



Comune di Fano

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

**DOCUMENTAZIONE TECNICA -
VILLA RINALDUCCI in Località Rosciano
n.20-22-24a-b - Fano, con destinazione
ricettiva Extralberghiera (Country -House)**



Committente



**Tav.
1-A**

Oggetto

Relazione Tecnica e risposta ai quesiti posti
dall'incarico conferito in data 30-10-2024
relativi al complesso immobiliare di
"Villa Rinalducci"- Fano-

Disegni Scala

Data 2-12-24

Revisione II

I Tecnico



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gabrielli, 105 61032 Fano (PU) tel. e fax 0721 801 397

Relazione Tecnica e risposta ai quesiti posti dall'incarico conferito in data 30-10-2024 relativi al complesso immobiliare di "Villa Rinalducci"- Fano-

RELAZIONE TECNICA- RISPOSTE AI QUESITI

1- all'individuazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile denominato Villa Rinalducci è ubicato in Località Rosciano di Fano, sulla strada Comunale di Montegiove in corrispondenza del numero civico 20-24-.24/a-24/b

Il complesso immobiliare è costituito da una villa storica denominata “ Villa Rinalducci” e da tre immobili di pertinenza ubicati all'interno della proprietà che comprende un'area destinata a giardino e a servizio degli immobili stessi, un'area a parcheggio ed una zona a seminativo ed uliveto.

Gli immobili hanno le seguenti identità catastali:

- a- Villa Rinalducci Foglio n. 48 part. n. 70 sub.1 -Località Rosciano n. 20
- b- Fabbricato Annesso “A” – Foglio n. 48 part. 326 sub. 3 (edificio con destinazione turistico ricettiva, costituito da n. 10 camere con bagno) -Località Rosciano n. 24
- c- Fabbricato Annesso “B” – Foglio n. 48 part. 326 sub.1-2 (edificio residenziale costituito da piu' unità immobiliari) Località Rosciano n. 24/a - 24/b
- d- Fabbricato Annesso “C” – Foglio 48 part. 328 (edificio magazzino- deposito) S.n.c.
- e- Aree di pertinenza (giardino , parcheggio, zona a seminativo, zona uliveto) Foglio 48 part. 361-359-327-158-73-68

Gli immobili e le particelle sopra individuate catastalmente hanno la conformazione geometrica ed i confini individuati nella planimetria catastale allegata .

Per quanto concerne la consistenza degli immobili si rimanda alle visure catastali allegate.

2-ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

La costruzione della “Villa Rinalducci” è storicamente attribuita intorno alla seconda metà del 1700 (edificio storico vincolato e tutelato (ai sensi del Decreto L. 490/1999 – Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici delle Marche del 4-3-2002)

Le pertinenze Fabbricato Annesso “A” è stato costruito intorno ai primi anni del dopoguerra 1950 circa. Il Fabbricato Annesso “B” è stato costruito dopo la costruzione della villa, sicuramente in epoca antica , presumibilmente tra il 1800 e 1900 ed infine il Fabbricato Annesso “C” è stato costruito intorno agli anni 1960 circa.

3-ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Per quanto concerne gli atti autorizzativi recenti, riguardanti l'immobile principale ed i fabbricati annessi viene di seguito ricostruita la successione delle pratiche edilizie che si sono succedute, suddivise tra i vari fabbricati :

- a) Villa Rinalducci Pratica Sue n. 1972/2000 del 4/12/2000 - P. Costruire n. 1509/2001 del 1/10/2001 ([REDACTED] - P. Costruire n. 1213/2005 Restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a struttura ricettiva ed espositiva – e successive pratiche intestate alla società ([REDACTED] con se in Fano (PU) Via Rosciano n. 62/a P .Costruire n. 941/2006 del 20/7/2006 e Variante Finale Dia 1271/2008 del 10/10/2008 – Certificato di Agibilità n. 200 del 2/11/2009

Realizzazione di Vano tecnico interrato e vasca decorativa a servizio della Villa Rinalducci – Pratica Dia n. 833/2007 del 5/6/2007 ([REDACTED] – Var. Dia Autorizzazione Paesaggistica SUE n. 1888 del 16/10/2008

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile denominato Villa Rinalducci (foglio n. 48 part. 70 sub.1) non sono emerse opere realizzate successivamente all'intervento edilizio di restauro sopra descritto che ha portato poi al collaudo finale ed al rilascio del certificato di agibilità.

L'unica incongruenza è il vano al piano terra (dietro la cappella interna) che dal progetto autorizzato è destinata a ripostiglio, mentre sul posto si è notata la presenza di un letto e arredamento vario (che andrebbe smantellato in quanto non compatibile con la destinazione d'uso di progetto).

Per quanto concerne invece le pertinenze a giardino sul retro della villa si evidenziano le seguenti incongruità :

a1) Presenza di una tenda bianca con pareti di chiusura, anch'esse in telo di pvc e struttura metallica del tipo smontabile delle dimensioni in pianta di 25,20 x 10,25 m circa , con altezza interna variabile da 2,90 a 4,45 m di colmo),posizionata a circa 12.00 metri dal prospetto retro della Villa Rinalducci.

a2) Presenza all'interno della tenda di una pavimentazione costituita da lastre di pietra (presumibilmente Trani) , montate a secco sul terreno sottostante.

a3) Presenza nell'area a giardino di elementi decorativi (vasche d'acqua) e sistemazione con siepi ed arbusti vari.

a4) Presenza di una piccolo manufatto prefabbricato in legno (del tipo prefabbricato) per ricovero attrezzi nella zona a ridosso del terreno in pendenza.

Le opere di cui ai punti a1, a2, a3,a4 sono da considerarsi non autorizzate (da una ricerca sul portale del comune di Fano non sono presenti pratiche autorizzative al riguardo). Pertanto sono da considerarsi "Opere realizzate in assenza di titolo abilitativo"(si applica l'art. 21, comma 4, del Codice dei Beni Culturali D.lgs. 42/2004 secondo cui occorre l'autorizzazione della Soprintendenza per "l'esecuzione di opere e di lavori di qualunque genere su beni sottoposti a tutela, come nel caso in esame". Tra l'altro la Giurisprudenza in merito e in particolare il Consiglio di Stato si sono espressi più volte riguardo l'estensione del vincolo non solo sull'immobile-edificio, ma anche sugli spazi esterni (giardini ecc.) .Nella fattispecie essendo il bene vincolato occorre realizzare per quanto concerne tutti i punti a1, a2, a3, a4 la rimessa in pristino dello stato dei luoghi .Tutte le opere realizzate in assenza o in difformità dal Titolo abilitativo sono soggette alla normativa art.10 del Codice dei Beni Culturali (D.lgs. 42/2004) . Inoltre all'art. 169 comma 1 del Codice (prevede l'arresto fino da 6 mesi ad 1 anno piu' un'ammenda da 775 euro a 38.734,50 euro. Infine per l'art. 32 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001 e smi.) le variazioni essenziali (quindi opere in difformità o in assenza di titolo abilitativo) fanno di fatto applicare l'art. 44 comma b (arresto fino a e anni e ammenda da 5.164 euro a 51.645 euro. Pertanto dalla lettura della normativa vigente in materia non esiste la possibilità di una sanatoria su beni vincolati su opere realizzate in assenza di titolo abilitativo (in questo caso il parere della Soprintendenza) e l'unica soluzione per evitare di incorrere in queste pesanti sanzioni è la rimessa in pristino dei luoghi da parte del proprietario a proprie spese; nel caso in esame trattandosi anche di opere non fisse e smontabili quali la tenda con struttura leggera e la pavimentazione montata a secco i ripristini potranno essere del tutto realizzati senza recare alcun danno al bene vincolato.

Per quanto concerne la camera dietro la cappella privata al piano terra occorre semplicemente rimuovere l'arredamento (letto e mobili vari).

Per meglio evidenziare queste incongruità si rimanda alla documentazione grafica (elaborati tecnici) e fotografica allegata alla presente relazione.

I costi relativi allo smantellamento , smontaggio e trasporto in deposito della tenda prefabbricata con struttura leggera metallica sono valutati in euro 3.000 (tremila) . Per lo smontaggio del

manufatto deposito attrezzi euro 200 (duecento). Costo per lo smantellamento del pavimento in pietra montata a secco accatastamento del materiale e trasporto in deposito e ripristino dei luoghi euro 10.000 (diecimila).

- b) Edificio Annesso "A" di Villa Rinalducci (fabbricato intonacato con portico su due livelli) i titoli edilizi abilitativi relativi all'immobile (dati catastali Foglio n. 48 part. 326 sub 3 , al civico 24 di Località Rosciano) sono : Titolo Unico Suap n. 7/2007 Pratica Sue P. Costruire n. 1546/2007 del 3/12/2007 prot. N.038680/2007 (Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a Country House nel fabbricato "A" annesso al complesso edilizio di Villa Rinalducci) DIA n. 1354/2008 del 21/11/2008 (modifiche interne –Variante) e Dia Variante n. 843/2009 Sue del 10/8/2009 prot. n. 60752/2009 tutte intestate alla società [REDACTED] con sede in Fano Via Rosciano n. 62/a.

Dal sopralluogo effettuato e dalle verifiche urbanistiche sull'immobile è attualmente in fase di rilascio la pratica di Sanatoria / Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.per modifiche interne ed estetiche SCIA n.005466/2003 prot.028775 del 22/3/2024 (nuova società intestataria [REDACTED] Fano-PU) di cui la Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio delle Marche (Sabap An-Pu) ha già inoltrato il parere favorevole (è stata inoltrata tramite comunicazione Pec). Trattasi di opere di lieve entità in difformità dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (vedi sopra).

Pertanto si può considerare l'immobile conforme urbanisticamente (dal momento che trattasi di SCIA depositata allo Suap del Comune di Fano).

Per la sanatoria le spese tecniche ammontano a circa euro 6.000 (seimila)

- c) Edificio Annesso "B" di Villa Rinalducci (fabbricato in muratura faccia vista o su due livelli) i titoli edilizi abilitativi relativi all'immobile (dati catastali Foglio n. 48 part. 326 sub 1-2 , al civico 24 di Località Rosciano) sono : Autorizzazione Paesaggistica n. 402/05 del 14-7-2005 (Ristrutturazione edilizia per la suddivisione in due unità immobiliari e realizzazione delle sistemazioni esterne all'interno delle pertinenze di Villa Rinalducci (Fabbricato "B") e Pratica Edilizia n. 1365/2005 (modifiche alla sistemazione esterna all'interno delle pertinenze di Villa Rinalducci (società intestataria [REDACTED] e successivo Certificato di Agibilità n.27 del 20/2/2009 rilasciato dal Comune di Fano comprendente anche le sistemazione esterne con realizzazione di portico-lavatoio e lastricato pavimentato. Dal sopralluogo e da una verifica sono emerse alcune incongruità interne di lieve entità (non presenza di muri divisorii interni nelle zone camere – disimpegno) e alcune piccole difformità dimensionali di alcune finestre e portefinestre.

Queste incongruità possono essere oggetto di una Sanatoria previa presentazione di pratica edilizia di Sanatoria presso lo Suap di Fano e la Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio delle

Marche (Sabap An-Pu). In questo caso , si ritiene che le opere difformi siano di lieve entità e di conseguenza non si riscontra un eventuale diniego da parte degli enti preposti alla verifica (stessa pratica è stata infatti presentata per le stesse caratteristiche difformi- modifiche interne ed estetiche allo Suap di Fano dopo approvazione da parte della Soprintendenza delle Marche per l'edificio antistante annesso "A" di Villa Rinalducci - vedi sopra-)

Per la sanatoria in fase le spese tecniche sono valutate in circa euro 6.000 (seimila) + iva

- d) Edificio Annesso "C" di Villa Rinalducci (fabbricato intonacato ad un piano con destinazione magazzino – dati catastali Foglio n. 48 part. 328) ubicato in corrispondenza dell'accesso alla proprietà dalla strada Comunale di Montegiove oggetto della stessa pratica edilizia di cui all'Annesso "B" di Villa Rinalducci (Autorizzazione Paesaggistica n. 402/05 del 14-7-2005 e Pratica Edilizia n. 1365/2005 (modifiche alla sistemazione esterna all'interno delle pertinenze di Villa Rinalducci (società intestataria delle pratiche edilizie [REDACTED]

Dal sopralluogo e dalle verifiche tecniche è emerso che su questo immobile sono state realizzate diverse opere non conformi al titolo autorizzativo:

nel dettaglio si tratta di : d1) modifiche interne e realizzazione di partizioni interne per la creazione di un bagno d2) realizzazione di cappotto isolante interno, d3) modifiche alla zona distributiva interna, d4) chiusura del portico tettoia con parete e infisso in legno d5) realizzazione di apertura di collegamento tra la zona deposito e la zona (ex tettoia coperta) e lievi difformità dimensionali.

Per meglio comprendere le incongruità si rimanda all'elaborato tecnico allegato e alla documentazione fotografica.

Le sopra descritte opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo possono essere sanate mediante pratica di Sanatoria in base agli art. 36-37 del D.p.r 380/2001 e successiva richiesta allo Suap di Fano per il cambio di destinazione d'uso da deposito-magazzino a struttura ricettiva (ai sensi delle Leggi Regionali vigenti in materia) e parere della Soprintendenza Archeologica , Belle Arti e Paesaggio delle Marche (Sabap An-Pu)

Per quanto concerne il punto d4) chiusura del portico tettoia con parete e infisso in legno si ritiene non sanabile, in quanto crea incremento di superficie utile e volumetria e pertanto necessita di rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Il costo della rimessa in pristino nella zona portico tettoia (smontaggio parete-infissi e opere correlate) è valutato in euro 5.000 (cinquemila) + iva. Per la sanatoria delle opere difformi con le spese tecniche sono valutate in euro 6.000 (seimila) + iva. Per il cambio di destinazione d'uso e urbanistico il costo previsto è di euro 10.000 (diecimila)+iva per i lavori edili , euro 5.000 (cinquemila) per oneri urbanistici , euro (12.000 dodicimila)+ iva per pratiche edilizie e spese tecniche (P. Costruire Suap. pratiche collaudo strutturale, Pratiche Legge 10/91, acustica ecc. sicurezza.) Totale costi e spese tecniche euro 38.000 + iva – escluso oneri esente iva- (

trentottomila). Totale spese per regolarizzazioni urbanistiche e costi di rimessa in pristino pari ad euro 70.200 di cui (65.200 + iva) + 5.000 per oneri urbanistici, esente iva .Da specificare che i costi valutati sono stati considerati con il metodo sommario e potrebbero subire delle variazioni in fase di esecuzione dei lavori (annesso C e per la Villa Rinalducci e pertinenze) che dovessero intervenire per eventuali richieste da parte degli enti preposti in fase di esecuzione delle opere conseguenti alle richieste di sanatoria da effettuare, o altre valutazioni di sanzioni sulle pratiche di sanatoria a discrezione dell'amministrazione competente.

- e) Aree di pertinenza (giardino , parcheggio, zona a seminativo, zona uliveto) Foglio 48 part. 361-359-327-158-73-68 . Le aree risultano destinate a parcheggio (particella n, 361) e a giardino part. 359-73 mentre le particelle 68 e 158 sono ad uliveto e/o campo e non presentano edifici o manufatti e pertanto risultano conformi alla destinazione urbanistica e hanno una superficie totale catastale pari a mq.22.384 (si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato per dettagli in merito.).

Infine la vasca decorativa (con sottostante vano tecnico interrato) è stato costruito con pratica edilizia e Autorizzazione Paesaggistica n. 833/2007 del 5/6/2007 prot. n. 037801 e successiva Variante Dia del 9-9-2008 (autorizz. Paesaggistica n. 1888/2008 del 16/10/2008 tutte intestate alla [redacted] e risulta conforme al progetto autorizzato .

- 4) ad allegare, per i terreni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47 /1985;**

Vedasi allegato CDU allegato

- 5) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

-TRASCRIZIONE del 27/09/1999 - Registro Particolare 5765 Registro Generale 10271
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 92382 del 14/09/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - **formalità 2 dell'elenco allegato-A**

-TRASCRIZIONE del 15/05/2001 - Registro Particolare 3260 Registro Generale 5148
Pubblico ufficiale DE MARTINO ALBERTO Repertorio 94490 del 19/04/2001
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE- **formalità 3 dell'elenco allegato- A**

-ISCRIZIONE del 02/10/2001 - Registro Particolare 2346 Registro Generale 10413 Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 73876 del 28/09/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - **formalità 4 dell'elenco allegato- A**

-TRASCRIZIONE del 03/02/2003 - Registro Particolare 989 Registro Generale 1640 Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 81848 del 14/01/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA - **formalità 5 dell'elenco allegato- A**

Si tratta dell'atto eseguito dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con cui si definisce una convenzione con la ditta [REDACTED] dell'immobile (dati catastali Foglio 48 part. 70) denominato Villa Rinalducci , per l'apertura al pubblico dell'edificio tutti i Giovedì di ogni mese dalle ore 10.00 alle ore 12.00 (il bene risulta Vincolato come bene monumentale e storico di cui al Decreto L. 490/1999 – Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici delle Marche del 4-3-2002)

-TRASCRIZIONE del 07/06/2003 - Registro Particolare 4953 Registro Generale 8129 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/404 del 26/05/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- **formalità 6 dell'elenco allegato- A**

-TRASCRIZIONE del 30/03/2004 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 4888
Pubblico ufficiale SOPRINTENDENZA BENI ARCH.E PAES. DELLE MARCHE Repertorio 258 del 04/03/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI -
Si tratta di Trascrizione del Decreto di Tutela ai sensi del D.lgs. 490/99 da parte del Ministero per i beni e le attività culturali effettuato sull'immobile Villa Rinalducci e le pertinenze ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO 04/03/2002 SOPRINTENDENZA BENI ARCH.E PAES. DELLE MARCHE ANCONA (AN) - Numero di repertorio 258 Codice fiscale 804 417 40588 (dati catastali immobili Foglio n. 48 part.160-70-71-326-73) **formalità 7 dell'elenco allegato- A**

-TRASCRIZIONE del 14/12/2005 - Registro Particolare 5804 Registro Generale 20345
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 26479/6974 del 09/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO - Annotazione n. 5101 del 20/12/2007 (EROGAZIONE A SALDO) –
Capitale € 300.000,00 Interessi - Tasso interesse semestrale -Spese - Totale € 600.000,00
Da parte di [REDACTED]
Immobili al Foglio 48 del Comune di Fano particelle 158-159-160-327-359-361-70-71-326-
328. **formalità 8 dell'elenco allegato- A**

-TRASCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 3844 Registro Generale 7494
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 29168 del 06/04/2006
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.
Si tratta della trasformazione sociale della società da [REDACTED]
[REDACTED] (si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui
tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)
- **formalità 9 dell'elenco allegato- A**

- ISCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 3188 Registro Generale 13295
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 35094/10573 del 01/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO.
Documenti successivi correlati: comunicazione n. 3229 del 13/11/2009 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data
16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) –
Si tratta di un mutuo Capitale € 400.000,00 Interessi - tasso interesse semestrale -Spese -
Totale € 800.000,00 [REDACTED] verso la società [REDACTED]
[REDACTED] Immobili al Foglio 48 del Comune di Fano particelle 70-71-326-328-68-
73-158-159-160-327-359-361) avvenuta in data 30/06/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -
Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
formalità 10 dell'elenco allegato- A

- ISCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 7584
Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 40041/14087 del 08/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Si tratta di un mutuo Specie dell'ipoteca o del privilegio Derivante da Capitale € 3.000.000,00 IPOTECA VOLONTARIA 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -Spese - Totale € 6.000.000,00 [REDACTED] verso la società [REDACTED] S.R.L. durata 15 anni verso la [REDACTED] (Immobili al Foglio 48 del Comune di Fano particelle 70-71-326-328-68-73-158-327-359-361)

- formalità 11 dell'elenco allegato- A

A seguire formalità dal 2009- **Allegato B**

-TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 2036 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 41579/15253 del 28/01/2010 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.

