

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

TRIBUNALE DI PESARO

Sezione fallimentare

Fall.to n. 12/2020 – [REDACTED]

Giudice delegato: Dott. Lorenzo Pini

Curatore fallimentare: Dott. Silverio De Angeli

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico Incaricato:

Urani Geom. Matteo

PREMESSA

Nella procedura di fallimento n. 12/2020 R. Fall. del Tribunale di Pesaro, io sottoscritto Geom. Matteo Urani, con studio in Fano via Flaminia, n° 329 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n° 1987, sono stato nominato consulente tecnico dal curatore Dott. Silverio De Angeli ricevendo l'incarico di ***procedere alla valutazione e stima degli immobili di proprietà della ditta fallita.***

Al fine di espletare il mio incarico ho compiuto le seguenti attività:

1. accesso agli immobili;
2. accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fano, per prendere visione delle pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima;
2. accesso agli atti, banca dati Catastale (Agenzia Entrate-Territorio)
3. visure catastali ed ipotecarie.

In coerenza all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione.

Stralcio 2



Proprietà: 1/1 ARDITUR S.R.L.

Atto di provenienza: Sentenza n. 425/2020 pubbl. il 11/05/2020, R.G. 545/2015, repert. N. 406/2020 del 11/05/2020.

Note: Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotti separati.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

1.1. Ubicazione: Comune di Fano (PU), Strada Nazionale Adriatica Sud, 171.

1.2. Dati Catastali: Catasto Fabbricati Fano, F°79, Mapp. 604, Sub.6-7 categoria A/3 e 11-14 categoria C/6.

2. DESCRIZIONE IMMOBILI: trattasi di porzioni di fabbricato destinato ad abitazione insistente in un fabbricato, edificato nell'anno 2006 in zona "B2.2- Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro" (Art. 29 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fano).

La zona è un agglomerato misto residenziale, commerciale e artigianale, in località Metaurilia e la stessa risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato dove insiste l'abitazione ha strutture portanti in cemento armato muratura, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio.

2.1 Sub. 6-7 (PIANO PRIMO):

Gli appartamenti si sviluppano al piano primo del fabbricato, hanno una superficie di mq. 40,69 (sub. 6) e 40,67 (sub. 7) ivi comprese le murature hanno pavimentazione in piastrelle, intonaci a cemento, serramenti interni ed esterni in legno. In entrambe le unità trovano posto cucina/pranzo/soggiorno/, camera, disimpegno e bagno, infine completano le proprietà due terrazzi per un ammontare lordo complessivo di mq. 11,47 per il subalterno 6 e un terrazzo di mq. 7,20 per il subalterno 7.

2.1 Sub. 11-14 (PIANO S1):

I garage sono al piano interrato dell'edificio hanno rispettivamente una superficie di mq. 31,83 (sub. 11) e 23,88 (sub.14) ivi comprese le murature, hanno pavimentazione in ceramica, intonaci a cemento e porta carrabile di accesso in lamiera.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dai vecchi proprietari che acquistarono le unità dalla società [REDACTED]

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 11/05/2017 - Registro Particolare 3253 Registro Generale 5219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1001 del 21/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FANO(PU)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1899 del 05/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 227 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1275 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2053 del 27/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/2020 - Registro Particolare 40 Registro Generale 244

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1228/8220 del 10/01/2020

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

ESECUTIVO

Immobili siti in FANO(PU)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2407 del 20/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 897 del 20/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2055 del 27/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2464 del 08/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2020 - Registro Particolare 525 Registro Generale 822
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 860/2019 del 05/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FANO(PU)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/10/2020 - Registro Particolare 6864 Registro
Generale 10697
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 12 del 19/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in FANO(PU)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 229 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1277 del 31/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2056 del 27/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2457 del 08/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2021 - Registro Particolare 11206 Registro Generale
16446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 636 del 16/11/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FANO(PU)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2022 - Registro Particolare 3371 Registro Generale 5007
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 235 del 06/04/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FANO(PU)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2022 - Registro Particolare 6716 Registro Generale 9896
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 389 del 14/06/2022
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FANO(PU)
- ANNOTAZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 6610
Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 23782 del 18/12/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1765 del 2005
- ISCRIZIONE del 23/06/2022 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 8808
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1436/8222 del
22/06/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ACCERTAMENTO
ESECUTIVO
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:

- Permesso di Costruire N. 1855/02 del 01/03/2004 per costruzione di un fabbricato a destinazione mista, previa demolizione di un fabbricato esistente ad uso commerciale;
- D.I.A. N. 437/05 del 08/04/2005 per variante in corso d'opera al P.d.C. 1855/02
- D.I.A. N. 1198/06 del 19/09/2003 per variante in corso d'opera al P.d.C. 1855/02 E D.I.A. 437/05.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade zona "B2.2- Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro" (Art. 29 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Fano).

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) in parte sanabili tramite accertamento di conformità e in parte tramite opere murarie.

Infine si segnala che tutti gli immobili sono privi di agibilità che andrà acquisita.

Costi di regolarizzazione (sub 6-7-14):

- Sanzione amministrativa a unità immobiliare: € 1.000,00.
- Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità (PDC in sanatoria): € 1.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Onorario per redazione pratiche di agibilità: € 1.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 192,00.

Costi di regolarizzazione tramite opere murarie:

- Sub. 7: ripristino disimpegno e modifica apertura fino al riporto allo stato autorizzato, smaltimento macerie e fornitura e posa serramenti: € 4.500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Sub. 14: ripristino muratura e accesso in posizione originaria e smaltimento macerie: € 1.300,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

Gli accatastamenti difformi a seguito delle modifiche da introdurre con accertamento di conformità, andranno rieseguiti.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento unità: € 500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- 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 € 1.900,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 430,00), 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 (9%), scarsi requisiti termici ed acustici (5%); stato di fatto degradato (3%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 1.660,00

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
App. (Sub 6)	mq. 40,69	1,00	40,69
Balcone (sub.6)	mq. 11,47	0,50	5,74
App. (Sub 7)	mq. 40,67	1,00	40,67

Balcone (sub.7)	mq.	7,20	0,50	3,60
Garage (sub11)	mq.	31,83	0,50	15,92
Garage (sub 14)	mq.	23,88	0,50	11,94

9.2 VALORE:

superficie commerciale subalterno 6	mq.	46,43 x € 1.660,00 =	€ 77.073,80
		<u>ARROTONDAMENTO</u>	<u>€ 77.000,00</u>
superficie commerciale subalterno 7	mq.	44,27 x € 1.660,00 =	€ 73.488,20
		<u>ARROTONDAMENTO</u>	<u>€ 73.500,00</u>
superficie commerciale subalterno 11	mq.	15,92 x € 1.660,00 =	€ 26.427,20
		<u>ARROTONDAMENTO</u>	<u>€ 26.500,00</u>
superficie commerciale subalterno 14	mq.	11,94 x € 1.660,00 =	€ 19.820,40
		<u>ARROTONDAMENTO</u>	<u>€ 20.000,00</u>

Il valore complessivo di tutte le unità immobiliari è determinato in € 197.000,00 (diconsi Euro centonovantasettemila/00).

Si fa infine presente che per la vendita delle unità abitative sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica.

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

10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: € 16.876,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

10.2 CONFORMITÀ CATASTALE: € 1.650,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 23/03/2023

ALLEGATI:

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