

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

*** DATO OSCURATO***

N° 4 ANNO: **2026**

GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa Sara Marzialetti

CURATORE

Dott.ssa Carla Alicibiondi

PERIZIA ESTIMATIVA

**FABBRICATO SITO NEL
COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO
LUNGOMARE ANTONIO GRAMSCI n. 313**

del 27/05/2026

TECNICO INCARICATO:

Arch. Laura Cognigni

con studio in MONTE URANO (AP)

via Monte Vettore, n. 2

telefono/fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

PERIZIA ESTIMATIVA

BENE OGGETTO DI PERIZIA

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DESCRIZIONE:

1.1. IDENTIFICAZIONE

Edificio destinato ad attività commerciali con esigenze specifiche sito nel Comune di Porto San Giorgio 63822 in via Lungomare Antonio Gramsci n. 313.

Zona Omi (Anno 2025- secondo semestre): **B2-LUNGOMARE**, Destinazione: **Commerciale**, Tipologia prevalente: **Residenziale**.

La zona è centrale e caratterizzata da costruzioni residenziali singole o a schiera costituite da edifici di 3/4 piani. La zona è ricca di servizi; ci sono i negozi al dettaglio, bar, ristoranti, hotels, uffici, banche, parchi giochi pubblici, ecc. A pochi metri dal mare. Distante circa 100 ml c'è la Stazione Ferroviaria, a 200 ml c'è la SS16 Adriatica ed a circa 2 km il Porto.

L'edificio, esistente prima del 2003, costituito da una serie di cabine è stato demolito e poi ricostruito nel 2007 ed adeguato al Nuovo Piano di Spiaggia.

La **superficie di Concessione complessiva è di 348,00 mq** composta da un lato fronte mare lungo 24,00 ml ed un laterale di 14,50 ml. Questa Concessione Speciale n. 1 **non ha spiaggia ma è solo destinata a Ristorante** con corte di pertinenza. Nel rispetto dell'Art.9 del Nuovo Piano di Spiaggia e compatibilmente con le disposizioni della L.R. n.30 del 9 dicembre 2005 "*Disciplina delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*", **la Concessione può svolgere attività sia a carattere stagionale che permanente.**

La **superficie commerciale dell'edificio è di 202,60 mq**. Essa è composta da un edificio principale con le dimensioni lorde di 17,85 ml e 8,35 per una superficie di 149,05 mq, e da una veranda con le dimensioni lorde di 17,85 ml e 3,00 ml per una superficie di 53,55 mq.

La **corte esterna è di 145,40 mq** risultante dalla differenza della concessione e della superficie coperta.

1.2. DESCRIZIONE

Attualmente lo chalet si sviluppa su un piano fuori terra destinato a **Ristorante**. Esso è accessibile mediante **due ingressi** sul lato ovest, uno destinato al pubblico con pensilina antistante costituita da struttura in acciaio e rivestimento in vetro, ed uno ai dipendenti costituito da una porta in legno. Esternamente, lato nord, ci sono due piccole capanne in legno semplicemente appoggiate sul terreno ed una recinzione sempre in legno utilizzate come deposito a cielo aperto.

Le murature perimetrali sono realizzate con **struttura in acciaio modulare** assemblato in opera ed ancorate alle **strutture di fondazione in cemento armato** con tamponature formate da pannelli sandwich.

I prospetti ovest e nord sono rivestiti con doghe in legno orizzontali “Okume” di colore naturale opportunamente trattato e verniciato, i **prospetti est e sud sono costituiti da vetrate** continue scorrevoli in alluminio. Sul lato sud c'è una **pensilina in alluminio** di colore grigio sporgente dalla copertura principale concepita con funzione frangisole. Sul lato est, la pensilina in alluminio prevista, è stata chiusa con tetto formato da pannelli sandwich e con pareti laterali formate da vetrate ricavando una sala aggiuntiva per il ristorante.

La **copertura** è piana, in parte è costituita da un solaio realizzato con travetti in acciaio e pannelli sandwich isolati ed impermeabilizzati ed in parte con struttura in acciaio e vetro a vista di forma triangolare. Nella copertura sono installate le macchine esterne dell'impianto di climatizzazione.

L'edificio è circondato da una **pavimentazione esterna galleggiante** amovibile formata da listelli in legno conforme all'art. 21 delle NTA del Piano di Spiaggia. Nel lato ovest la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato finto legno.

Internamente i locali hanno **altezze utili** di ml 3,00, alcuni presentano il contro-soffitto ed hanno altezze interne di 2,80 ml. Le **tramezzature sono realizzate in cartongesso REI 120** su telai in lamiera metallica zincata. I **pavimenti interni** sono al quarzo di colore grigio scuro nella zona cucina e servizi per i dipendenti, grigio chiaro nella prima sala ristorante, gres porcellanato finto legno nella sala ristorante lato est, gres porcellanato di colore grigio nel bagno ed antibagno destinato al pubblico.

Le **finestre** e vetrate sono in alluminio di colore grigio, le **porte** tagliafuoco interne in alluminio di colore bianco. Le porte nei servizi dipendenti sono in pvc di colore bianco, nel bagno della sala ristorante sono in legno di colore grigio.

La **cucina** è compartimentata da tre porte tagliafuoco che la isolano dal resto dei locali.

