

**Geom. MATTEO URANI**  
Sede Via Flaminia, 329  
61032- Fano - PU  
Dom. Fisc. Via Flaminia, 372/a  
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C  
Part. I.V.A. 02406620415  
Tel. 329/3629271

## Lotto 1



**Proprietà:** 1/6  
1/6  
4/6

**Atto di provenienza:** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2014  
Pubblico ufficiale Sede Sede Registrazione  
Volume registrato in data 10/03/2015 - SUCCESSIONE DI . Voltura n.  
- Pratica n. in atti dal 20/03/2015 .

**Note:** Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Fano (PU), Via della Fornace, 10.

**1.2. Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Fano, F°36, Mapp. 2199, Sub. 3 categoria A/3.

**2. DESCRIZIONE IMMOBILI:** trattasi di porzione di fabbricato destinato ad abitazione insistente in un fabbricato, edificato nell'anno 1958 in zona "B2.2- Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro" (Art. 29 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fano).

La zona è un agglomerato misto residenziale, commerciale e produttiva, limitrofa ai quartieri fano 2 e trave e la stessa risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato dove insiste l'abitazione ha strutture portanti in muratura, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio, mentre il corpo staccato ad un piano è in muratura a blocchi e solaio in travetti a traliccio e pignatte.

Il corpo principale sede dell'appartamento si sviluppa al piano terra, primo e secondo, per una superficie di mq. 69,96 più loggia di ingresso di mq 0,72 al piano terra e 61,60 al piano primo ivi comprese le murature ha pavimentazione in piastrelle e graniglia, intonaci a cemento, serramenti interni ed esterni in legno, qui trovano posto ingresso, pranzo, cucina, scala, due camere, due bagni, un ripostiglio e un terrazzo di mq. 6,65, trova posto in questa parte di fabbricato anche la soffitta non abitabile, con finitura grezza di mq 61,60. A completare l'immobile sono gli accessori esterni invece occupano una superficie lorda di 32,86 mq. e la corte del fabbricato di 84,33 mq circa, che risulta essere nella maggior parte pavimentata a cemento.

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da un comproprietario.

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

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2023 - Registro Particolare 6655 Registro Generale 9290 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 21/2021 del 13/06/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in FANO(PU), COLLI AL METAURO(PU)

#### *4.1.3. Altre limitazioni d'uso:* nessuna.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza di Costruzione N. 1373/PS del 22/05/1958 per costruzione di una casa di civile abitazione;

- Autorizzazione N. 375/90 del 28/04/1990 per trasformazione di porta in finestra e allargamento finestra

- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 937 del 09/02/2004 per realizzazione di una serie di manufatti al piano terra adibiti ad autorimessa, ripostiglio, lavanderia e w.c..

### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade zona "B2.2- Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro" (Art. 29 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fano).

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) tutte sanabili con accertamento di conformità, all'infuori della tettoia segnalata nell'allegato A che andrà rimossa.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00.
  - Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità (PDC in sanatoria): € 2.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
  - Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 112,00.
  - Rimozione e smaltimento tettoia: € 800,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

L'accatastamento risulta anch'esso difforme, dunque a seguito delle modifiche da introdurre con accertamento di conformità, si rende necessario riaccatastare l'unità immobiliare a cui occorrerà scorporare il vano autorimessa.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Accatastamento unità: € 600,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- Diritti catastali agenzia entrate: € 50,00 a unità immobiliare.

**8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:** in base ai valori medi di mercato ed allo stato di fatto, più precisamente si è determinato il valore urbanistico di un mq. della superficie utile lorda dell'immobile e tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 2.300,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 765,00), la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse ed utili di investimento; dal predetto costo, escluso quello urbanistico, è stata decurtata la vetustà (57%), mancanza requisiti termici ed acustici (8%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 1.260,00

Nella tabella di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

## **9. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E VALORE:**

### **9.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
App. (PT E P1)	mq. 131,56	1,00	131,56
Loggia (PT)	mq. 0,72	0,60	0,43
Soffitta (P2)	mq. 61,60	0,20	12,32
Balcone	mq. 6,65	0,50	3,33
Corpi accessori (PT)	mq. 32,86	0,70	23,00
Scoperto esclusivo	mq. 84,33	0,10	8,43

### **9.2 VALORE:**

superficie commerciale

mq. 179,07 x € 1.260,00 = € 225.628,20

QUOTA DI PROPRIETA' 1/6 CORRISPONDENTE A € 37.604,70

ARROTONDAMENTO € 38.000,00

**Il valore della quota di proprietà dell'immobile è determinato in € 38.000,00 (diconsi Euro trentottomila/00).**

**Si fa infine presente che per la vendita dell'immobile sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica.**

**10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** € 3.912,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** € 650,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato  
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 12/09/2023

ALLEGATI:

- A) Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie
- B) Titoli edilizi
- C) Visure Catastali
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Documentazione fotografica