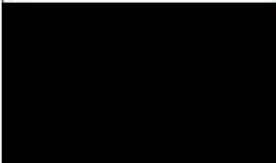




Comune di Colli al Metauro

PROVINCIA DI PESARO-URBINO

DOCUMENTAZIONE TECNICA -
PALAZZO MARONCELLI ubicato in Località
Saltara- Centro Storico- Piazza Garibaldi , angolo
Via Mazzini - con destinazione residenziale e
commerciale (piano terra).



Tav.
1

Oggetto

Risposte ai quesiti- Perizia Estimativa- Documentazione
Catastale- Verifica conformità urbanistica-
Documentazione Fotografica

Disegni Scala -

Data 12-03-2025

Revisione II

I Tecnico



Alessandro Antonioni

Architetto

Via G. Gabrielli, 105 61032 Fano (PU) tel. e fax 0721 801 357

Relazione Tecnica e risposta ai quesiti posti dall'incarico conferito in data 24-1-2025 relativi all'immobile denominato "PALAZZO MARONCELLI" ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU)- Frazione di Saltara- Centro Storico - Via Mazzini n.1

RELAZIONE TECNICA- RISPOSTE AI QUESITI

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

L'immobile denominato "Palazzo Maroncelli" è ubicato nel centro storico di Saltara – Comune di Colli al Metauro (PU). E' ubicato a ridosso delle mura storiche in corrispondenza di Piazza Garibaldi in Via Mazzini n.1 ed è costituito da un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli , più' una zona interrata con grotte (non attualmente ispezionabili). L'edificio può' essere datato sicuramente in data antecedente il 2 Settembre 1967 , presumibilmente a fine 1800 con eventuali rimaneggiamenti avvenuti intorno al dopoguerra (1945-1950) circa.

L'edificio è costituito in pianta da una conformazione trapezoidale con struttura portante in muratura a spessori variabili, con solai di interpiano del tipo tradizionale, per l'epoca, in legno e laterizio e solaio di copertura sempre in legno con manto in coppi di laterizio. A piano primo è ubicato il primo appartamento accessibile dal portone ubicato in Via Mazzini dal quale si accede ad una scala di uso comune alle due unità immobiliari una al piano primo ed una al piano secondo. Da notare che nella pianta catastale esistente (anno 1939) l'immobile risulta come un'unica unità immobiliare (piano primo e secondo) con locali negozio-magazzini al piano terra. In realtà sia dalla documentazione reperita negli archivi comunali , sia dalla verifica sul posto e dal rilievo a campione delle misure effettuate in data 25-1-2025, l'immobile risulta con due unità distinte (appartamento n.1 al piano primo con soggiorno- pranzo- cucina camera ripostiglio, bagno terrazzo e disimpegno) e appartamento n. 2 al piano secondo (con soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, wc , disimpegno e terrazzo).

I dati catastali sono sotto indicati nella relativa tabella estratta dalla visura catastale.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di **COLLAL METAURO (M380A) (PS)** Sezione **SALTARA**
Foglio 2 Particella 332

Immobili 4.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 2 Part. 330 Sub. 5 Foglio 2 Part. 332 Sub. 4	Categoria A/2 ^{bi} Classe 1 Consistenza 12 vani Rendita Euro 743,70	VIA MAZZINI n. 1 Piano T - 1 - 2
2	Foglio 2 Part. 332 Sub. 1	Categoria C/2 ^{bi} Classe 2 Consistenza 18 m ² Rendita Euro 61,36	VIA MAZZINI n. 1C Piano T
3	Foglio 2 Part. 332 Sub. 2	Categoria C/1 ^{bi} Classe 2 Consistenza 13 m ² Rendita Euro 329,65	VIA MAZZINI n. 1B Piano T
4	Foglio 2 Part. 332 Sub. 3	Categoria C/2 ^{bi} Classe 2 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 74,99	VIA MAZZINI n. 1A Piano T

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

Dalle ricerche in archivio Comunale e dalla documentazione tecnica ufficiale, reperita tramite accesso agli atti, si sono rilevate pratiche recenti relative a titoli autorizzativi (Pratica Dia del 10-12-2008), successive Pratiche Suap (ex Pratica Suap 2009/018/SA) ed Ex Pratica n. 04/2009 per "Risanamento conservativo di un fabbricato con parziale cambio di destinazione d'uso - ricettivo" di cui si allegano i relativi Permessi ed Autorizzazioni. Dalla documentazione visionata si è constatato che erano anche stati versati dalla ditta richiedente ([REDACTED]) parte degli oneri urbanistici. L'ultima comunicazione del 1-4-2011 inviata alla proprietà dal Comune di Saltara si deduce che le successive rate degli oneri di urbanizzazione non sono state versate. Pertanto anche dal sopralluogo effettuato è evidente che i lavori di risanamento e recupero dell'immobile non sono mai stati realizzati. Dalla visione della documentazione catastale (anno 1939) l'immobile come sopra accennato è databile come data di costruzione intorno alla fine del 1800, quindi agli anni 1890 circa con alcuni interventi successivi databili al 1945-1950 (dopoguerra). Si può affermare con certezza che i titoli abilitati all'epoca non erano necessari e sicuramente l'immobile non ha avuto ulteriori interventi edilizi successivi alla data del 2-9-1967 (come dichiarato anche nell'atto d'acquisto della ex ditta propr [REDACTED] [REDACTED] dalla precedente proprietaria - atto Repertorio n. 31631 Raccolta n. 8352 del 24-7-2006- Notaio Morico Annunziata) e pertanto può essere ritenuto conforme alla normativa urbanistica ed

edilizia in materia di rilascio di titoli abilitativi. Inoltre nell'ultimo titolo abilitativo (ex Pratica Suap 2009/018/SA e Pratica n. 04/2009)che ha avuto come oggetto un intervento di recupero con parziale cambio di destinazione d'uso a struttura ricettiva gli elaborati tecnici sono stati visionati ed approvati dalla Commissione edilizia dell'epoca e pertanto lo stato di fatto (Rilievo depositato) è da considerarsi conforme alla normativa urbanistica ed edilizia e allo stato dei luoghi.

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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

Come nel punto sopra descritto gli ultimi interventi di modesta entità sono stati realizzati presumibilmente intorno al 1945-50 (modifiche interne) ed essendo stato presentato uno stato di fatto- rilievo in occasione dell'ultimo progetto autorizzato (ex Pratica Suap 2009/018/SA e Pratica n. 04/2009) che non ha comunque portato poi a realizzare i lavori in quanto l'intervento non è stato realizzato, si intende comunque lo stato di fatto (che coincide con lo stato dei luoghi verificato con sopralluogo in data 15-1-2025) conforme alla disciplina urbanistica . Ci sono solamente delle piccole differenze dal rilievo a campione effettuato su alcuni ambienti interni, che rientrano nell'ambito delle cosiddette "tolleranze costruttive" e non necessitano di regolarizzazione in base alle normative vigenti. Inoltre da sottolineare alcuni errori di misurazione (soprattutto nel lato sinistro del fabbricato) che , data l'epoca antica di costruzione, sono da ritenersi errori di rilievo (presenti nello stato di fatto visionato tramite accesso agli atti) – vedasi piante con sovrapposizione rilievo di massima e stato di fatto (di cui alle pratiche edilizie sopra citate).

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

Essendo un edificio in ambito urbano è di conseguenza accatastato al Catasto Fabbricati (vedasi visura allegata) con destinazione urbanistica abitazione (piano primo e secondo) ecc

L'area urbanistica è definita come " Centro Storico" zona A – " zona storico artistica e di particolare pregio ambientale" definita dalle norme del PRG adottato.

Inoltre ulteriori norme sono definite dal Piano Particolareggiato del Centro Storico.

