - Intera proprietà.

A favore di [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro [REDACTED] 1/1 [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio agricolo costruito in epoca antecedente il 1967 ed accatastato il 22/11/2001. L'iter burocratico della Concessione di Ristrutturazione rilasciata nel 2024 non è stato mai completato in quanto mancano fine lavori e la Segnalazione Certificata di Agibilità con tutti gli allegati quali la Dichiarazione del Progettista, le dichiarazioni degli impianti ed il nuovo accatastamento. Nonostante tutto, allo stato dei luoghi, i lavori sono completati in maniera corrispondente il progetto presentato ed i proprietari ci abitano da tempo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA Art. 35 L. 47 febbraio 1985 a seguito di Domanda di Condonò N. 2003_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 134, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condonò Opera abusiva: Trasformazione del PT in abitazione, rilasciata il 14/06/2003 con il n. N. 134 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al PT dell'edificio oggetto di perizia

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2003_PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1022, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 04/11/2003 con il n. Prot N.43904 di protocollo, rilasciata il 26/02/2024 con il n. N. 1022 Rif. Pratica 1383 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intera proprietà.

Il progetto comprende anche la proprietà adiacente [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'immobile, ad oggi, risulta conforme con il progetto presentato nel 2003. I lavori sono stati ultimati ma non si è provveduto al deposito del fine lavori e alla richiesta dell'abitabilità nei termini della scadenza del titolo abilitativo del 2003. Occorre presentare una nuova CILA in sanatoria e pagare la sanzione amministrativa comunale per regolarizzare il pergolato e l'ingresso pedonale, modificare la distribuzione interna del piano 1 con identificazione della scala di collegamento alla soffitta non abitabile del piano sottotetto. Inoltre occorre presentare segnalazione certificata di agibilità (SCA) pagando la sanzione per la mancata consegna in quanto obbligatoria dopo 15 del fine lavori. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in Sanatoria per concludere l'iter abilitativo e sanare quanto già realizzato con il suddetto progetto del 2003, mediante il pagamento della sanzione amministrativa comunale, presentazione del fine lavori ed abitabilità, oltre al deposito del nuovo accatastamento dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per la presentazione di CILA in Sanatoria: €.1.000,00
- Sanzione amministrativa Comunale : €.500,00
- Onorario per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, Villetta a schiera catastalmente definita al Foglio 8, Particella 109.



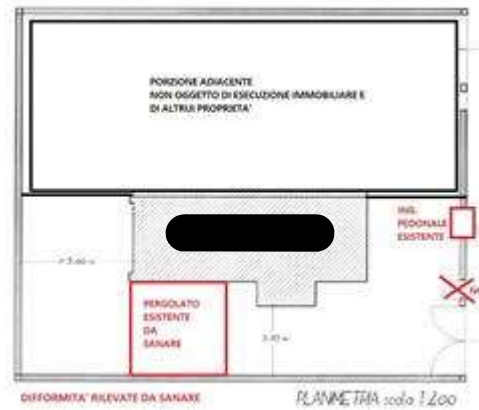
Progetto di ristrutturazione edilizia protocollo n.11310 del 4/11/2003.



Particolare PT_Progetto di ristrutturazione edilizia, assunto al protocollo n.11310 del 4/11/2003, conforme con lo STATO ATTUALE del bene.



Particolare P1_Progetto di ristrutturazione edilizia, assunto al protocollo n.11310 del 4/11/2003, non conforme con lo STATO ATTUALE del bene.



Particolare planimetria generale_Progetto di ristrutturazione edilizia, assunto al protocollo n.11310 del 4/11/2003. Opere esterne da SANARE poiché non conformi con lo STATO ATTUALE.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultimo accatastamento del villino risale al 22/11/2001, successivamente nel 2003 è stato presentato un progetto di ristrutturazione edilizia ed i lavori sono stati ultimati senza provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del bene. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento dell'accatastamento dell'unità immobiliare attraverso il deposito della nuova planimetria catastale della villetta distribuita al PT-1.

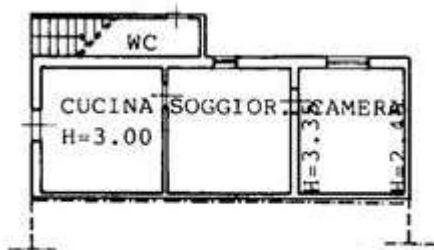
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per Presentazione di Nuova planimetria catastale PT e P1 e spese catastali : €.400,00

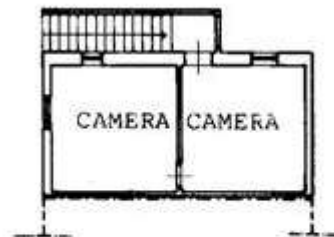
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, Villetta a schiera catastalmente definita al Foglio 8, Particella 109.



