

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 4



Proprietà: 1/1 [REDACTED]

Atto di provenienza: Successione

Note: si consiglia la vendita a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Fossombrone (PU), via Acqua Santa, 8.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fossombrone, F°29 particella 221 categoria A/4.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare e capanna risalenti ad epoca precedente il 1942, in evidente stato di degrado, il corpo principale risulta parzialmente crollato e non è stato possibile eseguire l'accesso. L'unità è ricadente 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 solai in legno e laterizio, si sviluppa su due piani con finiture grezze, al piano interrato presenta pavimentazione in terra battuta; le dimensioni lorde per ogni piano sono di mq 57,30, completano l'unità una tettoia di mq 9,30 lordi, una capanna ad uso ripostiglio di mq. 11,50 ivi comprese le murature e uno scoperto esclusivo di mq 305,82.

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:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/1976 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 3379
Pubblico ufficiale ALBERTO GATTINI Repertorio 0 del 25/08/1976

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI PATTO MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/1976 - Registro Particolare 2651 Registro Generale 3381
Pubblico ufficiale GATTINI ALBERTO Repertorio 0 del 25/08/1976

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/1982 - Registro Particolare 482 Registro Generale 3883

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/1982 - Registro Particolare 3016 Registro Generale 3884
Pubblico ufficiale GATTINI ALBERTO Repertorio 0 del 08/09/1982

ATTO TRA VIVI - PATTI DI MUTUO

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/11/1983 - Registro Particolare 3568 Registro
Generale 4823

Pubblico ufficiale GATTINI ALBERTO Repertorio 0 del 26/10/1983

ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE, RINCOGNIZIONE E SERVITU'

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/1985 - Registro Particolare 1922 Registro Generale 2608

Pubblico ufficiale GATTINI ALBERTO Repertorio 0 del 27/06/1985

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/1986 - Registro Particolare 3240 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale GATTINI ALBERTO Repertorio 0 del 18/09/1986

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/1990 - Registro Particolare 446 Registro Generale 3574

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/1992 - Registro Particolare 3477 Registro Generale 4596
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 26082/5788 del 08/09/1992

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/1993 - Registro Particolare 4289 Registro Generale 5707

Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 48734 del 09/12/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/1996 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2503
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 59391 del 07/05/1996

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/1997 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 4203
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 64849/5891 del 15/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 1805 Registro Generale 2854
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 9388/6912 del 23/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/2013 - Registro Particolare 1806 Registro Generale 2855
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALFREDO Repertorio 9388/6912 del 23/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FOSSOMBRONE(PU)

SOGGETTO VENDITORE

- 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 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:

- Nessuna, Fabbricato ante 1942.

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: BASSA

Prendendo in considerazione l'accatastamento, in quanto l'immobile risale ad epoca precedente il 1942, non sono state riscontrate rilevanti difformità che non possano rientrare nelle tolleranze del di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

Costi di regolarizzazione:

- 0,00 €.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 0 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NULLA

(Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità)

Non è necessario introdurre modifiche catastali.

Costi di regolarizzazione:

- 0,00 €.

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 € 1.400,00/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 (75%), mancanza requisiti termici ed acustici (5%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 215,00

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
Unità (abitazione) P1	mq. 57,30	1,00	57,30
Unità PT	mq. 57,30	0,40	22,92
Tettoia	mq. 9,30	0,20	1,86
Capanna-Rip.	mq. 11,50	0,40	4,60
Scoperto esclusivo 1	mq. 57,30	0,10	5,73
Scoperto esclusivo 2	mq. 57,30	0,05	2,87
Scoperto esclusivo 3	mq. 57,30	0,03	1,72
Scoperto esclusivo 4	mq. 133,92	0,01	1,34

9.2 VALORE:

superficie commerciale

mq. 98,34 x € 215,00 = € 21.143,10

ARROTONDAMENTO € 21.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 21.000,00 (diconsi Euro Ventunomila/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: € 0,00.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 0,00.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 19/12/2023

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Risposta Comune sulla mancanza di titoli edilizi
- C) Visure Catastali
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie