

Geom. MATTEO URANI

Sede

Dom. Fisc.
Cod. Fisc.
Part. I.V.A.
Tel.

Lotto 2 R.A.



Proprietà: 1/1

Atto di provenienza: Atto del 27/12/2012 Pubblico ufficiale . Sede FANO (PU) Repertorio n. 47045 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 398.1/2013 Reparto PI di URBINO in atti dal 24/01/2013.

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

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Loc. Barco di Bellaguardia, Fossombrone (PU).

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fossombrone, F°49, Mapp. 68, Sub. 1, 4 ,6 di categoria C/2 e Sub. 7 di categoria D/1.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di una unità immobiliari destinate a centrale elettrica, locale pesa, magazzino/deposito, cabina elettrica i fabbricati sono stati ultimati tra gli anni 1976 e 1978 che ricadono in un'area di terreno di mq. catastali 21.670 in zona agricola E3 e E1 (Art. 79 e 76 delle N.T.A. del Comune di Fossombrone).

La zona è una porzione di terreno occupata dagli impianti della cava "IL BARCO", nelle immediate vicinanze fiume candigliano e lago furlo.

2.1 Sub. 1 (CENTRALE ELETTRICA) - FABBRICATO "A":

La centrale elettrica è stata oggetto di modifica nel tempo in quanto non corrisponde agli elaborati presenti agli atti (vedi punto 7) ora è un fabbricato di due piani edificato in muratura al piano terra e con struttura metallica e chiusure in pannelli coibentati al piano primo. Ora al piano terra trovano posto sbroglio, w.c. e ripostiglio, mentre al piano primo è invece presente la centrale elettrica dell'impianto. La superficie attuale lorda è di mq. 38,90 al piano terreno e mq. 26,60 al piano primo, dove è anche presente una terrazza di mq. 12,99 coperta. I pavimenti sono in piastrelle di diverso genere, le porzioni in muratura hanno intonaci a cemento, i serramenti sono in alluminio all'infuori di quello di accesso al piano terreno che è in ferro.

2.2 Sub. 4 (LOCALE PESA) - FABBRICATO "E":

Il Locale pesa è un edificio in muratura con una superficie di mq. 34,38 ivi comprese le murature ha pavimentazione in piastrelle, intonaci a cemento, serramenti esterni in alluminio e vetro, con a protezione inferiate in ferro.

2.3 Sub. 6 (MAGAZZINO /RIPOSTIGLIO/DEPOSITO) - FABBRICATO "C":

Questo edificio ha il corpo principale adibito a magazzino di mq. 225,26 ivi comprese le murature con struttura portante in ferro leggero mentre i due corpi accessori di inferiore altezza hanno struttura portante in cemento armato e sviluppano una superficie complessiva lorda di mq. 103,98. Tutte le murature di tamponamento sono state realizzate con blocchi, i pavimenti in cemento, serramenti metallici, con vetro semplice per le finestre.

2.4 Sub. 7 (CABINA ELETTRICA) - FABBRICATO "D":

La cabina elettrica è stata realizzata in muratura si sviluppa su due piani rispettivamente di mq. 28,60 piano terra e mq. 21,20 piano primo lordi, al piano primo è anche presente un terrazzo di mq.9,99. Questa unità risulta completamente pavimentata ed intonacata, tutti i serramenti sono in ferro.

2.5 FABBRICATO "I":

E' inoltre presente un ambiente di mq. 12,01 lordi, che risulta essere un impianto tecnologico necessario al funzionamento dell'impianto, dunque può essere mantenuto. Detto ambiente è considerato parte dell'impianto stesso e la sua permanenza è collegata alla permanenza dell'impianto, ragion per cui non entrerà nel calcolo peritale.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano utilizzati dalla ditta

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:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2014 - Registro Particolare 241 Registro Generale 1466
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 500/2014 del 02/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)
SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 175 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2014 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 5031
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 9/2014 del 29/10/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU), SANT'IPPOLITO(PU), URBINO(PU)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 174 del 12/03/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2016 - Registro Particolare 4011 Registro Generale 5411
Pubblico ufficiale Repertorio 13062/9502 del 03/10/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2017 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 5735
Pubblico ufficiale Repertorio 48233/11478 del 17/10/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018 - Registro Particolare 967 Registro Generale 1325
Pubblico ufficiale Repertorio 15031/10992 del 12/03/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

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:

- Richiesta di Condono Edilizio N. 745/86 per opere abusive (non definito);
- Richiesta di Condono Edilizio N. 36/95 per opere abusive (non definito).

