

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 3



Proprietà: 1/1 [REDACTED]

Atto di provenienza: Costruzione.

Note: si consiglia la vendita a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Fossombrone (PU), via Acqua Santa, 10-16.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fossombrone, F°29 particella 28 sub. 4 categoria A/4.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di porzione di fabbricato bifamiliare ricostruito nell'anno 1967 circa, a cui sono seguite nel tempo delle lievi modifiche, ubicato 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 laterizio.

L'unità si sviluppa principalmente su due piani, dove al piano interrato trova posto il ripostiglio con finitura grezza e pavimentazione in terra battuta di mq 73,19 lordi, sulla planimetria catastale e' inoltre presente un vano codificato come grotta (a cui non e' stato possibile accedere) probabilmente trattasi di vuoto sanitario tipo "scannafosso" con altezze non rilevanti ai fini urbanistici. Al piano terra invece si sviluppa l'abitazione composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, un bagno per un totale di mq. 73,19 lordi, ivi comprese le murature con le seguenti finiture intonaci a cemento, serramenti in legno, pavimenti in piastrelle, rivestimenti in ceramica. Completa l'unità un sottotetto (a cui non è stato possibile accedere) delle medesime dimensioni dei piani inferiori e un terrazzo di 7,10 mq. lordi.

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:

- Nulla osta esecuzione lavori edili n. 796/66 per restauro e sistemazione fabbricato di civile abitazione;
- Permesso di abitabilità del 29/11/196;
- Concessione in Sanatoria n. 458/86 per prolungamento balcone.

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 prospettiche, oltre a lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza del 2% dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 sanabili tramite accertamento di conformità, infine si segnala che in sede di accertamento di conformità andrà rappresentato il vano sottotetto in quanto mai graficizzato.

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 modifiche segnalate in accertamento di conformità, 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: € 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 € 1.400,00/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 (48%), mancanza requisiti termici ed acustici (5%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 570,00.

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
Abitazione	mq. 73,19	1,00	73,19
Terrazzo	mq. 7,10	0,50	3,55
Rip. PS1	mq. 73,19	0,40	29,28
Soffitta	mq. 73,19	0,30	21,96

9.2 VALORE:

superficie commerciale Sub 4 mq. $127,98 \times € 570,00 = € 72.948,70$
ARROTONDAMENTO € 73.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 73.000,00 (diconsi Euro Settantatremila/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: € 700,00 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