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 16/10/1998 - Registro Particolare 5848 Registro Generale 9164 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 7087 del 01/10/1998

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA **formalità 1 dell'elenco allegato- A**

-ISCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 3547 Registro Generale 12951

Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 31632/8353 del 24/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1665 del 19/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

formalità 2 dell'elenco allegato- A

-TRASCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 6653 Registro Generale 13126 Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 31631/8352 del 24/07/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA **formalità 3 dell'elenco allegato- A**

-ISCRIZIONE del 01/08/2006 - Registro Particolare 3604 Registro Generale 13127

Pubblico ufficiale MORICO ANNUNZIATA Repertorio 31632/8353 del 24/07/2006 POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico - Annotazione n. 1664 del 19/06/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA E VARIAZIONE DELLE MODALITA' DI RIMBORSO)- Presenza graffiati

formalità 4 dell'elenco allegato- A

-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' - Presenza graffiati

formalità 5 dell'elenco allegato- A

- 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' 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)

Presenza graffiati

formalità 6 dell'elenco allegato- A

- 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 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6679 del 2012

Presenza graffiati

formalità 7 dell'elenco allegato- A

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

formalità 8 dell'elenco allegato- A

- 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-Presenza graffiati

formalità 9 dell'elenco allegato- A

- 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

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)

Presenza graffiati

formalità 10 dell'elenco allegato- A

-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

Presenza graffiati

formalità 10 dell'elenco allegato- A

ELENCO FORMALITA' DAL 2018- MODIFICA DENOMINAZIONE DEL COMUNE (DA SALTARA A COLLI AL METAURO -PU)

Ispezione telematica		Ispezione n. T47829 del 06/02/2025	
per immobile			
Richiedente MNCNL			
Dati della richiesta			
Immobile :	Comune di COLLI AL METAURO (PU) * Comuni collegati		
	Tipo catasto : Fabbricati		
	Foglio : 2 - Particella 332		
Ulteriori restrizioni:	Nessuna		
Situazione aggiornamento			
Periodo informatizzato dal	01/10/1988	al	05/02/2025
Elenco immobili			
Comune di COLLI AL METAURO (PU) Catasto Fabbricati Sezione censuaria			
4.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00332 Subalterno 0001
Comune di COLLI AL METAURO (PU) Catasto Fabbricati Sezione censuaria			
5.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00332 Subalterno 0002
Comune di COLLI AL METAURO (PU) Catasto Fabbricati Sezione censuaria			
6.	Sezione urbana -	Foglio 0002	Particella 00332 Subalterno 0003

-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

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6679 del 2012

formalità 1 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 2 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 3 dell'elenco allegato- B

NOTA – Stesse Formalità di cui alle tre sopra descritte per l'immobile accatastato in Comune di Colli al Metauro Foglio n. 2 Part. 332 sub. 4
(vedasi ispezione ipotecaria allegata)

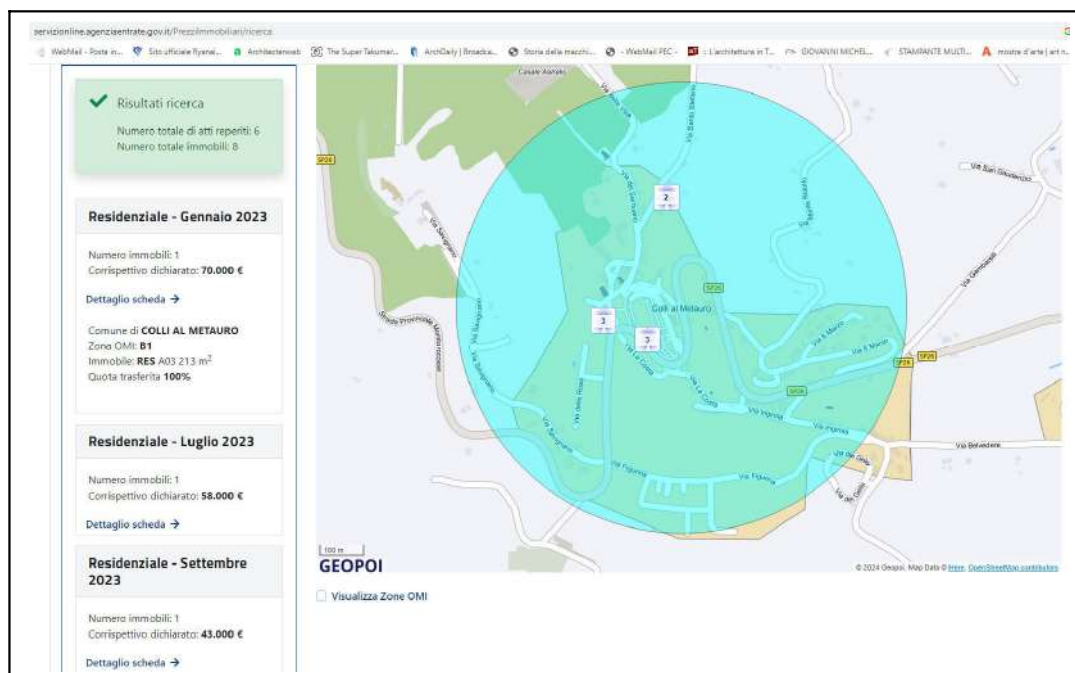
6) a determinare il valore degli immobili, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per 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 valutazione dell'immobile si è fatta in primo luogo una indagine di mercato valutando quelle che sono state le transazioni immobiliari nella stessa zona di riferimento attraverso la verifica sul portale dell'Agenzia delle Entrate – Valutazioni OMI relative all'anno 2023-2024.

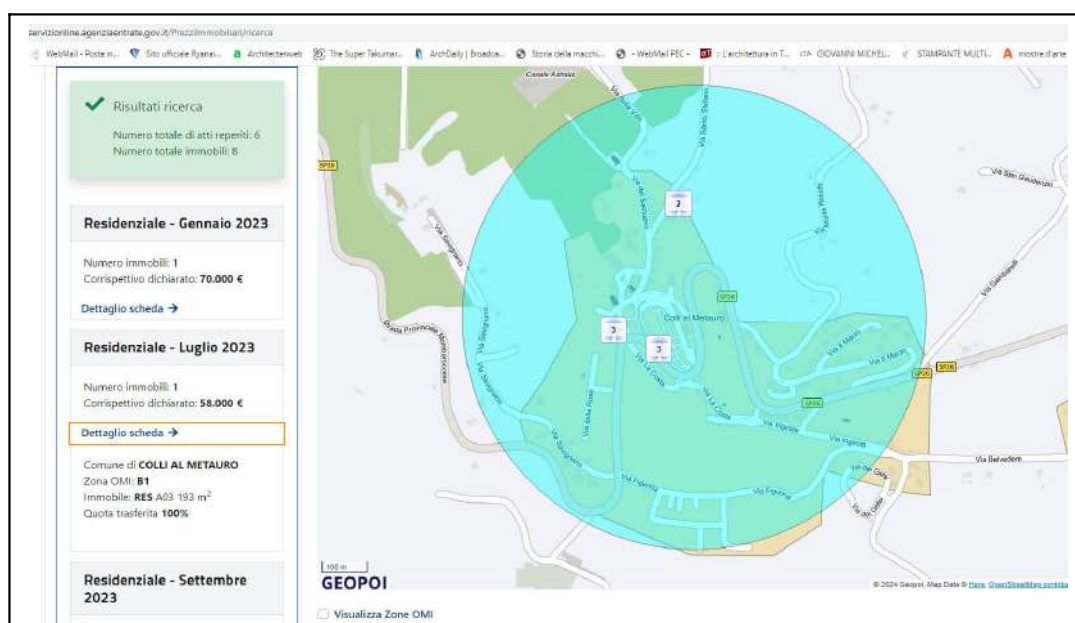
Analizzando i valori commerciali al mq per edifici residenziali nella zona si sono trovate le seguenti transazioni :

- 1- Euro 70.000 per 213 mq commerciali pari ad un valore di euro 330 circa al mq
- 2- Euro 58.000 per 193 mq commerciali pari ad un valore di euro 300 al mq
- 3- Euro 43.000 per 74 mq commerciali pari ad un valore di euro 581 al mq

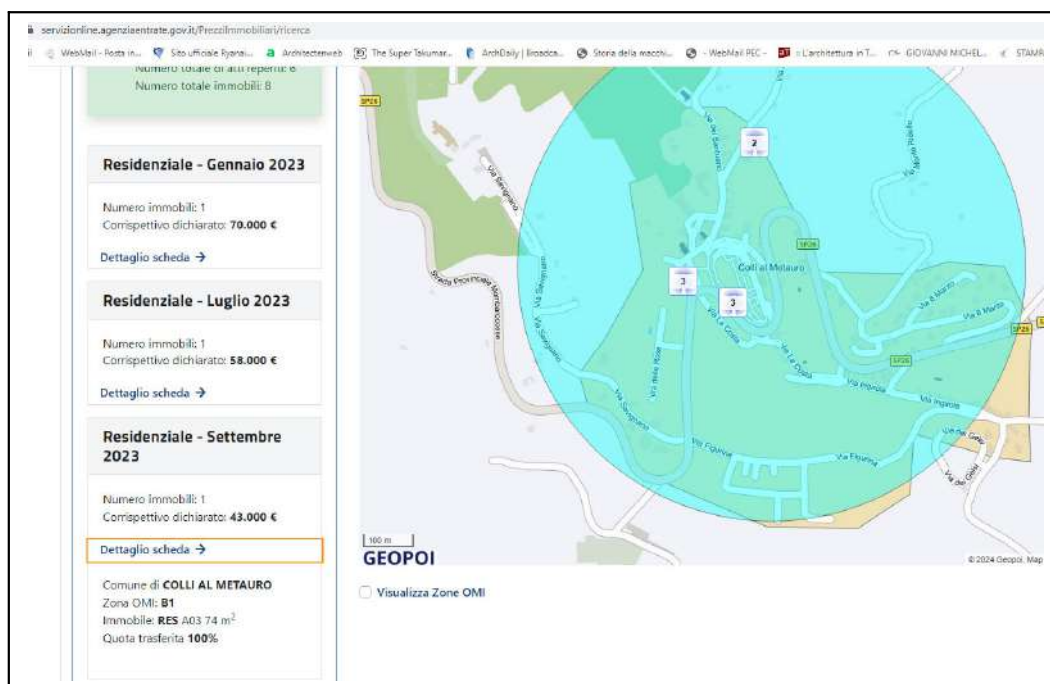
TABELLE PARAMETRI OMI



Valore OMI n.1



Valore OMI n.2



Valore OMI n.3

Dall'analisi del mercato dell'Osservatorio Immobiliare delle Agenzie Immobiliari italiane anno 2022 (si considera per gli ultimi 2-3 anni il prezzo stabile per la zona di riferimento per immobili da ristrutturare) pari ad un valore compreso tra i 400 e i 550 euro al mq commerciale.

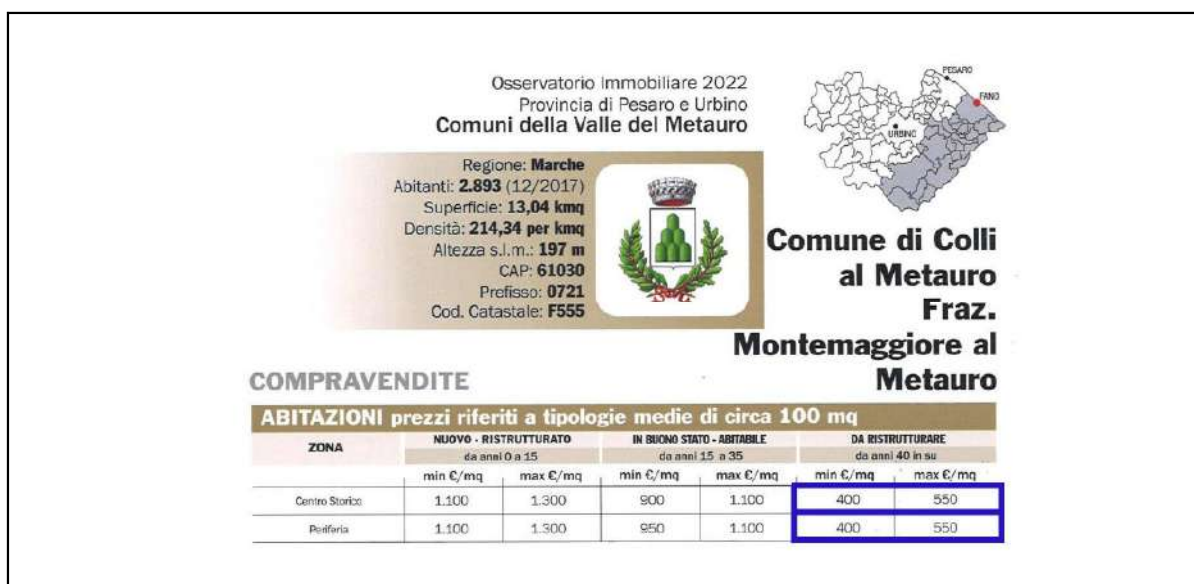


Tabella Valori Mercato Immobiliare – Comune di Colli al Metauro (PU)

Il prezzo medio dei tre Valori OMI presi come riferimento danno un valore al mq commerciale pari a : $(330+300+581) / 3 = € 404,00$ arrotondato al mq = V1

Prendendo in esame i valori medi dell'Osservatorio Immobiliare anno 2022 (per edifici e zona urbanistica i valori degli ultimi 3 anni sono da considerarsi stabili o con incrementi minimi nell'ordine del 2-3%) si prende la media tra i 400 e 550 euro al mq (ultima casella evidenziata nella tabella relativa ad immobili da ristrutturare, pari quindi ad un Valore di 475 = V2 euro al mq commerciale.

Infine da una indagine commerciale eseguita interpellando alcune agenzie immobiliari della zona per edifici con simili caratteristiche da ristrutturare è emerso un prezzo medio di vendita di circa 400 euro al mq = V3 .

Pertanto ai fini della valutazione del Valore Venale dell'immobile si utilizza il valore medio dei tre sopra evidenziati : $V_m = V1+V2+V3 /3 = 404+475+400/3 = \text{€ } 426 \text{ AL MQ COMM.}$

Per la determinazione della superficie commerciale vendibile SCV si fa riferimento al rilievo dello stato di fatto (reperito dalla ex ditta proprietaria- conforme a quella depositata in Comune – vedi pratiche edilizie presentate di cui al punti 2-3 sopra descritti).

L'immobile è costituito al Piano Terra da n. 3 negozi più un locale ripostiglio e un vano scala di accesso comune.

Individuazione Immobili-vani	Superficie Utile Lorda	Sup. Commerciale
Sup. NEGOZIO N.1	65,16 mq	100% = 65,16 mq
Sup. NEGOZIO N.2	16,86 mq	100% = 16,86 mq
Sup. NEGOZIO N.3	30,62 mq	100% = 30,62 mq
Sup. Ripostiglio	35,17 mq	60% = 21,10 mq
Sup. Vano scala-accesso c.	15,13 mq	100% = 15,13 mq

Determinazione del Valore venale

-NEGOZIO N.1 Sup. utile lorda = 65,16 mq

Sup. commerciale = $100\% \times 65,16 \text{ mq} \times \text{€ } 426,00 \text{ (} V_m \text{)} = \text{€ } 27.758$

-NEGOZIO N.2 Sup. utile lorda = 16,86 mq

Sup. commerciale = $100\% \times 16,86 \text{ mq} \times \text{€ } 426,00 \text{ (} V_m \text{)} = \text{€ } 7.182$

-NEGOZIO N.3 Sup. utile lorda = 30,62 mq

Sup. commerciale = $100\% \times 30,62 \text{ mq} \times \text{€ } 426,00 \text{ (} V_m \text{)} = \text{€ } 13.044$

-RIPOSTIGLIO Sup. utile lorda = 35,17 mq

Sup. commerciale= $60\% \times 36,10 \text{ mq (21,10)} \times \text{€ } 426,00 \text{ (} V_m \text{)} = \text{€ } 8.989$

-VANO SCALA COMUNE Sup. utile lorda = 15,13 mq
Sup. commerciale = $100\% \times 15,13 \text{ mq} \times € 426,00 \text{ (Vm)}$ = **€ 6.445**

TOTALE VALORE VENALE PIANO TERRA = **€ 63.418**
(sessantasettemiladuecentonovanta)

- **APPARTAMENTO PIANO PRIMO**
- SUP APPARTAMENTO = 165,56 MQ (valore commerciale 100%)
- SUP. TERRAZZO = 5,68 MQ (valore commerciale 50%) = 2,84 mq
- Sup. totale commerciale = 168,40 mq

TOTALE VALORE VENALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO
 $168,40 \times € 426,00 \text{ (Vm)}$ = **€ 71.738**
(settantantunomilasettecentotrentotto)

- **APPARTAMENTO PIANO SECONDO**
- SUP APPARTAMENTO = 164,94 MQ (valore commerciale 100%)
- SUP. TERRAZZO = 6,30 MQ (valore commerciale 50%) = 3,15 mq
- Sup. totale commerciale = 168,09 mq

TOTALE VALORE VENALE APPARTAMENTO PIANO SECONDO
 $178,23 \times € 426,00 \text{ (Vm)}$ = **€ 71.606**
(settantunomilaseicentosei)

TOTALE VALORE IMMOBILE = **€ 206.762**

Considerando le precarie condizioni di manutenzione (vedasi documentazione fotografica allegata) e i necessari e gravosi lavori di recupero e ristrutturazione per portare l'intero immobile ad una condizione di sicurezza e agibilità si applica un coefficiente di riduzione pari al 15% del valore .

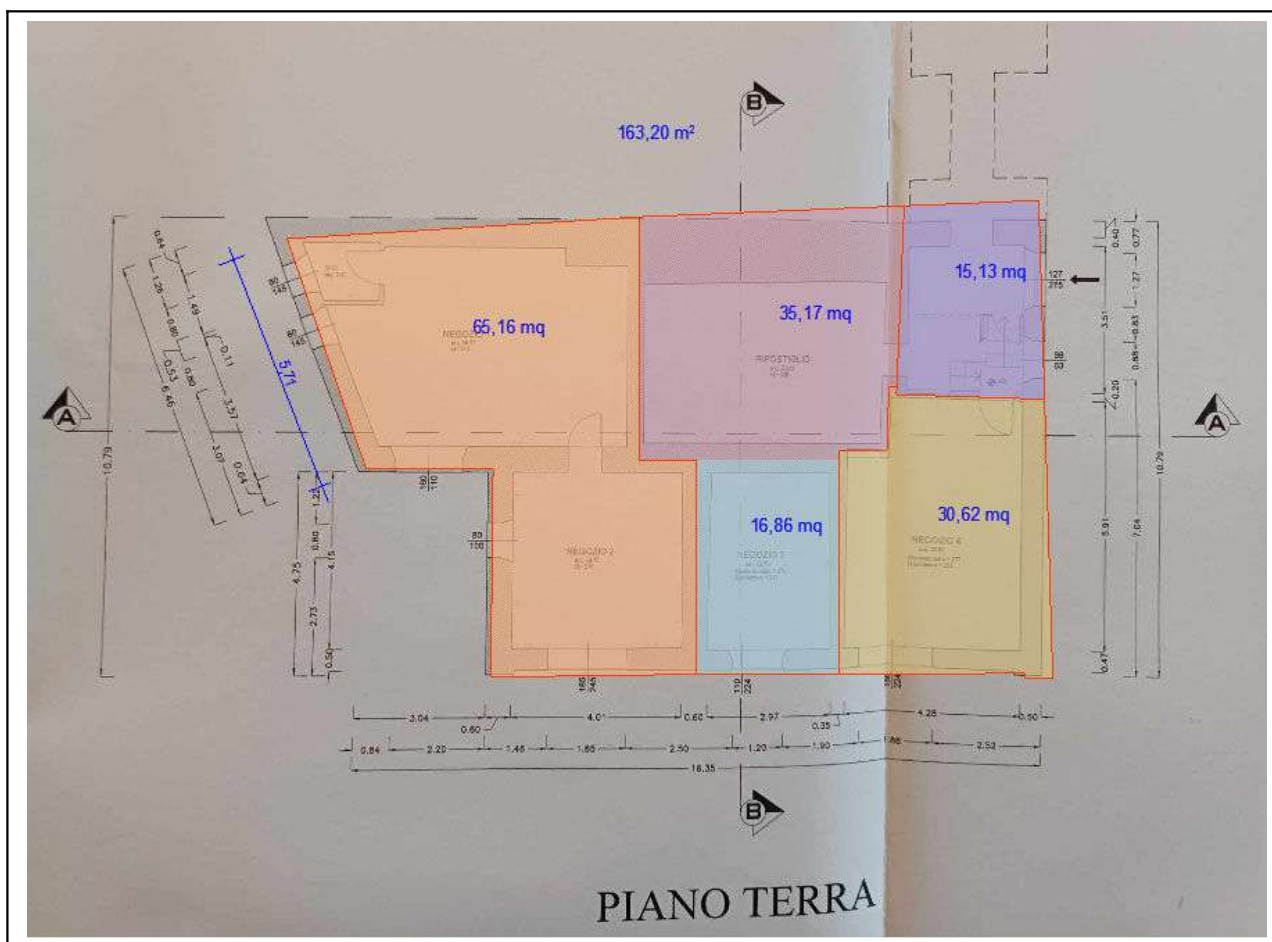
Da specificare che catastalmente l'appartamento ai piani primo e secondo risulta facente parte di un'unica unità immobiliare, mentre da rilievo e dallo stato dei luoghi risultano di fatto due unità

distinte (una per piano) con i rispettivi vani utili (soggiorno,cucine , camere e servizi distinti per piano - vedasi elaborati tecnici allegati).

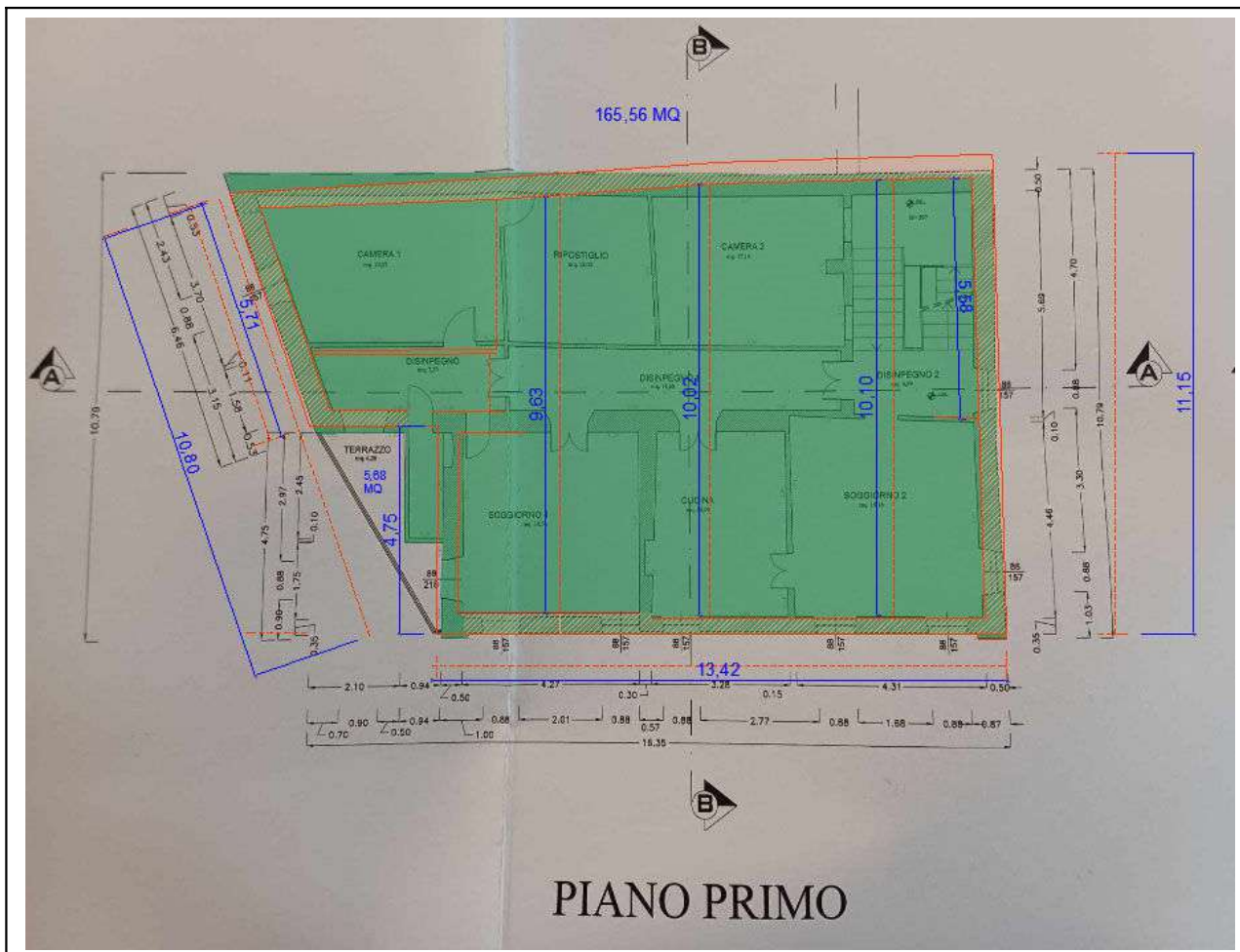
Come sopra già descritto l'immobile non presenta difformità (se non qualche lieve modifica dimensionale di pochi centimetri – rispetto il rilievo depositato in fase di pratiche edilizie presentate, di cui rientrando nella casistica delle “tolleranze costruttive” previste dalle normative vigenti- Dpr 380/2001 e s.m.i.) e pertanto ai fini della valutazione non si segnalano ulteriori costi di regolarizzazione urbanistica, se non l'aggiornamento catastale (costo stimato 1.000 euro)

<u>TOTALE VALORE VENALE IMMOBILE</u> = € 206.762 (- 15% x 206.762 – riduzione per stato manutentivo scarso)) – 1.000 (agg. Catastale) = <u>€ 174.748</u> (centosettantaquattromilasettecentoquarantotto)
--

PIANTE DELL'IMMOBILE (RILIEVO DI MASSIMA – SOVRAPPOSIZIONE) -Stato di fatto



- PIANTA PIANO TERRA



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 l'immobile risulta libero e , tra l'altro, in cattive condizioni di manutenzione tali da rendere l'immobile non agibile , con infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura parzialmente crollata (una piccola porzione in corrispondenza del soggiorno al piano secondo- vedasi documentazione fotografica allegata) . Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano attivi formalità, vincoli, usi, servitù' ecc. Essendo un edificio privato intestato ad unica proprietà non risultano di conseguenza spese condominiali in essere.

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, 12-3-2025

Dott. Arch. Alessandro Antonioni



ALLEGATI :

- Individuazione dell'immobile- Stralcio PRG comunale
- Estratto di mappa Catastale e Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica (eseguite in data 25 Gennaio 2025)
- Visure Ipotecarie
- Visure Catastali
- Stralcio - Copia documentazione pratiche edilizie presentate per progetto di ristrutturazione con cambio d'uso (lavori mai realizzati)

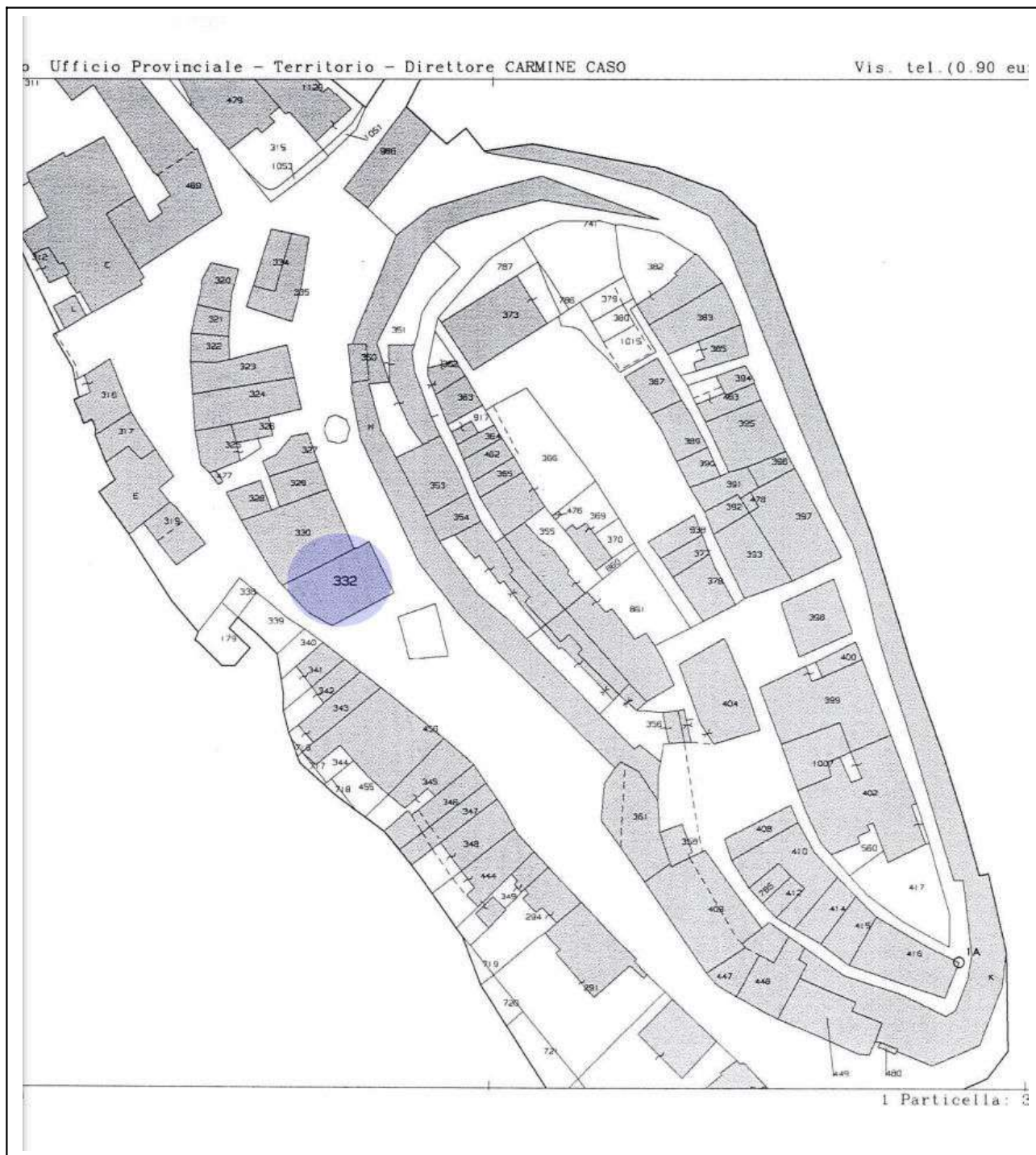


-ORTOFOTOCARTA- CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



-STRALCIO PIANO REGOLATORE COMUNALE – CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE con individuazione immobile



PIANTE CATASTALI



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N° 552)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 23080005

Comune Faltara

Ditta [REDACTED]

Via Marxlini

Segnore, cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 552)

COMUNE

di Faltara

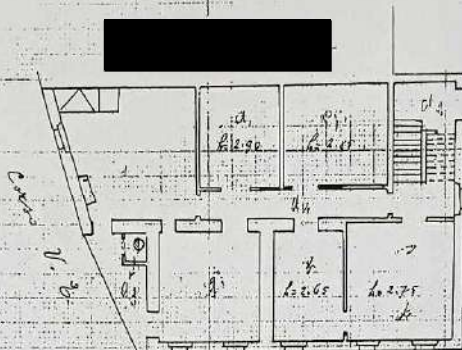
Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

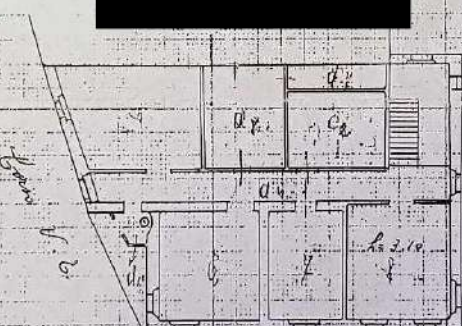
23080005

PC. 1. 4 330/5

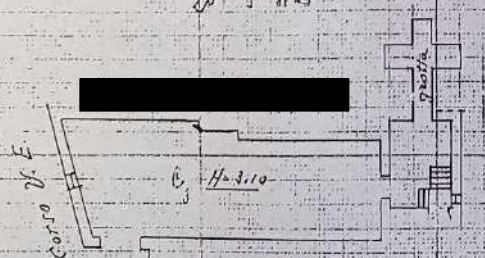
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 552.



piano Garibaldi



piano Garibaldi



stessa Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

[Signature]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei [Signature]
della Provincia di [Signature]

Firma [Signature]

Data 30 DIC. 1955 ANNO XLIII



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 23080003

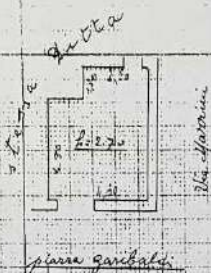
Comune Pattara

Ditta [REDACTED]

Via piazza Garibaldi

Segnare cognome, nome, patronimico del solo primo intestatario

SPAZIO
ove va incollato il
TALLONCINO di RISCOntRO
DELLA SCHEDA
con la quale
si denunciano
gli immobili



ORIENTAMENTO



SCALA a 1:200

Compilata da:

Gen. Antonio Scianini
(titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei
della Provincia di Firenze

Data 30 DIC. 1944

ANNO XIII

Firma A. Scianini

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ANTE
ARE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
CERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 23080001
Comune Saltara Ditta [REDACTED]
Via piazza Garibaldi
M Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

CERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 APRILE 1939-XVII, n. 652)

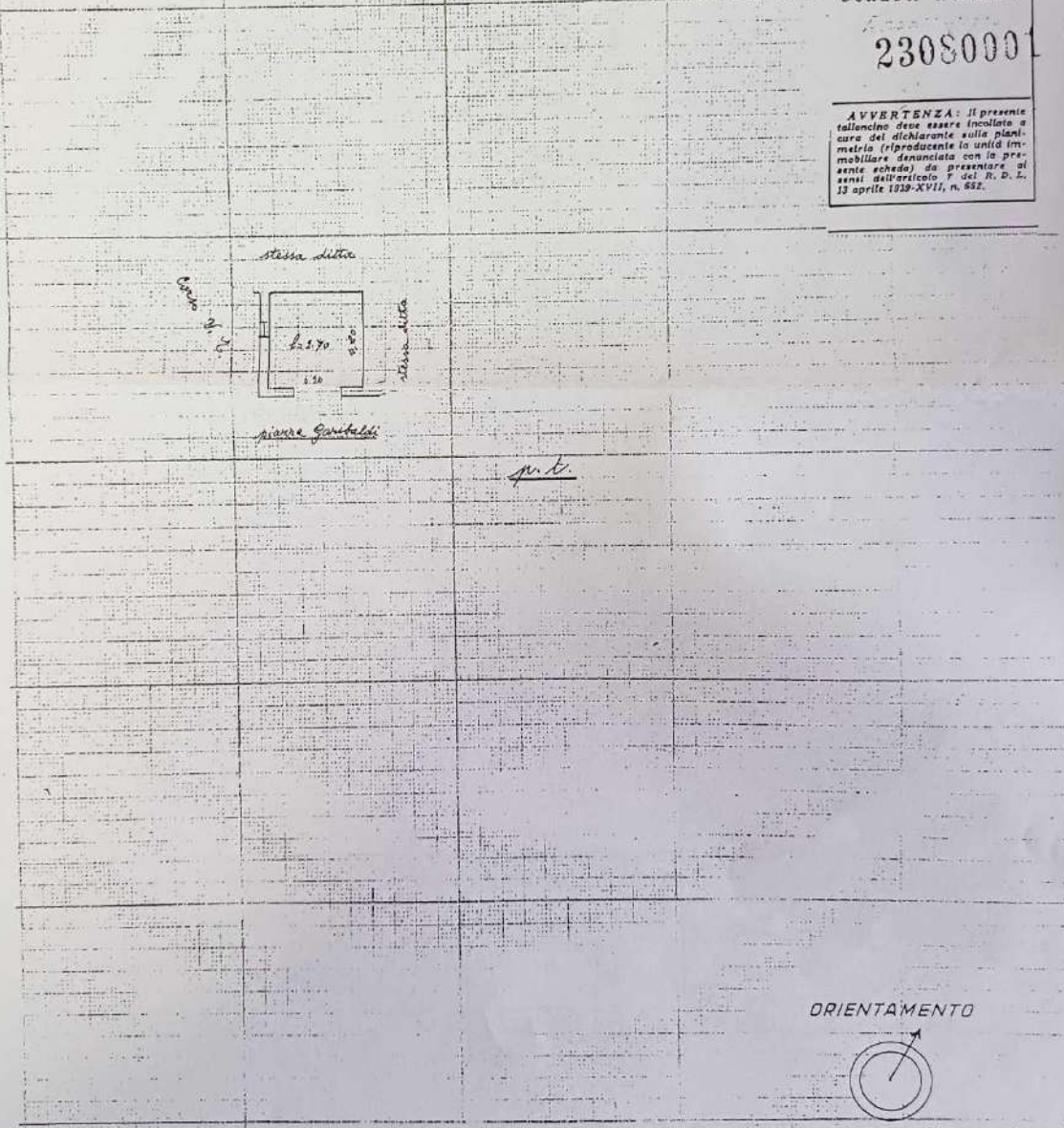
COMUNE
di Saltara

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

23080001

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolo 1 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Giov. Antonio Raimondo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Prato

Data 30 DIC 1944 ANNO 1944

Raimondo

332 S.1

20-1-42



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930 XW N°552)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D.L. 13 aprile 1930-XVII) n. 552

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 23080002

Comune Saltara

Ditta [REDACTED]

Via piazza Garibaldi

Segnare cognome, nome, patronimico del solo primo intestatario

COMUNE

di Saltara

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

Accertamento

23080002

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproduttore la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
seno dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1930-XVII, n. 552.



piazza Garibaldi

ORIENTAMENTO



SCALA: 1:1000

Compilata da:

Piero Antonio Traverso

(Indicare nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei T. Tecnici
della Provincia di Perugia