PIANO TERRA

Pianta PT presente nell'Accatastamento del 22/11/2001, immobile contraddistinto al foglio 8, particella 109.



PIANO PRIMO H=3.00

Pianta P1 presente nell'Accatastamento del 22/11/2001, immobile contraddistinto al foglio 8, particella 109.



Pianta PT_ Stato di fatto dell'immobile catastalmente definito al foglio 8, particella 109.



Pianta P1_ Stato di fatto dell'immobile catastalmente definito al foglio 8, particella 109.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 616/1977, art. 81 così come modificato dal D.P.R. 383/1994 - L. 210/1985, art. 25)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, Villetta a schiera catastalmente definita al Foglio 8, Particella 109.



Identificazione dell'immobile ricadente al Fg.8, particella 109_ Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art.143 nt).



Identificazione dell'immobile ricadente al Fg.8, particella 109_ Microzonazione sismica- area di studio di secondo livello.



Identificazione dell'immobile ricadente al Fg.8, particella 109_Limito fascia di rispetto Piano GIZC (art.3 n.t.a. Piano GIZC)



Bandella PRG Comune di Fermo, Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborato Grafico aggiornato con delibera di C.C. n.69 del 20/11/2023.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 9, commi 1 bis ed 1 ter, della L. 53/94 e dell'art. 16 undecies, comma 1, DL 179/2012)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Art. 9, commi 1 bis ed 1 ter, della L. 53/94 e dell'art. 16 undecies, comma 1, DL 179/2012.

La piena proprietà dell'immobile è riconducibile [REDACTED] nel dettaglio 1/2 quota di proprietà attraverso la Denuncia di successione del 17/04/2003, rep. 21/274, trascritta a Fermo il 17/06/2003 al n.3438 e 1/2 quota di proprietà attraverso Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 27/08/2003, rep. 16346 trascritto a Fermo il 02/09/2003 al n.5016.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Occorre avere le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti esistenti nell'immobile poiché vanno allegare alla richiesta di Agibilità da effettuare al Comune di Fermo. (normativa di riferimento: Art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, legge n. 69/2013)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti esistenti: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, Villetta a schiera catastalmente definita al Foglio 8, Particella 109.

BENI IN FERMO CONTRADA ALBERELLI (RIVA DEL PESCATORE) 12, FRAZIONE
LIDO DI FERMO, QUARTIERE CASA BIANCA, SAN MICHELE

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a FERMO Contrada Alberelli (Riva del pescatore) 12, frazione Lido di Fermo, quartiere Casa Bianca, San Michele, della superficie commerciale di **133,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1, costituito da una porzione di una villetta a schiera laterale lato ovest con corte esclusiva. L'edificio è ubicato lungo via Riva del Pescatore n.12, Casabianca - Lido di Fermo, frazione del Comune di Fermo.

La zona è residenziale e suburbana rispetto al centro cittadino, distante qualche chilometro, ma adiacente al mare. Nei dintorni ci sono costruzioni residenziali di edilizia economica e popolare che si sviluppano su quattro/sei piani, ed una serie di villette di tre piani. La zona è ricca di servizi, ci sono le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia, un centro sportivo, un hotel, chalet-ristorante, pista ciclabile, ecc.. A poca distanza c'è la SS 16 via Nazionale.

La villetta bifamiliare a schiera era sicuramente una casa colonica costruita in epoca antecedente il 1967, condonata nel 1985 per il cambio di destinazione d'uso del PT come abitativo e ristrutturata completamente nel 2003. L'edificio si sviluppa su due piani residenziali fuori terra, un terzo piano fuori terra è destinato a soffitte con altezza massima di 1,50 ml. quindi non abitabile.

Il Corpo A, oggetto di perizia, è la porzione di villetta bifamiliare lato ovest con corte esclusiva pertinenziale e con propri ingressi indipendenti, uno pedonale in ferro battuto ed uno carrabile in ferro motorizzato.

La villetta è costituita da un'unica unità abitative con scala interna di collegamento tra il PT ed il P1. Alla soffitta posta al P2 si accede mediante una botola con scala con struttura in ferro e legno. Nella corte che circonda la casa ci sono due accessori in legno appoggiati a terra che non costituiscono cubatura in quanto facilmente removibili e riconducibili ad arredamento da giardino.