Si tratta di cambio di denominazione societaria da [REDACTED] [REDACTED] (si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)

formalità 1 cambio di denominazione dell'elenco allegato – B

-TRASCRIZIONE del 09/10/2012 - Registro Particolare 6679 Registro Generale 10342 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 28954/13979 del 02/10/2012 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7421 del 07/11/2012
2. Trascrizione n. 671 del 06/02/2015
3. Annotazione n. 2708 del 20/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)

Si tratta del conferimento delle società : [REDACTED] [REDACTED] (si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)

formalità 2 dell'elenco allegato – B

-TRASCRIZIONE del 07/11/2012 - Registro Particolare 7421 Registro Generale 11623
Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 29114/14074 del 06/11/2012 ATTO
TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA AI SENSI CO. 4 BIS ART. 30 DPR 6/6/2001 N.380 Nota
disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6679 del 2012

formalità 3 dell'elenco allegato – B

-ISCRIZIONE del 23/02/2016 - Registro Particolare 304 Registro Generale 1821 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PESARO Repertorio 138 del 16/02/2016 POTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Specie dell'ipoteca o del privilegio Derivante da Capitale € 394.076,00 -IPOTECA
GIUDIZIALE 0281 DECRETO INGIUNTIVO -Tasso interesse semestrale -Totale €
400.000,00 [REDACTED]

[REDACTED] (si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui
tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)

formalità 4 dell'elenco allegato – B

-TRASCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 7268 Registro Generale 11975

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 5330 del 29/09/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

[REDACTED]
contro [REDACTED]

(si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui tutti quelli facenti
parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)

formalità 5 dell'elenco allegato – B

ISCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1381

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 749/8218 del
06/02/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 649 del 06/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 151 del 22/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE [REDACTED]

Specie dell'ipoteca o del privilegio Derivante da Capitale € 666.328,06 Tasso interesse semestrale -Totale € 1.332.656,12 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

(si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato)

formalità 6 dell'elenco allegato – B

-ISCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 568 Registro Generale 3492

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 792/8218 del 03/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Specie dell'ipoteca o del privilegio Derivante da Capitale € 3.271.635,46 Tasso interesse semestrale Totale € 6.543.270,92 I POTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE 0424 RUOLO.

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]

(si specifica che ci sono numerosi immobili appartenenti alla società tra cui tutti quelli facenti parte del complesso di Villa Rinalducci vedi elenco in allegato).

formalità 7 dell'elenco allegato – B

- ANNOTAZIONE del 20/11/2018 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 13466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2788 del 27/09/2018

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

[REDACTED]

SI DICHIARA L'INEFFICACIA EX ART. 2901 CC DEI CONFRONTI DELL'ATTO DEL 02-10-2012 CON CUI LA [REDACTED] CONFERIVA A LLA

[REDACTED] RIPORTATI (ALL FORM. 6679 DEL 2012 A TTO DI CONFERIMENTO) NEL COMUNE DI SALTARA ORA SONO COMUNE DI COLLI AL METAURO CON VARIAZIONE TERRITORIALE LEGGE REG. 29 DEL 7-12-2016 PROVE NIENTE DAL COMUNE DI SALTARA H 721 TARSFERITO AL COMUNE DI COLLI AL ME TAURO SEZIONE SALTARA M380A

formalità 8 dell'elenco allegato – B

- TRASCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 4008 Registro Generale 6183

Pubblico ufficiale CACCAVALE MASSIMO Repertorio 11361/5575 del 15/05/2019

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

[REDACTED]

contro [REDACTED] Si tratta di un contratto 141 di LOCAZIONE ULTRANOVENNALE relativamente agli immobili di cui al Foglio n. 48 del Comune di Fano (PU) part. 70-326-328 .