P. Traverso

Data **30 DIC 1939** Anno **XVIII**

M. 332 S. 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1 Vista da Piazza Garibaldi- Saltara



2- Vista da Via Mazzini —



3-Vista dalla Strada provinciale



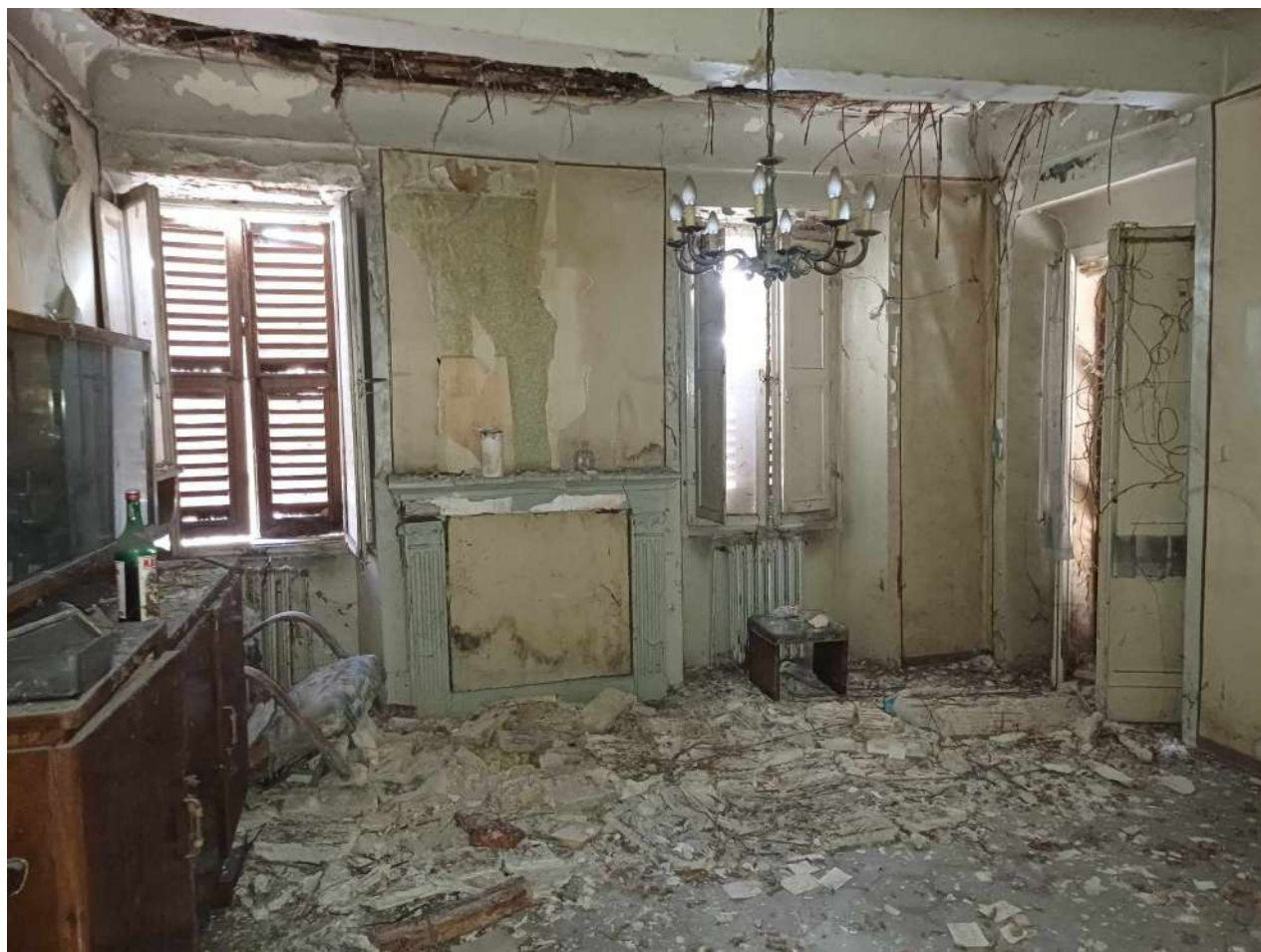
4-Vista dalla Strada provinciale



5-Vista interna della scala di accesso all'appartamento al Piano Primo



6-Vista interna dell'appartamento al Piano Primo- Corridoio, disimpegno centrale con accesso ai vari ambienti- Piano Primo



7-Vista interna del Soggiorno n.1 con caminetto – Piano Primo



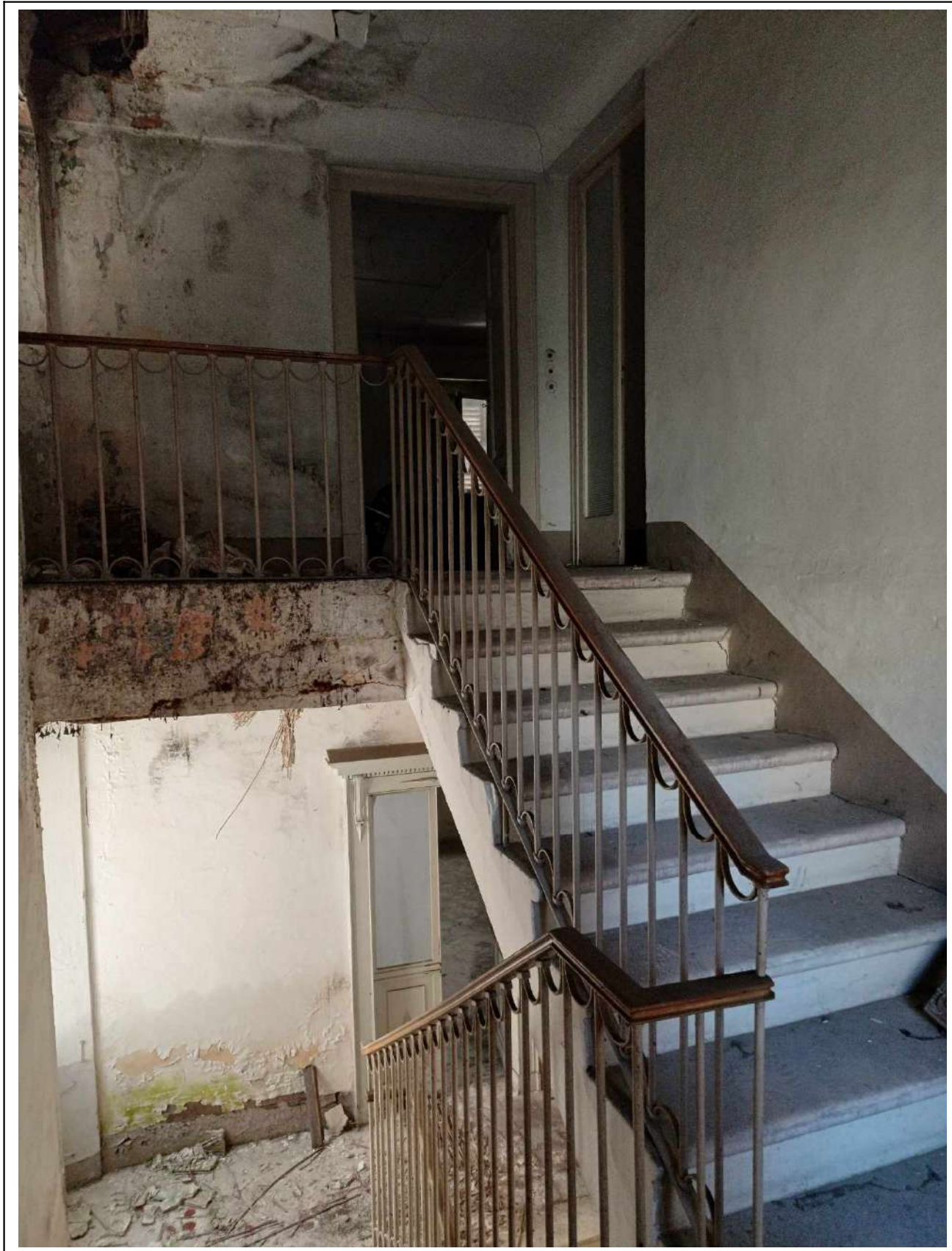
8-Vista interna del Soggiorno n.2 con soffitti decorati - Piano Primo