L'appartamento, individuato catastalmente al foglio 8, particella 109, senza subalterno, si compone di un PT-P1 e P2. Il PT, destinato a zona giorno, ha un ingresso-soggiorno, una zona pranzo, una cucina, un bagno ed una scala, di complessiva SUL 60,80 mq ed altezza interna 2,85. Il P1, destinato a zona notte, si compone di due camere, un disimpegno ed un bagno, avente SUL 39,30 mq ed altezza interna 3,00 con due terrazze di complessivi 16,60 mq. Mediante una botola con scala interna ricavata nella cameretta si accede al P2 sottotetto, destinato a soffitta, avente SUL 39,30 mq, altezza interna massima di 1,50 ed altezza minima 0,60 ml. La corte esclusiva che circonda l'edificio ha una superficie di 162,20 mq, in quanto una porzione della particella 109 di complessivi 290,00 mq ricade all'esterno della recinzione comprendendo il marciapiede ed il percorso ciclabile.

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

- foglio 8 particella 109 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 167,59 Euro, indirizzo catastale: Contrada Alberelli, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/11/2001 Pratica n. 183357 in atti dal 22/11/2001, Costituzione (n.2035.1/2001) e successiva Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'immobile che insiste sulla particella 109 confina a Sud con via Riva del Pescatore, ad ovest con la pista ciclabile e via Alcide De Gasperi. A nord ed est è in aderenza con l'immobile contraddistinto rispettivamente alla particella 177 e alla particella 108.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.



Esterno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12.



Immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio numero civico.



Esterno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio pergolato con corte esclusiva di pertinenza.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio ingresso dell'abitazione.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio zona pranzo.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio zona pranzo e accesso al bagno PT.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto Sant'Elpidio e Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico

paesaggistiche: Centro storico di Fermo..



Identificazione immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig. 8, Particella 109.



Identificazione immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig. 8, Particella 109.



Identificazione immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig. 8, Particella 109.



Zonizzazione GeoPoi Omi immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig.8, Particella 109.



Stralcio Mappe-Catasto immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig.8, Particella 109.



Stralcio PRG Comune di Fermo, identificazione immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, catastalmente definito al Fig.8, Particella 109.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- verde attrezzato
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 4000
- porto distante 7000
- tangenziale distante 1000
- ferrovia distante 5000



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:	buono	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
qualità degli impianti:	buono	
qualità dei servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pavimenti del PT-1-2 sono in gres porcellanato, anche la scala interna tra PT-1 con struttura in cemento armato è rivestita con piastrelle di ceramica tipo cotto. I bagni hanno rivestimenti e pavimenti con piastrelle di ceramica. Le Finestre sono composte da una parte in legno di colore marrone verso l'interno e di una parte in alluminio marrone verso l'esterno, le persiane sono in alluminio di colore verde. Le porte interne sono in legno. il portone è blindato di colore verde.

L'impianto di riscaldamento ha una caldaia a metano posta nel sottoscala del PT con radiatori in ghisa, mentre nei bagni ci sono radiatori in alluminio del tipo scaldasalvietta. Nella zona giorno e nella zona notte ci sono i climatizzatori. Nel soggiorno del PT c'è un camino.

Il tetto ha una struttura con travi in legno e rivestimento interno con listelli di legno e lucernari in legno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carrabile motorizzato realizzato in ferro con apertura scorrevole	buono	
<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro con apertura battente. con pensilina in muratura.	buono	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in alluminio	buono	
<i>infissi interni</i> : porte e finestre realizzati in legno massello	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole canadesi con coibentazione in si	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni a faccia vista , il rivestimento è realizzato in muratura di mattoni pieni a faccia vista	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in porfido	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	buono	
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in alluminio e vetro	buono	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in gres porcellanato	buono	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> :	buono	
<i>condizionamento</i> : climatizzatori	buono	
<i>termico</i> : caldaia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e scaldasalviette in alluminio nei bagni	buono	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in struttura in cemento in parte muratura con piastrelle in gres porcellanato	buono	
<i>copertura</i> : struttura e rivestimento costruita in	buono	

legno

solai: latero-cemento e legno

buono



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio scala di accesso al piano superiore.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio cucina sita al PT.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio camera al P1 dotata di convettore.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio bagno sito al P1.

Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio studio sito al P1.



Interno dell'immobile sito in Via Riva del Pescatore n.12, dettaglio soffitta non abitabile con lucernari sito al P2.

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
Villetta a schiera laterale PT-1	100,10	x	100 %	=	100,10
Balconi al P1	16,60	x	30 %	=	4,98
Corte esclusiva di pertinenza PT	162,20	x	10 %	=	16,22
soffitta non abitabile con lucernari	39,30	x	30 %	=	11,79
Totale:	318,20				133,09



Calcolo consistenza villetta a schiera laterale al PT.