Nella sala ristorante è presente una **cantina per i vini a temperatura controllata** delimitata in parte da pareti in cartongesso rivestite in legno ed in parte con vetrate fisse ed apribili.

Sono presenti l'impianto di luce, acqua e metano. **L'impianto luce** è di tipo industriale trifase diviso in due quadri elettrici, uno è incassato nell'armadiatura in legno dell'ingresso della sala ristorante ed uno è installato nella sala adiacente la cucina. Le due sale ristoranti sono illuminate da coppie di faretti incassati sul cartongesso ed orientabili. La cucina è illuminata da strisce led a soffitto e da neon ed è fornita da lampade riscaldanti ad infrarossi per alimenti del 2008. Gli altri locali sono illuminati da neon. Sono presenti **due boiler elettrici** per la produzione di acqua calda sanitaria marca Ariston.

Nelle sale ristorante è presente **l'impianto stereo in filodiffusione** con casse e **l'impianto di videosorveglianza** con telecamere.

Per **l'impianto di riscaldamento** sono presenti macchine per la climatizzazione caldo/freddo di marca Hisense ed una stufa a pellet nella sala ristorante installata nel 2020. L'APE redatta in data 30/12/2012 con scadenza 31/12/2022 certifica la categoria A1 raggiunta dall'immobile.

La **fognatura** è collegata al pubblico collettore con pozzetti d'ispezione che circondano l'edificio.

Complessivamente l'immobile si presenta in **ottime condizioni di manutenzione**, rifinito con materiali di ottima fattura ed è **immediatamente utilizzabile**.

Il Bene è individuato catastalmente al foglio 11, particella 1467, Categoria D/8, Rendita Euro 2.176,00.

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza Commerciale Complessiva: Ristorante e spazi esterni: **m² 217,14**

Valore di Mercato Complessivo calcolato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 652.505,00

Valore di Mercato Complessivo calcolato nello stato di fatto e di diritto al netto dei costi complessivi di regolarizzazione ed approssimazioni:

€. 600.000,00

Valore di Mercato Complessivo calcolato in quota di diritto ed in ribasso degli aggiustamenti:

€. 480.000,00

Data della valutazione: 27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 17/04/2026 il Ristorante non era operativo e risultava chiuso al pubblico.

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla Richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Porto San Giorgio risalente al 17/04/2026 e successivo appuntamento presso gli uffici competenti, nel mese di maggio 2026, è emersa la seguente situazione urbanistica riferita all'intera particella catastale 1467, inviata dagli uffici tramite pec il 08/05/2026.

A partire dal 2003 vengono presentati diversi progetti per l'adeguamento al Piano di Spiaggia e per la ristrutturazione di una serie di cabine esistenti con copertura in amianto, ma non vengono approvati. Dopo diverse modifiche ed integrazioni sono approvate le seguenti pratiche edilizie.

4.1. PRATICHE EDILIZIE:

1- 2008_PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15 del 06/03/2008, Pratica Edilizia N. 2003/3597, Prot. n. 2003/10199 del 17/04/2003 "Adeguamento al Piano di Spiaggia con Ristrutturazione totale del fabbricato e dell'area demaniale di pertinenza". Concessione Speciale n. 1 denominata "La Pinetina" (ex 20/a). Domanda presentata a nome del Sig. *** DATO OSCURATO*** in qualità di legale rappresentante della ditta *** DATO OSCURATO*** (in qualità di CONCESSIONARIO).

DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI il 04/04/2008 con Prot. 8961.

2- 2008_DENUNZIA INIZIO ATTIVITA', Prat. N. 185/2008 del 11/06/2008, Prot. N. 15021, in Variante per modifiche interne al Permesso di Costruzione 15/2008. Con allegata Dichiarazione di bonifica del tetto in amianto da parte della ditta Ferbat.

DICHIARAZIONE FINE LAVORI il 20/06/2008 con Prot. 16038.

3- ABILITABILITA' depositata con Prot. 9655 del 20/04/2010 (in Comune Risulta il deposito ma non la documentazione allegata).

4.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il **Piano Particolareggiato della Spiaggia del Comune di Porto San Giorgio** per l'utilizzazione della spiaggia e sistemazioni edilizie ed urbanistiche delle concessioni, approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 57 del 29/07/2003, aggiornato con **Progetto di Variante** approvato nel 2009, la particella 1467 è individuata come Concessione Speciale n. 1 (ex Concessione Particolare N.20/a "LA PINETINA").

La Concessione Speciale n.1 ha le seguenti dimensioni: FM. 24,00 ml x PS. 14,50 ml = 348,00 mq.

La S.U.L. (superficie utile lorda) max prevista è di 150,00 mq.

5. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona centrale sul lungomare con adiacente pista ciclabile in un'area residenziale e commerciale. A circa 500 ml c'è la piazza principale, la Stazione Ferroviaria e la SS14 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. A circa 2 km c'è il Porto ed il casello autostradale per l'A14.

Le zone limitrofe sono residenziali e commerciali. Ci sono numerosi negozi, ristoranti, Hotels, Teatro, verde e servizi. I più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio, Civitanova Marche, Fermo, Marina Palmense, Torre di Pale, Pedaso. Il traffico nella zona è intenso, i parcheggi pubblici sono presenti ma gran parte a pagamento. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zona Omi (Anno 2025- secondo semestre): **B2-LUNGOMARE**, Destinazione: **Commerciale**, Tipologia prevalente: **Residenziale**.

