

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