Calcolo consistenza villetta a schiera laterale al P1, con identificazione dei balconi. Medesima consistenza della soffitta non abitabile al piano sottotetto.



Calcolo consistenza della corte di pertinenza esclusiva.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Quadrilocale al P1, ristrutturato recentemente, dotato di ascensore e posto auto, 1 balcone, 1 bagno.

Indirizzo: Lido di Fermo, località Casabianca.

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 2.352,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.235,29 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale costruito nel 2005, al P2 ed ultimo con ascensore, 2 bagni, 3 balconi, garage incluso. Dotato di aria condizionata, classe energetica D.

Indirizzo: Lido di Fermo, località Casabianca, Via Nazionale.

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 254.000,00 pari a 2.731,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 241.300,00 pari a 2.594,62 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Quadrilocale costruito nel 1970, al P4 con ascensore, 1 bagni, balcone. Riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Lido di Fermo, località Casabianca, Via Nazionale.

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 270.000,00 pari a 2.389,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 256.500,00 pari a 2.269,91 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (03/06/2025)

Domanda: Valore di mercato dei beni di ville e villini e porzioni di villa con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Fermo in zona E8/Suburbana/Lungomare Lido di Fermo.

Offerta: Ville e villini o porzioni di villa in buono stato conservativo.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.769,00

Valore massimo: 2.395,00

GEOPOI OMI (30/05/2025)

Domanda: Valore di mercato dei beni di ville e villini e porzioni di villa con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Fermo in zona E8/Suburbana/Lungomare Lido di Fermo.

Offerta: Ville e villini o porzioni di villa in normale stato conservativo.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.600,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	190.000,00	241.300,00	256.500,00
Consistenza	133,09	85,00	93,00	113,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.352,94	2.731,18	2.389,38
Livello di piano	8,00	8,00	8,00	7,00
Manutenzione	8,00	8,00	8,00	7,00
Servizi igienici	9,00	7,00	8,00	5,00

Qualità	9,00	8,00	8,00	7,00
---------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.235,29	2.235,29	2.235,29
Livello di piano	2 %	3.800,00	4.826,00	5.130,00
Manutenzione	2 %	3.800,00	4.826,00	5.130,00
Servizi igienici	2 %	3.800,00	4.826,00	5.130,00
Qualità	2 %	3.800,00	4.826,00	5.130,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		190.000,00	241.300,00	256.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		107.495,29	89.612,94	44.907,06
Livello di piano		0,00	0,00	5.130,00
Manutenzione		0,00	0,00	5.130,00
Servizi igienici		7.600,00	4.826,00	20.520,00
Qualità		3.800,00	4.826,00	10.260,00
Prezzo corretto		308.895,29	340.564,94	342.447,06

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **330.635,76**

Divergenza: 9,80% < **10%**

1. **Abitazione PT-P1:** $(60,80 + 39,30) = 100,10 \text{ mq} \times 2.484,30 \text{ €/mq} = 285.114,83 \text{ €}$

2. **Balconi P1:** $16,60 \text{ mq} \times 30/100 = 4,98 \text{ mq} \times 2.484,30 \text{ €/mq} = 12.371,81 \text{ €}$

3. **Soffitta P2:** $39,30 \text{ mq} \times 30/100 = 11,79 \text{ mq} \times 2.484,30 \text{ €/mq} = 29.289,89 \text{ €}$

4. **Corte PT:** $162,20 \text{ mq} \times 10/100 = 16,22 \text{ mq} \times 2.484,30 \text{ €/mq} = 40.295,34 \text{ €}$

TOTALE : 133,09 mq x 2.484,30 € = 330.635,49 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,09 x 2.484,30 = **330.635,49**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 330.635,49

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 330.635,49

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

a) criterio comparativo di mercato

b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:

- principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;

- principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona E8/Suburbana/LUNGOMARE LIDO DI FERMO nel Comune di FERMO Destinazione Residenziale Tipologia Ville e Villini in Stato Normale di conservazione.

2 - Borsino Immobiliare Zona E8/Suburbana/LUNGOMARE LIDO DI FERMO nel Comune di FERMO Destinazione Residenziale Tipologia Ville e Villini in Stato Normale di conservazione.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO , ufficio del registro di FERMO , conservatoria dei registri immobiliari di FERMO , ufficio tecnico di COMUNE DI FERMO , agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it , osservatori del mercato immobiliare Geopoi-OMI e Borsino Immobiliare , ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

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
	villetta a				
A	schiera laterale	133,09	0,00	330.635,49	330.635,49
				330.635,49 €	330.635,49 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 326.435,49**

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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 326.435,49

data 09/06/2025

il tecnico incaricato
Laura Cognigni