SERVIZI

Ristoranti, Bar, Hotels

buono



Verde attrezzato

buono



Scuole

buono



Teatro

buono



Farmacie

buono



Negozi al dettaglio

buono



COLLEGAMENTI

strada statale A14 distante 500

al di sopra della media



autostrada distante 2000

al di sopra della media



ferrovia distante 500

al di sopra della media



porto distante 2000

al di sopra della media



ERATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono



esposizione:

buono



luminosità:

buono



panoramicità:

buono



qualità impianti tecnici:

buono



stato di manutenzione generale:

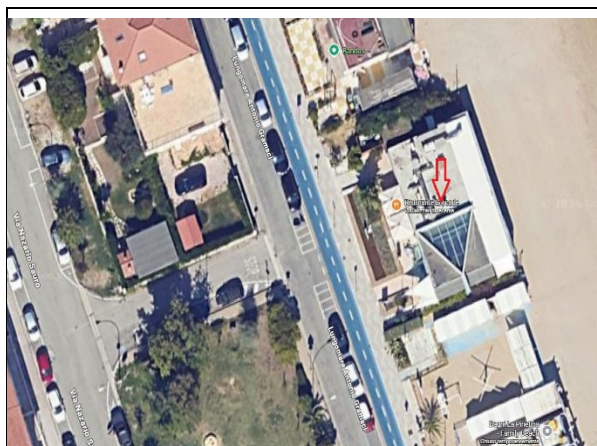
buono



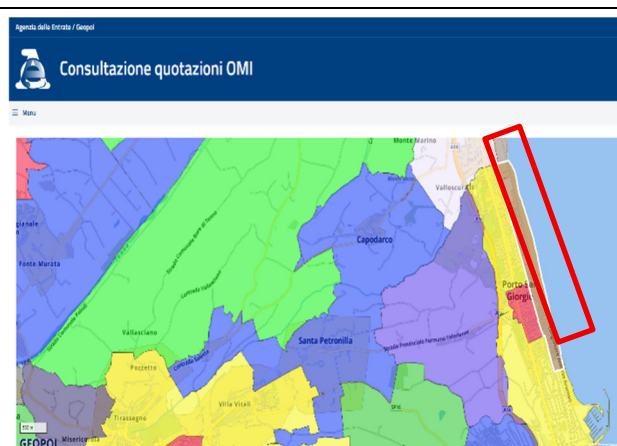
qualità dei servizi:

buono





INDIVIDUAZIONE EDIFICIO DA GOOGLE MAPS



GEOPOI ZONA B2- LUNGOMARE



PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO SUD-OVEST

BENE 1 – RISTORANTE PT

IN VIA LUNGOMARE GRAMSCI N.313, COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

6. PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI INTESTATATARI (ricavati dalla Visura Catastale del 13/03/2026):

1. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE**, sede in Ancona (AN), c.f.: 80008350425, Proprietà per l'Area (1T);
2. ***** DATO OSCURATO*****, Proprietà Superficiaria 1/1 (1S).

Annotazione:

Dal 28/01/2021 Mediante Atto Notarile presso il Notaio Ciuccarelli Francesco con sede a Fermo (FM) Rep. n. 42561. Istanza 12412/2021 VOLTSOC. 6/2021 Voltura n. 481.1/2021 - Pratica n. AP0012417 in atti del 10/02/2021.

6.2. STORIA DEGLI INTESTATATARI (ricavati dalla Visura Catastale storica del 17/04/2026):

In data 29/03/2010 la particella risulta **costituita** al n. 568/2010 Pratica n. AP0070293 dai seguenti proprietari:

1. **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE**, sede in Ancona (AN), c.f.: 80008350425, Proprietà per l'Area (1T);
2. ***** DATO OSCURATO*****, sede in Porto San Giorgio (FM), c.f.: 80008350425, Proprietà Superficiaria 1/1 (1S).

In data 27/06/2011 viene **modificato l'atto costitutivo della società** mediante scrittura privata presso il Notaio Farina Albino con sede a Grottammare (AP) Rep. n. 109824. Registrato al n. 2777 in data 28/06/2011 Voltura n. 5489/2011 - Pratica n. AP0164730 del 08/07/2011. La società diventa:

***** DATO OSCURATO*****, Proprietà Superficiaria 1/1 (1S).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Nel **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 15** del 06/03/2008, Pratica Edilizia N. 2003/3597, Prot. n. 2003/10199 del 17/04/2003 "Adeguamento al Piano di Spiaggia con Ristrutturazione totale del fabbricato e dell'area demaniale di pertinenza". Concessione Speciale n. 1 denominata "La Pinetina", si evince che sono stati demoliti le cabine esistenti e costruito un nuovo edificio adibito a Ristorante.

Viene approvato un nuovo edificio di forma rettangolare da adibire a Ristorante con le seguenti dimensioni:

Ristorante edificio principale: 17,85 ml x 8,35 ml = SUL 149,05 mq < 150,00 mq

Nel progetto approvato erano previste anche due pensiline con struttura in alluminio aggettanti dal solaio di copertura concepite con funzione frangisole per una lunghezza di 1,5 ml, una sul lato sud ed una sul lato est fronte-mare.

