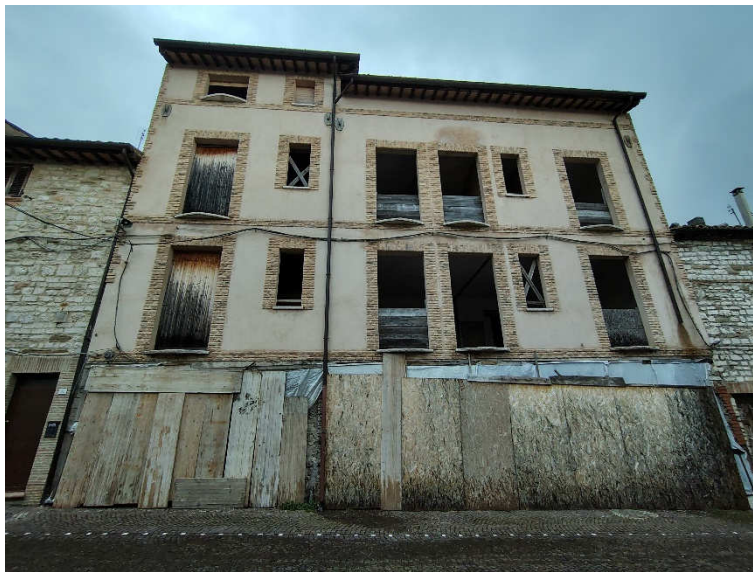


Geom. MATTEO URANI
Sede Via Flaminia, 329
61032- Fano - PU
Dom.Fisc. Via Flaminia, 372/a
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C
Part. I.V.A. 02406620415
Tel. 329/3629271

Stralcio Unico



Proprietà: 1/1 [REDACTED]

Atto di provenienza: Atto del 27/10/2023 Pubblico ufficiale CACCAVALE MASSIMO Sede FANO (PU) Repertorio n. 16416 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9832.1/2023 Reparto PI di PESARO in atti dal 22/11/2023.

Note: la vendita può avvenire a lotto singolo.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Serra Sant'Abbondio (PU), Corso Dante Alighieri, 74, 76, 78, 80.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Serra Sant'Abbondio, F°15 particella 24 sub. 4 categoria F/4, particella 25 sub. 4-5 categoria F/4.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di unità con potenziale destinazione ricettiva, insistenti in porzioni di fabbricato a cui nell'anno 2005 sono cominciati i lavori di ristrutturazione e ammodernamento per la creazione di albergo interrottesi senza essere conclusi. L'edificio ricade in zona classificata dal P.R.G. Piano particolareggiato del centro storico del Comune di Serra Sant'Abbondio "Edifici seriali soggetti a ristrutturazione edilizia".

La zona è un agglomerato misto residenziale, commerciale in pieno centro storico del paese e risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato ha strutture portanti in muratura con solai in laterocemento, allo stato di fatto si sviluppa su quattro piani di cui ognuno ha una superficie lorda di mq. 171,36 ivi comprese le murature, allo stato odierno l'edificio risulta in parte al grezzo e in parte completamente privo di ambienti, mancante di un corpo esterno che per via dei lavori non conclusi, risulta essere stato demolito e non riedificato come da progetto.

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 A FAVORE E CONTRO del 22/11/2023 - Registro Particolare 9832 Registro Generale 13740 Pubblico ufficiale CACCAVALE MASSIMO Repertorio 16416/8276 del 27/10/2023 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Immobili siti in SERRA SANT'ABBONDIO(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2024 - Registro Particolare 9972 Registro Generale 14118 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 20 del 30/09/2024 ATTO GIUDIZIARIO

- DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO Immobili siti in SERRA SANT'ABBONDIO(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:

- D.I.A. prot. 202 del 16/01/2004 Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo opere interne ex "██████████";

- Permesso di Costruire 3 del 21/11/2005 Lavori di ristrutturazione ed ampliamento "██████████" (lavori iniziati e sospesi).

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO VARIANTE 2017

Gli immobili ricadono in zona "Edifici seriali soggetti a ristrutturazione edilizia" delle N.T.A. del piano particolareggiato del centro storico del Comune di Serra Sant'Abbondio.

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate delle modifiche alle murature interne presenti al grezzo rispetto al progetto autorizzato, si segnala che i lavori sono stati iniziati e sospesi per cui l'immobile risulta non concluso, (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione*), nello specifico per concludere il fabbricato andrà chiesto un rinnovo del permesso di costruire in cui dovranno essere relazionati lo stato dei lavori iniziati e le modifiche interne eseguite durante i lavori mai portati a termine, si segnalano inoltre:

- la presenza di uno scantinato non presente agli atti con tutta probabilità edificato all'epoca di realizzazione del corpo di fabbricato originario;
- la mancata ricostruzione a causa dell'interruzione dei lavori di un corpo di fabbricato demolito e non riedificato come da progetto; detta porzione di fabbricato non potrà essere riedificata senza richiedere variante al piano particolareggiato del centro storico in quanto il titolo edilizio risulta decaduto e nel frattempo è entrato in vigore un altro piano particolareggiato che tra gli interventi possibili non prevede l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

Le difformità andranno sanate tramite S.C.I.A. in sanatoria art. 36 bis del D.P.R. 380/01.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa minima: € 1.032,00 a unità immobiliare.
 - Onorario per redazione e presentazione pratica S.C.I.A. in sanatoria: € 5.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
 - Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 132,00.
- Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

Attualmente le unità risultano definite nella categoria F/4 unità in corso di definizione pertanto al termine dei lavori sarà necessario eseguire accatastamento completo del fabbricato e eventuale tipo mappale.

Costi di regolarizzazione:

- Nessuno, allo stato di fatto la classificazione dell'immobile risulta corretta.

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 € 1.300,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 30,00), 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 (15%), requisiti sismici non attuali (10%) e dal valore scaturito è stata conteggiata la percentuale dello stato attuale dei lavori sospesi rispetto a quelli da eseguire che ammonta al 25%; da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 270,00.

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
Edificio (PT-P1-P2)	mq. 514,08	1,00	514,08
Edificio (P3)	mq. 171,36	0,70	119,95

Scoperto (dedotto da cartografia)	mq.	125,00	0,03	3,75
-----------------------------------	-----	--------	------	------

9.2 VALORE:

superficie commerciale mq. 637,78 x € 270,00 = € 172.200,60
ARROTONDAMENTO € 170.000,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 170.000,00 (diconsi Euro Centosettantamila/00).

Si fa infine presente che visto lo stato dell'immobile per la vendita può non essere redatto attestato di prestazione energetica, ma resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2.2, dell'Allegato 1 del decreto requisiti minimi, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

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

10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: € 6.364,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 0,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 03/04/2025

ALLEGATI:

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