formalità 9 dell'elenco allegato – B

- TRASCRIZIONE del 06/06/2019 - Registro Particolare 4476 Registro Generale 6957
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 11788/10129 del 03/06/2019
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

formalità 10 dell'elenco allegato – B

- ISCRIZIONE del 21/02/2020 - Registro Particolare 311 Registro Generale 1992
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50/2 del 03/04/2017 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7,
COMMA 2 LETTERA GG QUATER D.L. N. 70)

formalità 11 dell'elenco allegato – B

- TRASCRIZIONE del 24/02/2021 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 2680
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 51 del 13/12/2019 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

formalità 12 dell'elenco allegato – B

6) a determinare il valore degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tale adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Per la determinazione del valore degli immobili si rimanda ad altro documento (Parere Tecnico di congruità su offerta immobiliare) redatto recentemente da altro tecnico incaricato Geom. Arduini Cristina - Fano- PU in Novembre 2024

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e scadenza del contratto, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della

conclusione del contratto, nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

Dalle verifiche effettuate risulta un contratto di locazione ultranovennale TRASCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 4008 Registro Generale 6183 Pubblico ufficiale CACCAVALE MASSIMO Repertorio 11361/5575 del 15/05/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE [REDACTED] LIMITATA SEMPLIFICATA contro [REDACTED] Si tratta di un contratto 141 di LOCAZIONE ULTRANOVENNALE relativamente agli immobili di cui al Foglio n. 48 del Comune di Fano (PU) part. 70-326-328 .

Nel dettaglio è stata visionata la copia del contratto (in allegato) dove si evince la durata dello stesso : 30 anni dalla data del 1-10-2016 al 30-9-2046 con divieto di sub-affitto dell'immobile. Il canone è determinato nella cifra di 18.000 euro annui (con adeguamenti Istat di legge) e a carico del conduttore sono le spese di manutenzione ordinaria degli immobili e delle pertinenze a verde (giardini, percorsi ecc.) . Pertanto l'immobile risulta occupato dalla [REDACTED] affittuaria dello stesso.

Sull'immobile facenti parte del complesso edilizio di " Villa Rinalducci" è presente un vincolo di tutela quale bene monumentale di interesse storico e paesaggistico (ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO 04/03/2002 SOPRINTENDENZA BENI ARCH.E PAES. DELLE MARCHE ANCONA (AN) - Numero di repertorio 258 Codice fiscale 804 417 40588 (dati catastali immobili Foglio n. 48 part.160-70-71-326-73). Inoltre come precedentemente descritto nell'elenco formalità è presente una convenzione che obbliga la proprietà all'apertura settimanale (tutti i giovedì del mese, dalle ore 10.00 alle ore 12.00) per eventuali visite.(TRASCRIZIONE del 03/02/2003 - Registro Particolare 989 Registro Generale 1640 Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Repertorio 81848 del 14/01/2003 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA) -vedasi *formalità 5 dell'elenco allegato- A*. Non risultano spese od oneri gravanti sulla società affittuaria.

Le spese per la manutenzione ordinaria dell'immobile, delle pertinenze , dei giardini e di tutti gli spazi scoperti sono valutate sommariamente in euro 40.000 / anno (quarantamila) Altri vincoli, formalità od obblighi non sono emersi dalle ricerche effettuate.

8) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

In allegato documentazione tecnica richiesta

9) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità della proprietaria e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

Il Tecnico incaricato

Fano, 2-12-2024

Dott.Arch. Alessandro Antonioni



ALLEGATI :

- Tav. 1 Rilievo- Stato di Sanatoria Annesso "A" e doc. fotografica
- Tav. 2 Documentazione Tecnica stato Approvato Annesso "B" e "C" e doc. fotografica
- Tav. 3 Documentazione Tecnica stato Approvato Villa Rinalducci e doc. fotografica
- Tav. 4 Mappe Catastali e Urbanistiche- Individuazione confini e superfici delle proprietà
- Visure Ipotecarie e Catastali (Formato Zip. Vari documenti in pdf)
- C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica)
- Documento del Vincolo Storico (Soprintendenza delle Marche)