Successivamente, senza alcuna autorizzazione, la pensilina sul lato est fronte-mare è stata ampliata fino alla fine della concessione per circa 3,00 ml, chiusa con tetto formato da pannelli sandwich sormontati da un telo bianco in pvc e lateralmente delimitata con pareti laterali costituite da vetrate continue scorrevoli totalmente trasparenti, ricavando una sala aggiuntiva per il ristorante con le seguenti dimensioni:

Veranda/Sala ristorante fronte-mare: 17,85 ml x 3,00 ml = SUL 53,55 mq

Con la **DENUNZIA INIZIO ATTIVITÀ**, Prat. N. 185/2008 del 11/06/2008, Prot. N. 15021, in Variante per modifiche interne al Permesso di Costruzione 15/2008, sono state apportate modifiche nella divisione interna come riportato nell'immagine seguente e poi il bene è stato accatastato nel 2010. Tale divisione però non corrisponde allo stato attuale per lievi modifiche interne e prospettiche.

Dal rilievo e sopralluogo effettuati sono state rilevate le seguenti difformità:

Modifiche Ristorante PT per diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di SCIA in Sanatoria per Modifiche diversa distribuzione interna e prospettica, chiusura finestra lato ovest ed installazione di vetrate Panoramiche Amovibili lato est. La regolarizzazione è necessaria ai fini della vendita del bene.

Le Opere Amovibili VEPA (Edilizia Libera o CILA)

Se le vetrate installate sono totalmente trasparenti, scorrevoli e amovibili (le cosiddette VEPA - Vetrate Panoramiche Amovibili), l'intervento rientra in edilizia libera o mediante CILA. Requisiti: Devono assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, migliorare le prestazioni energetiche, non creare una nuova stanza stabilmente riscaldata e non alterare la sagoma o i prospetti dell'edificio. Legge n. 193 del 16 dicembre 2024.

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

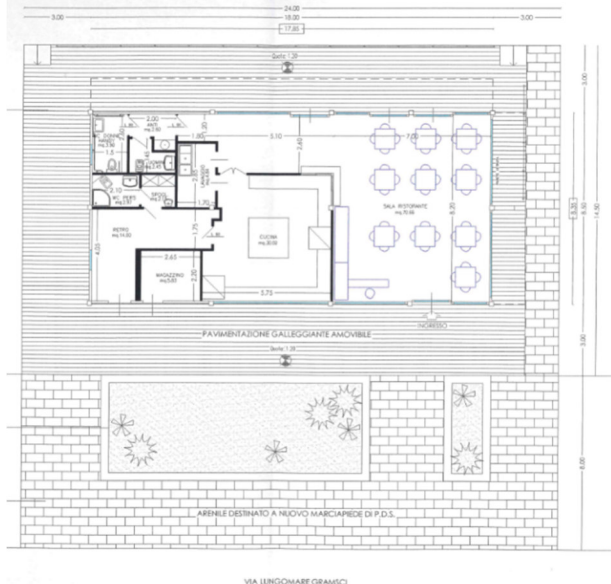
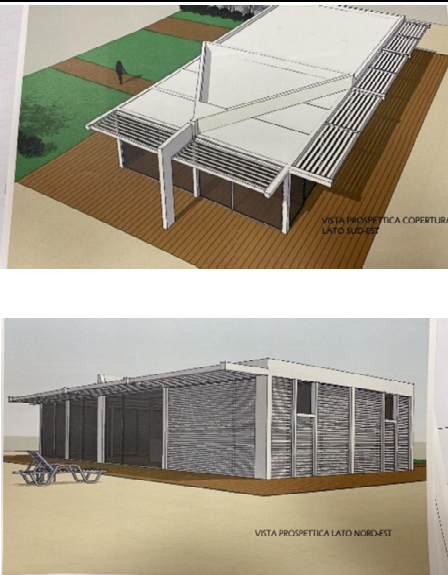
Costi di regolarizzazione edilizia 3.032,00 €:

