

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 unico



Proprietà: 1/2 [REDACTED]
1/2 [REDACTED]

Atto di provenienza: Atto del 25/08/2005 Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Registrato a Fermo il 01/09/2005 al n. 2605 Serie 1T – Trascritto il 02/09/2005 Reg. Gen. n. 7783, Reg. Part. N. 4813 - COMPRAVENDITA.

Note: Si consiglia la vendita a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Fermo (FM), Contrada San Martino, 23.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fermo, F°101, Mapp. 31, Sub. 2 graffato con Mapp. 32, Sub. 2 categoria A/3.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di immobile insistente in una porzione di fabbricato a schiera destinato ad abitazione edificato nell'anno 1939 circa, a cui sono seguite nel tempo delle lievi ristrutturazioni di ammodernamento, in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Fermo "Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)" (Art. 62 delle N.T.A.).

La zona è un agglomerato misto residenziale, commerciale e produttiva e 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 e solai in legno e laterizio.

L'unità si sviluppa su tre piani, al piano terra trovano posto cucina/pranzo, w.c. e ripostiglio per un totale lordi di mq. 31,95, al piano primo sono ubicati camera da letto e w.c. che sommano per mq. 29,94 ivi comprese le murature, all'ultimo piano invece collegata dalla scala che parte dal piano terra è posta la soffitta di 16,38 mq. lordi e un terrazzo di 17,46 mq. lordi.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai comproprietari oggetto della procedura.

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 02/09/2005 - Registro Particolare 1867 Registro Generale 7784
Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 6670/1143 del 25/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in FERMO(FM)

SOGGETTO DEBITORE

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:

- Nessuna pratica edilizia trovata.

.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade zona "Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1)" (Art. 62 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fermo).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*), nello specifico l'immobile iniziale è stato ridotto di superficie, scorporandola dal mappale originario a favore dell'immobile attiguo (i due immobili erano di proprietà della stessa ditta) per cui occorre procedere a sanare l'immobile in concomitanza con il

limitrofo tramite accertamento di conformità (nel quale inserire anche le lievi modifiche rispetto all'accatastamento segnalate nell'allegato A), sanatoria sismica ex genio civile.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00.
 - Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità (PDC in sanatoria) e ex genio civile: € 5.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
 - Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 272,00.
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità)

E' necessario introdurre le lievi modifiche segnalate, per cui si rende necessario riaccatastare l'unità immobiliare.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento unità: € 400,00 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 € 1.350,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 75,00), 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 e stato generale (62%), mancanza requisiti termici ed acustici (5%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 380,00

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. 61,89	1,00	61,89
Soffitta (P2)	mq. 16,38	0,50	8,19
Balcone	mq. 17,46	0,50	8,73

9.2 VALORE:

superficie commerciale mq. 78,81 x € 380,00 = € 29.947,80
ARROTONDAMENTO € 30.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/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: € 6.272,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 450,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 04/04/2023

ALLEGATI:

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