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

Gli immobili ricadono in zona E3 Zona agricola (tutela integrale) (Art. 79 delle N.T.A. del Comune di Fossombrone) e E1 Zona agricola (Art. 76 delle N.T.A. del Comune di Fossombrone).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate numerose difformità e fabbricati non autorizzati (*Vedi Allegato A Elaborati grafici di comparazione con indicate le difformità edilizie*), le unità non sanabili dovranno essere demolite.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 a unità immobiliare.
- Fabbricato "A" Sanzione pari al "...doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile..." comma 2 art. 33 del D.P.R. 380/01. € 15.000,000
- Oneri contributo urbanizzazione Fabbricato "A" € 434,27
- Onorario per redazione e presentazione pratiche (PDC in sanatoria): € 7.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 132,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Costi di regolarizzazione tramite opere:

- Ripristino dei luoghi come approvato: €15.000

Costi di regolarizzazione tramite demolizione:

- Fabbricati "B-F-G-H" demolizione e smaltimento materiali: € 15.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(Vedi Allegato A Elaborato grafico delle difformità catastali)

Occorre procedere al riaccatastamento di tutte le unità.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento delle unità: € 1.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.

- Diritti catastali agenzia entrate: € 50 a unità immobiliare appartenente alla categoria catastale "C", € 100,00 a unità immobiliare appartenente alla categoria catastale "D".

- Elaborato planimetrico: € 400,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

8. CRITERIO DI VALUTAZIONE: Il valore è stato determinato in base al costo di realizzo delle opere in quanto la destinazione degli immobili dovrà essere pressoché mantenuta. In base all'epoca di edificazione, stato manutentivo, caratteristiche tecniche, strutturali e di finiture delle opere si è deciso di dividere i fabbricati in distinte macrocategorie:

1 - capannone;

2 - corpi accessori in cemento armato e tamponamenti in blocchi;

3 - strutture in ferro e tamponamenti in pannelli coibentati,

4 - fabbricati in muratura.

Per la macrocategoria 1 si è determinato un valore di € 180,00/mq., per la macrocategoria 2 un valore di € 150,00/mq., macrocategoria 3 € 120,00/mq., macrocategoria 4 € 300,00/mq.

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.

Infine per l'area di terreno a piazzale su cui sorgono gli impianti si è considerato il valore medio di mercato per zone e terreni simili di ogni mq. della superficie agricola coltivabile che è € 2,50 a cui vanno sommati 3,00 €/mq. per la realizzazione dei piani carrabili e sistemazioni terreno.

9. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E VALORE:

9.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
MACROCATEGORIA 1	mq. 225,26	1,00	225,26
MACROCATEGORIA 2	mq. 103,98	1,00	103,98
MACROCATEGORIA 3	mq. 26,60	1,00	26,60
MACROCATEGORIA 3 - TERRAZZA	mq. 12,99	0,40	5,20
MACROCATEGORIA 4	mq. 123,08	1,00	123,08
MACROCATEGORIA 4 - TERRAZZA	mq. 9,99	0,33	3,30
PIAZZALI SU CUI SORGONO GLI IMPIANTI	mq. 21.226,87	1,00	21.226,87

9.2 VALORE:

Valore macrocategoria 1 – totale superficie mq. 225,26 x € 180,00 = € 40.546,80

ARROTONDAMENTO € 40.500,00

Valore macrocategoria 2 – totale superficie mq. 103,98 x € 150,00 = € 15.597,00

ARROTONDAMENTO € 15.500,00

Valore macrocategoria 3 – totale superficie	mq. 31,80 x € 120,00 = €	3.816,00
	<u>ARROTONDAMENTO €</u>	<u>4.000,00</u>
Valore macrocategoria 4 – totale superficie	mq. 126,38 x € 300,00 = €	37.914,00
	<u>ARROTONDAMENTO €</u>	<u>38.000,00</u>
Valore terreno – totale superficie	mq. 21.226,87 x € 5,50 = €	116.747,79
	<u>ARROTONDAMENTO €</u>	<u>116.500,00</u>

TOTALE = € 214.500,00

Il valore dell'immobile a lotto unico è determinato in € 214.500,00 (diconsi Euro duecentoquattordicimilacinquecento/00).

Si fa infine presente che per la vendita degli immobili sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica per le unità immobiliari.

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

10.1

- CONFORMITÀ EDILIZIA:

- € 20.962,27 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- REGOLARIZZAZIONE TRAMITE RIPRISTINO STATO AUTORIZZATO:

- € 15.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- € 15.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

- € 2.200,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 24/05/2022

ALLEGATI:

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