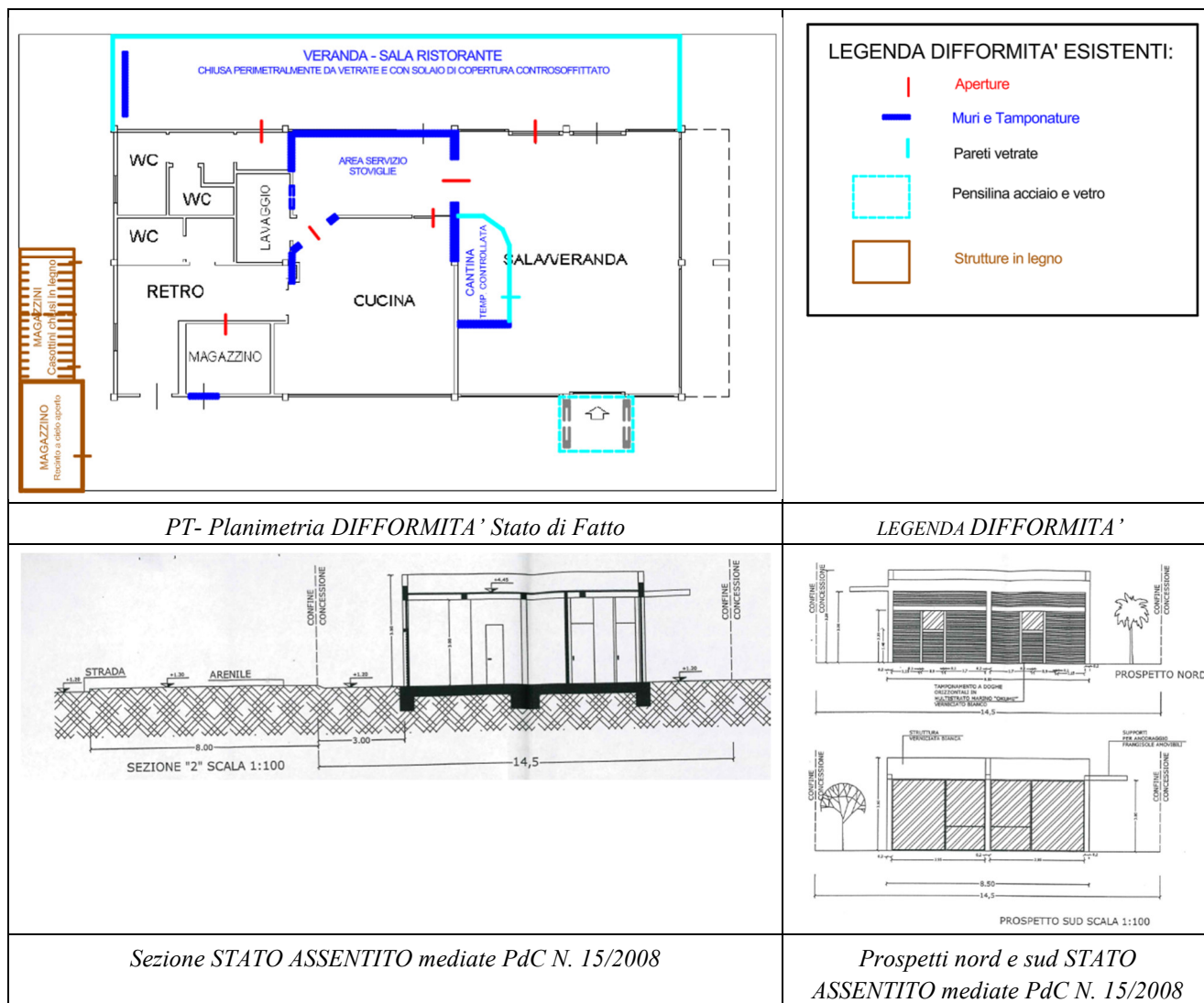
- Onorario per Presentazione di Scia in Sanatoria per diversa distribuzione interna: €2.000,00
- Oblazione per sanatoria in base al d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016: €1.032,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

La Veranda/Sala ristorante fronte-mare può essere regolarizzata solo per le dimensioni approvate di 17,85 ml x 1,50 ml. Per la superficie restante 17,85 ml x 1,50 ml = 26,77 mq deve essere ripristinata come corte esterna. Si prevede un costo di 1.500,00 €/mq.

Pertanto si prevede un **costo di ripristino di 40.155,00 €** che verranno decurtati dal valore commerciale finale.

	
<i>PT- Planimetria STATO ASSENTITO mediate DIA 185/2008</i>	<i>Viste prospettiche STATO ASSENTITO mediate PdC N. 15/2008</i>



7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Modifiche Ristorante PT per diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche

(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:

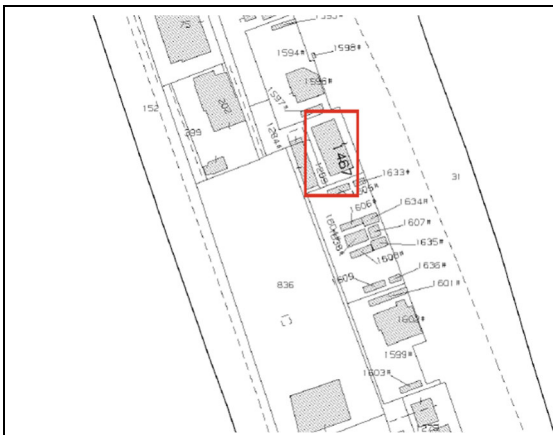
Presentazione nuova planimetria catastale. La regolarizzazione è necessaria ai fini della vendita del bene.

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

Costi di regolarizzazione catastale 370,00 €:

- Presentazione nuova planimetria catastale: € 300,00
- Costo catastale per deposito planimetria aggiornata: € 70,00