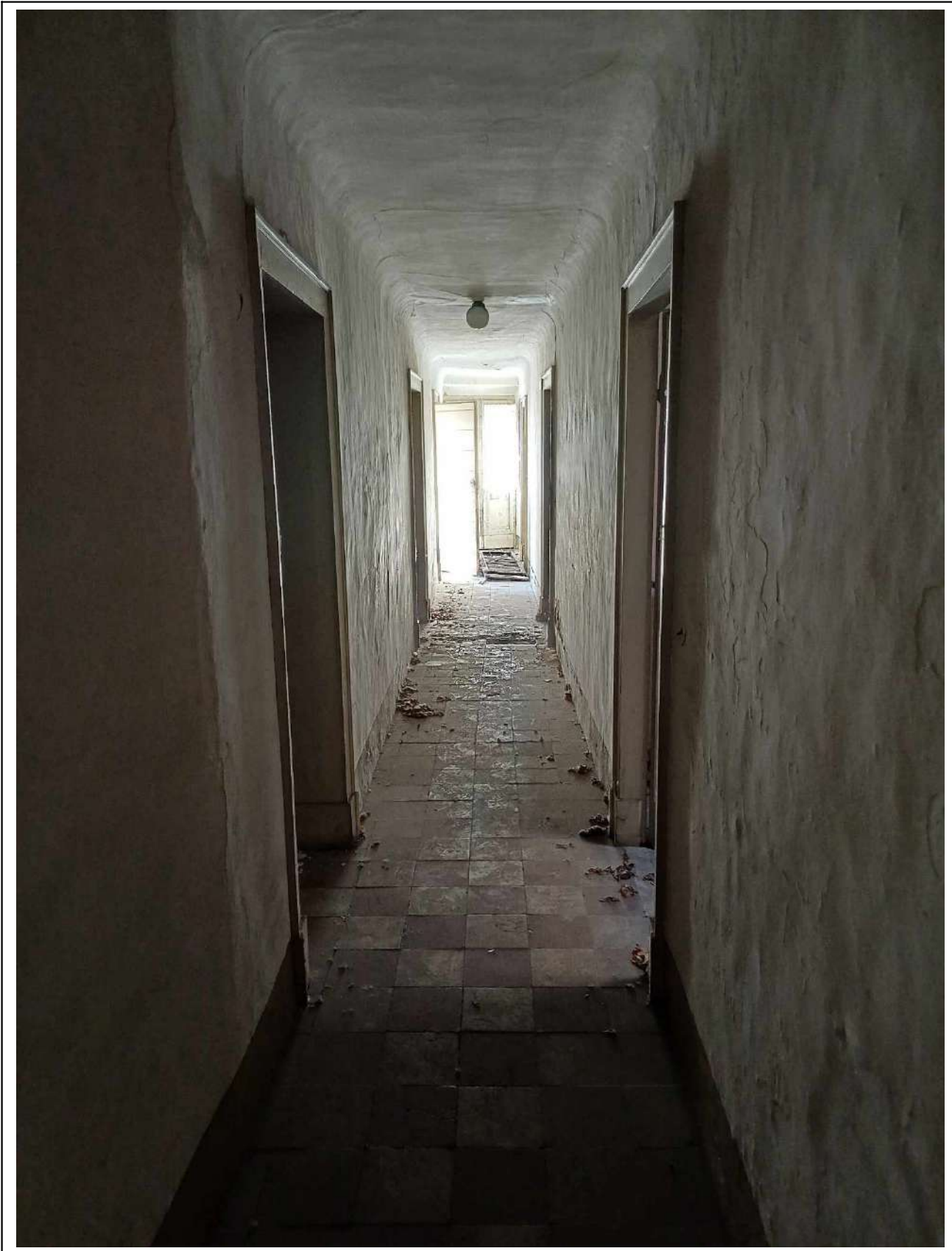
9-Vista interna della zona giorno – cucina-pranzo - Piano Primo



10-Vista interna della zona giorno – ripostiglio -Piano Primo



11-Vista interna del vano scale- accesso al Piano Secondo



12-Vista interna del corridoio-disimpegno - Piano Secondo



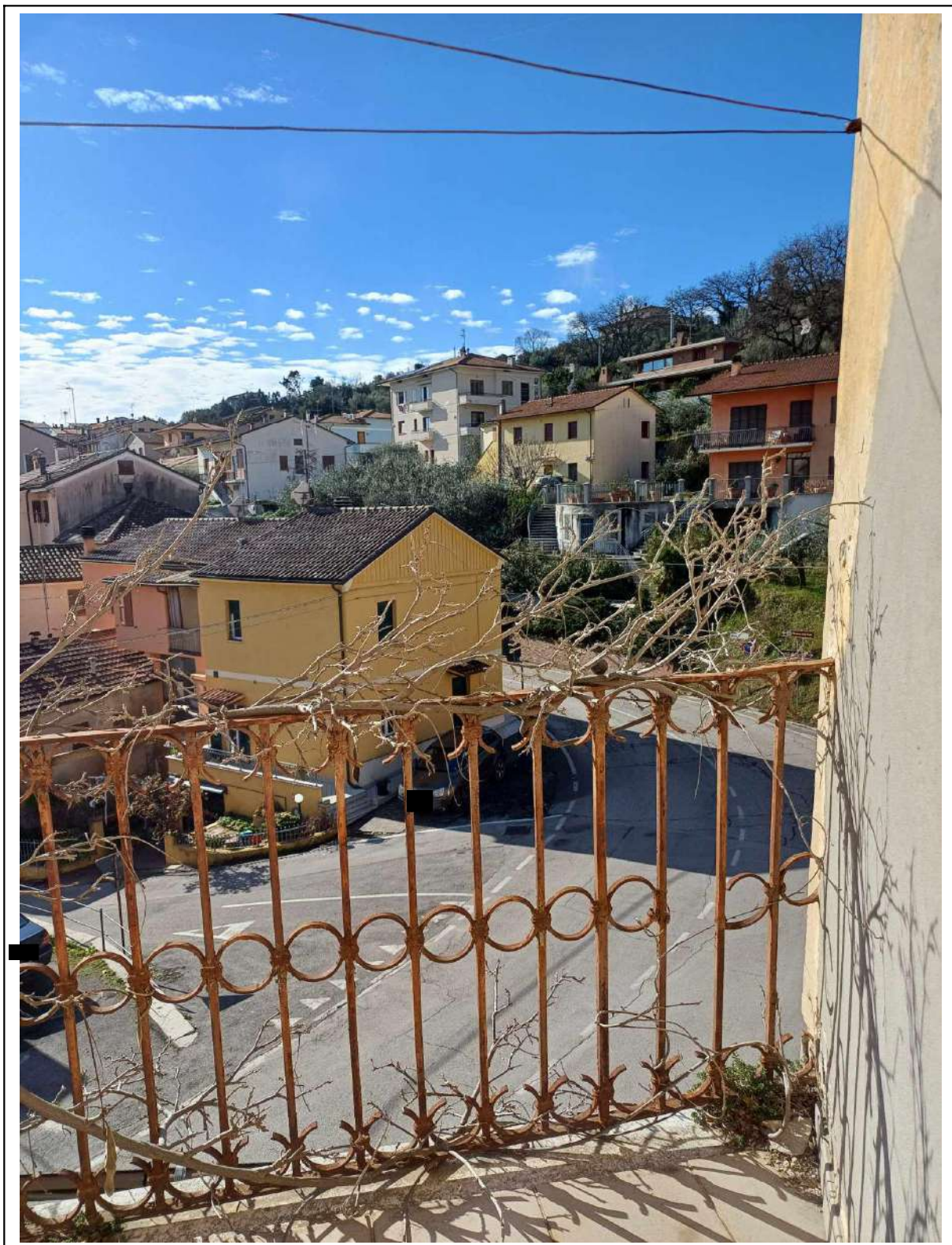
13-Vista interna di una delle camere da letto- Piano Secondo



14-Vista interna di una delle camere da letto- Piano Secondo



15-Vista interna della botola per accesso al sottotetto (non praticabile)



16-Vista dal balcone-terrazzo del Piano Secondo