

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 2



Proprietà: 1/1 [REDACTED]

Atto di provenienza: Atto del 27/07/2010 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Sede FANO (PU) Repertorio n. 6272 -FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Notapresentata con Modello Unico n. 2880.1/2010 Reparto PI di URBINO in atti dal 30/07/2010.

Note: la vendita può avvenire a lotto singolo.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Fossombrone (PU), via Parrocchia Cattedrale, snc.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fossombrone, F°29 particella 103 sub. 11 categoria D/8.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di unità a destinazione commerciale, insistente in una porzione di fabbricato a destinazione mista, edificata tra l'anno 1975 e 1980 circa, a cui sono seguite nel tempo dei lievi ammodernamenti, in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Fossombrone "Turistico Ricettiva – M1" (Art. 63 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.

L'unità ha strutture portanti in muratura e cemento armato con solai in lamiera e cemento armato, si sviluppa su un piano, dove trovano posto ingrasso, area commerciale, magazzini, locali tecnici, ripostiglio e tettoia (10,59 mq.) per un totale lordi di mq. 414,83 ivi comprese le murature con le seguenti finiture: intonaci a cemento, serramenti in alluminio, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in ceramica.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 13/06/1994 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2646
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 408 del 30/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/05/2004.

Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/1994 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 3766
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 52180 del 04/08/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1999 - Registro Particolare 1869 Registro Generale 2763
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 71916 del 04/05/1999
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2000 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 6907
Pubblico ufficiale DOTT. PASQUALE VENTURINI Repertorio 43685 del 20/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 95 del 09/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 10/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/10/2000 - Registro Particolare 5044 Registro Generale 6909
Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Repertorio 43685 del 20/10/2000
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 915 Registro Generale 3022
Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Repertorio 56290 del 21/04/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 678 del 05/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 27/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2005 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 9026
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 2837/725 del 15/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO DEBITORE

1. Comunicazione n. 831 del 23/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 25/09/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2005 - Registro Particolare 4627 Registro Generale 9059
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 2838 del 15/11/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 - Registro Particolare 687 Registro Generale 2837
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 110094/18945 del 15/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 182 del 16/02/2010 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO)

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2009 - Registro Particolare 2227 Registro Generale 8957
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 112991/21219 del 09/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 84 del 31/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 03/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/07/2010 - Registro Particolare 2880 Registro Generale 4856 Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 6272/4652 del 27/07/2010
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2010 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 7942
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 6843/5058 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 455 del 23/09/2015 (PROROGA DURATA)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2015 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 2454
Pubblico ufficiale ROSSI LUISA Repertorio 26139/10327 del 27/04/2015

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2015 - Registro Particolare 640 Registro Generale 4800

Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 11781/8554 del 17/09/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2021 - Registro Particolare 2715 Registro Generale 3634

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 290 del 14/05/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2021 - Registro Particolare 745 Registro Generale 7279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 33/2021 del 25/09/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2022 - Registro Particolare 624 Registro Generale 5370

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 6 del 23/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/09/2022 - Registro Particolare 625 Registro Generale 5371

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 5 del 23/07/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/06/2023 - Registro Particolare 2858 Registro Generale 3578 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4 del 06/02/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in FOSSOMBRONE(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:

- S.C.I.A. Pratica S.U.A.P. 371/2016 Modifiche interne del locale ad uso commerciale.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

Gli immobili ricadono in zona "Turistico Ricettiva – M1" Art. 63 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fossombrone).

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 modifiche interne e lievi variazioni dimensionali di entità inferiore alle variazioni essenziali di cui alla L.R. 17/2015 pertanto sanabili tramite accertamento di conformità.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00 a unità immobiliare.

- Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità (PDC in

sanatoria): € 3.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 332,00.

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, si segnala inoltre la mancanza di elaborato planimetrico che dovrà essere eseguito.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento unità: € 400,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.

- Elaborato planimetrico: € 250,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- Diritti catastali agenzia entrate: € 100,00 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 € 1200,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 70,00), 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 (35%), mancanza requisiti termici ed acustici (5%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 640,00

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
Locale commerciale, magazzino, ecc	mq. 382,45	1,00	382,45
Locale tecnico	mq. 21,79	0,50	10,90
Tettoia	mq. 10,59	0,30	3,18

9.2 VALORE:

superficie commerciale Sub 4 mq. 396,53 x € 640,00 = € 253.779,20

ARROTONDAMENTO € 254.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 254.000,00 (diconsi Euro Duecentocinquantaquattromila/00).

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

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

10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: € 4.332,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 750,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 19/12/2023

ALLEGATI:

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