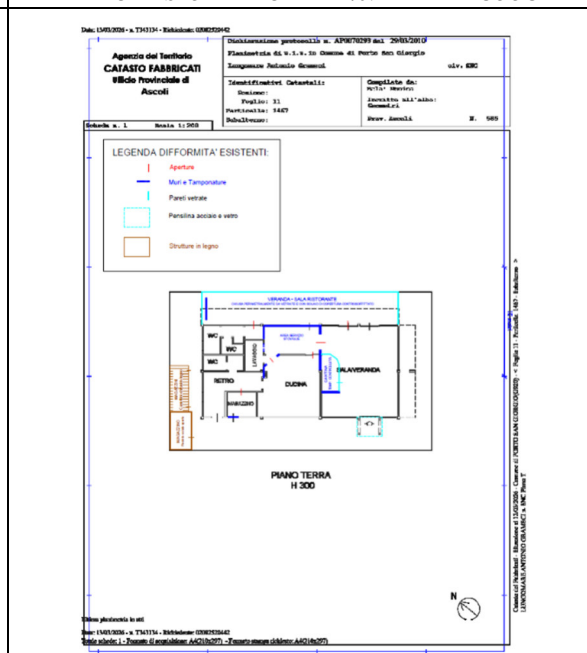
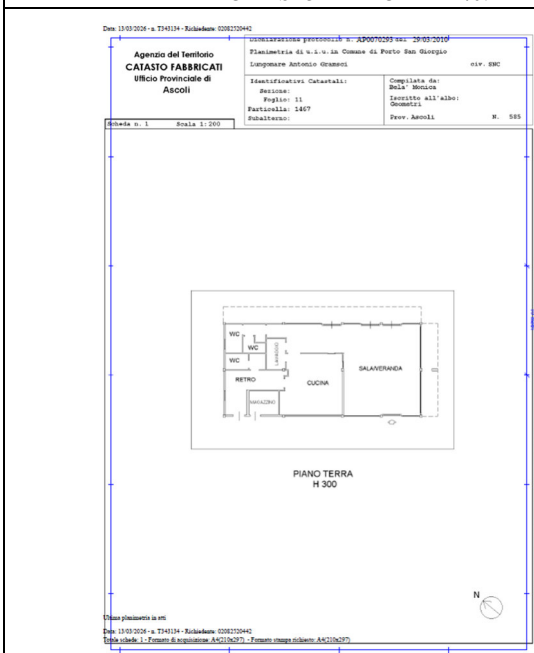
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.



MAPPA CATASTO PARTICELLA 1467



MAPPA CATASTO PARTICELLA 1467 E MAPPA GOOGLE



7.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

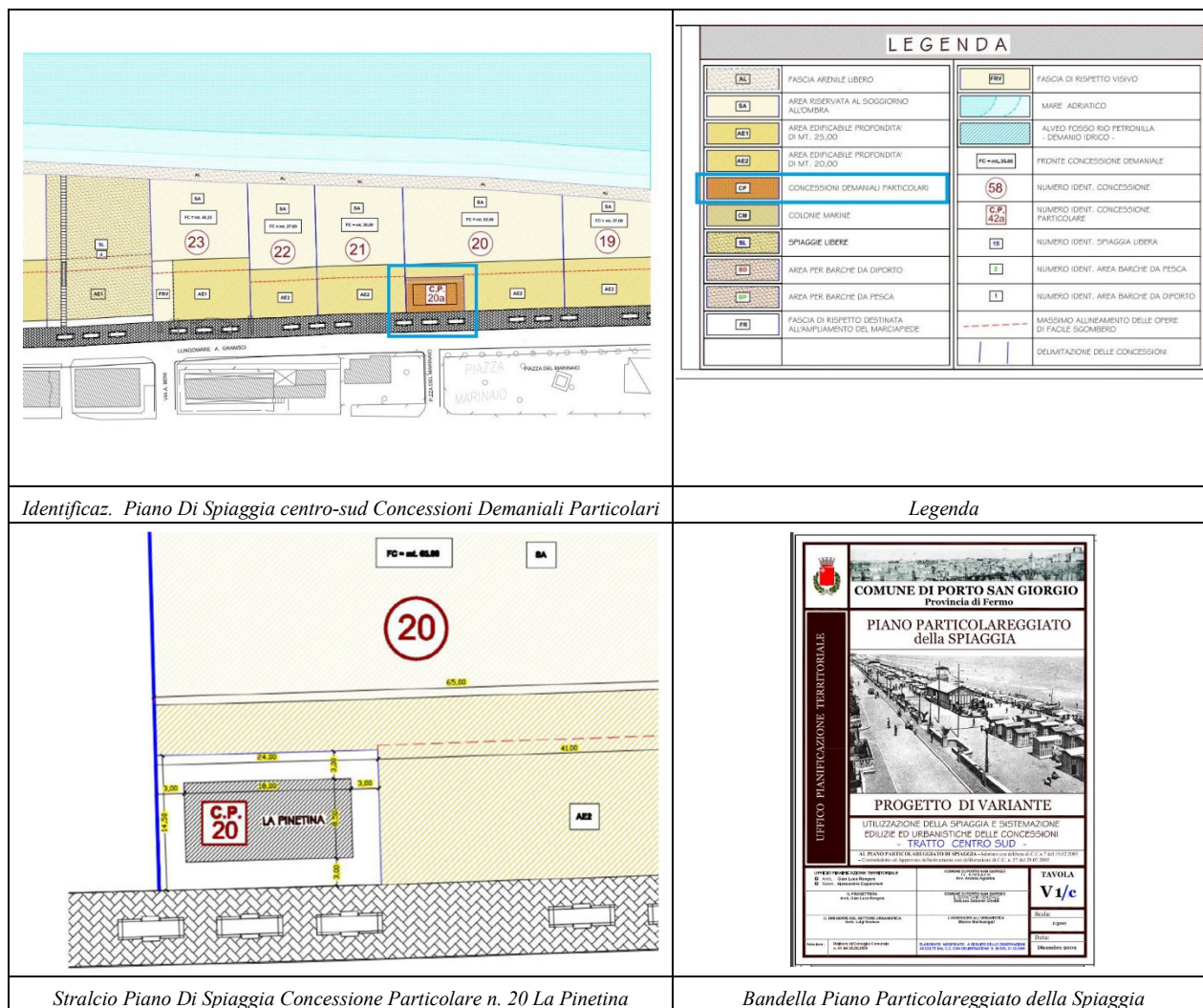
(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Piano di Spiaggia approvato con Delibera CC n. 57 del 29/07/2003.

La particella 1467 è individuata come Concessione Speciale n. 1 (ex Concessione Particolare N.20/a "LA PINETINA") risulta **conforme** allo stato attuale con le seguenti dimensioni:

FM. 24,00 ml x PS. 14,50 ml = 348,00 mq di superficie totale del lotto.

La S.U.L. (superficie utile lorda) max prevista è di 150,00 mq.



7.4. CORRISPONDENZA IMPIANTI:

Non sono presenti le dichiarazioni sulle regolarità impiantistiche: L'immobile risulta **conforme**.

Risulta depositato al DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO Direzione Ambiente e risorse idriche Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere della REGIONE MARCHE un **Attestato di Prestazione Energetica** in data 30/12/2012 CODICE IDENTIFICATIVO: 2021-1991 valido fino al 31/12/2022, classe energetica A1, riferito al Ristorante PT, foglio 11, particella 1467 per:

- 1- IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE INVERNALE costituito da Stufa a Pellet e caldaia a condensazione alimentata a metano.
- 2- – PODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA con Boiler elettrico
- 3- – IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE con lampade a d incandescenza.

Successivamente è stato installato un impianto DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO CLIMATIZZATO CON MACCHINE ESTERNE ED UNITA' INTERNE, marca Hisense, a sostituzione della caldaia ed è stato aggiunto un secondo Boiler marca Ariston.

8. CONFINI, CONSISTENZA E VALUTAZIONE:

8.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI:

Foglio 11, Particella 1467 (catasto fabbricati), Categoria D/8 (Immobile a destinazione speciale costruito o adattato per speciali esigenze di attività commerciali, non può cambiare destinazione d'uso senza subire radicali trasformazioni strutturali), Rendita 12.176,00 Euro, indirizzo catastale: LUNGOMARE ANTONIO GRANSCI n. SNC, piano: PT.

Costituita in data 29/03/2010 Pratica AP0070293 n. 568.1/2010.

Urbanisticamente la particella 1467, Concessione Speciale n. 1. confina ad est ed a sud con la spiaggia compresa nella Concessione Demaniale n. 20 ed a nord con la Concessione Demaniale n. 21.

Catastalmente la particella 1467 confina ad est con la particella n. 31, ad ovest con le particelle 1209 e 1284 altra proprietà marciapiede comunale di via Antonio Gramsci, a nord con le particelle 1284 e 1594 altra proprietà, a sud con la particella 1604 altra proprietà.



8.2. 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 mq		Indice		Commerciale mq
Edificio Principale	149,05	x	100 %	=	149,05
Veranda	53,55	x	100 %	=	53,55
Corte esterna perim.	145,40	x	10 %	=	14,54
Totale:	348,00				217,14

Ristorante edificio principale: 17,85 ml x 8,35 ml = SUL 149,05 mq

Veranda/Sala ristorante fronte-mare: 17,85 ml x 3,00 ml = SUL 53,55 mq

Corte esterna perimetrale: 348,00 mq – Sup. Cop. 202,60 mq = 145,40 mq

8.3. VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: (Comparativi utilizzati per il Calcolo del **Valore locali commerciali** nella tabella allegata)

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare, data rilevazione: 25/05/2026, fonte di informazione: Idealista.it.

Descrizione: Stabilimento Balneare in vendita, *** DATO OSCURATO***, PT, con tre locali, n. 4 bagni adattati per disabili, costruito nel 2000, buono stato. Classe Energetica F. Aria condizionata e sistema di ventilazione. Cucina equipaggiata.

Indirizzo: Lungomare Antonio Gramsci, Porto San Giorgio - Superfici principali e secondarie: 110,00 mq. Oltre spazio esterno e spiaggia.

Prezzo richiesto: 470.000,00 pari a circa 4.272,00 Euro/mq. Prezzo Marginale dopo lo sconto circa 3.204,55 Euro/mq.

Sconto trattativa: 5%. Si ritiene opportuno applicare uno sconto ulteriore del 20%, in quanto nell'offerta complessiva è compresa anche la gestione e le attrezzature necessarie per la cura della spiaggia. Distanza: 200.00 m.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare, data rilevazione: 25/05/2026, fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Locale commerciale in vendita, *** DATO OSCURATO***, Ristorante, bar e gelateria con spiaggia, al PT, con n. 2 bagni adattati per disabili, costruito nel 2015, buono stato. Classe Energetica in corso di definizione. Sistema di allarme, sistema di ventilazione, cucina equipaggiata.

Indirizzo: Lungomare Antonio Gramsci - Superfici principali e secondarie: 90,00 mq. Oltre spazio esterno e spiaggia.

Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a circa 5.556,00 Euro/mq. Prezzo Marginale dopo lo sconto circa 4.166,67 Euro/mq.

Sconto trattativa: 5%. Si ritiene opportuno applicare uno sconto ulteriore del 20%, in quanto nell'offerta complessiva è compresa anche la gestione e le attrezzature necessarie per la cura della spiaggia. Distanza: 200.00 m.

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare, data rilevazione: 25/05/2026, fonte di informazione: Immobiliare.it.

Descrizione: Locale commerciale in vendita al PT, distribuito su tre locali, con n. 1 bagno adattato per disabili, doppio ingresso con tre vetrine su strada. ristrutturato con aria condizionata.

Indirizzo: Lungomare Antonio Gramsci. Superfici principali e secondarie: 100,00 mq.

Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq. Prezzo Marginale dopo lo sconto circa 2.375,00 Euro/mq. Sconto trattativa: 5 %. Distanza: 400.00 m.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (Anno 2025 – secondo semestre) richiesta del 13/05/2026

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione Commerciale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto San Giorgio in zona B2/Lungomare

Offerta: Negozio con **stato di conservazione normale** in zona a prevalente destinazione residenziale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.950,00 €/ Valore massimo: 2.650,00 €

BORSINO IMMOBILIARE (13/05/2026)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione Commerciale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto San Giorgio in zona B2/Lungomare Offerta: Negozi

Valore minimo: 2.486,00 €/ Valore medio: 3.070,00 €/ Valore massimo: 3.654,00 €.

SVILUPPO VALUTAZIONE E CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Descrizione	Sup. Comm. mq		indiceValore unitario €/mq		Valore commerciale €
<i>Edificio Principale</i>	<i>149,05</i>	x	3.005,00	=	<i>447.895,25</i>
<i>Veranda</i>	<i>53,55</i>	x	3.005,00	=	<i>160.917,75</i>
<i>Corte esterna perim.</i>	<i>145,40</i>	x	300,50	=	<i>43.692,70</i>
Totale:	348,00				652.505,70

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO INTERA CONCESSIONE **€ 652.505,00**

La commerciabilità del bene è OTTIMA considerata la centralissima posizione, la buona qualità degli impianti, la manutenzione e le buone caratteristiche costruttive dell'intero edificio.

A questo valore verrà decurtato il costo di 40.155,00 € per ripristinare metà veranda (superficie di 26,77 mq x 1.500 €/mq) e dei costi edilizi e catastali per regolarizzare il bene come specificato al punto 7 CONFORMITA pag. 7 della presente perizia.

Riferimenti normativi: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

Il valore ottenuto si riferisce alla quota di diritto superficiario (IS) in quanto i comparabili utilizzati sono attività con lo stesso Diritto ed aventi il Demanio come proprietario dell'area (IT).

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato Intera Concessione - Proprietà Superficiaria 1/1 (IS): **€ 652.505,00**

COSTI COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI BENI

Come indicato nel paragrafo 7. (40.155,00 + 3.032,00 + 370,00) **€ 43.557,00**

VALORE DI MERCATO DEL BENE

(calcolato al netto dei costi complessivi di regolarizzazione ed approssimazioni): **€ 600.000,00**

DEPREZZAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Ribasso commisurato per la quota del 20% in virtù della Direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE, conosciuta come "Direttiva Bolkestein" che vieta il rinnovo automatico delle Concessioni su beni pubblici come le spiagge e la Legge Italiana n.166/2024 che stabilisce la scadenza delle Concessioni attive al 30 Settembre 2027 con possibile deroga tecnica sino al 31 Marzo 2028.

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL BENE

(calcolato in quota di diritto ed in ribasso degli aggiustamenti):

€. 480.000,00

9. CRITERIO DI VALUTAZIONE DEL BENE:

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 B2-LUNGOMARE**, Destinazione: Commerciale, Tipologia prevalente: Residenziale nel Comune di Porto San Giorgio in Stato di conservazione normale.

2- **Borsino Immobiliare Zona B2-LUNGOMARE** nel Comune di Porto San Giorgio, Destinazione COMMERCIALE/Uffici e Negozi.

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, ufficio tecnico di Comune di Porto San Giorgio, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune, Osservatori del Mercato Immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare

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.

Monte Urano, lì 27/05/2026

il tecnico incaricato:
Laura Cognigni

INDICE

INTESTAZIONE	pag. 1
BENE OGGETTO DI PERIZIA	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	pag. 2
1.1 IDENTIFICAZIONE	
1.2 DESCRIZIONE	
2. RIEPILOGO VALUTAZIONE	pag. 3
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	pag. 4
4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 4
4.1 PRATICHE EDILIZIE	pag. 4
4.2 SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 5
5. DESCRIZIONE DELLA ZONA	pag. 5
6. PROPRIETARI	pag. 6
6.1 ATTUALI INTESTATARI	pag. 6
6.2 STORIA DEGLI INTESTATARI	pag. 6
7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ	pag. 7
7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	pag. 7
7.2 CONFORMITÀ CATASTALE	pag. 9
7.3 CONFORMITÀ URBANISTICA	pag. 10
7.4 CORRISPONDENZA IMPIANTI	pag. 11
8. CONFINI, CONSISTENZA E VALUTAZIONE	pag. 12
8.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag. 12
8.2 CONSISTENZA	pag. 13
8.3 VALUTAZIONE	pag. 15
9. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL BENE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ	pag. 15
INDICE	pag. 16
ALLEGATI	
1 - Documentazione catastale	
2A- Documentazione fotografica esterna	
2B- Documentazione fotografica interna	
2C- Documentazione fotografica impianti	
3- APE	
4- Documentazione Urbanistica con Piano di Spiaggia	
5- Documentazione Edilizia con Titoli Autorizzativi	
6- Indagini di Mercato	
7- MCA di Stabilimenti Balneari e Locale Commerciale	