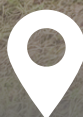


VILLA E DEPENDANCE

 Fabriano (AN), via La Spina 76

DIMORA PRINCIPALE



Una residenza di grande fascino immersa nel verde, dove gli spazi generosi e la luce naturale creano un'atmosfera accogliente e raffinata. Una proprietà pensata per chi desidera vivere in totale privacy, senza rinunciare alla comodità e alla possibilità di personalizzare ogni ambiente secondo il proprio stile.

DEPENDANCE



All'interno della proprietà, una seconda abitazione indipendente che aggiunge valore e versatilità. Perfetta per ospiti, familiari o come opportunità da mettere a reddito, rappresenta un plus raro capace di adattarsi a diverse esigenze abitative.

CONTATTI : 071 740686
INFO@DELMASTRO.NET

WWW.DELMASTROIMMOBILIARE.IT



DIMORA PRINCIPALE

-  6 CAMERE
-  5 BAGNI
-  820 MQ

Ogni casa importante
incontra chi la sa
riconoscere.
Se ti sei immaginato qui,
è il momento di renderlo
reale.

DÉPENDANCE

-  2 CAMERE
-  1 BAGNO
-  86 MQ





La villa principale si sviluppa su più livelli e colpisce fin da subito per l'importanza degli spazi e la versatilità della distribuzione interna. Gli ambienti, ampi e luminosi, offrono la possibilità di essere reinterpretati in chiave contemporanea, valorizzando ogni dettaglio e trasformando la proprietà in una residenza di grande fascino.

Le terrazze e i portici accompagnano gli spazi interni verso l'esterno, creando un dialogo continuo con il verde circostante. A completare il corpo principale, un comodo garage, elemento essenziale per la funzionalità quotidiana.

Una soluzione ideale per chi desidera realizzare una dimora su misura, capace di unire rappresentanza, comfort e personalità.

CONTATTI : 071 740686
INFO@DELMASTRO.NET

WWW.DELMASTROIMMOBILIARE.IT

La presente scheda non costituisce contratto.



All'interno della proprietà, la dependance rappresenta uno spazio indipendente e versatile, perfettamente integrato nel contesto naturale che la circonda. Un ambiente riservato, ideale per accogliere ospiti, familiari o per essere destinato a un utilizzo autonomo, anche a reddito.

A rendere questa soluzione ancora più interessante è la presenza di un piacevole patio esterno, uno spazio intimo e vivibile dove rilassarsi, pranzare all'aperto o creare un angolo di convivialità immerso nel verde.

La possibilità di personalizzazione degli ambienti consente di trasformarla in una vera e propria seconda abitazione, funzionale ed accogliente, capace di adattarsi a diverse esigenze e stili di vita.

CONTATTI : 071 740686
INFO@DELMASTRO.NET

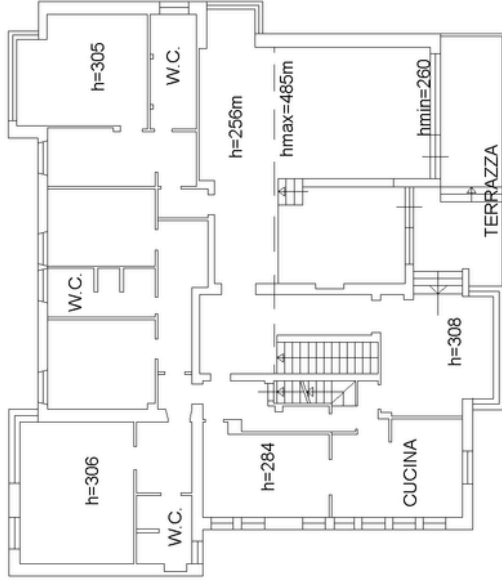
WWW.DELMASTROIMMOBILIARE.IT

La presente scheda non costituisce contratto.

Ultima planimetria in atti

Data: _____ n. _____ - Richiedente:
 Totale schede: _____ Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO PRIMO

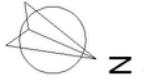
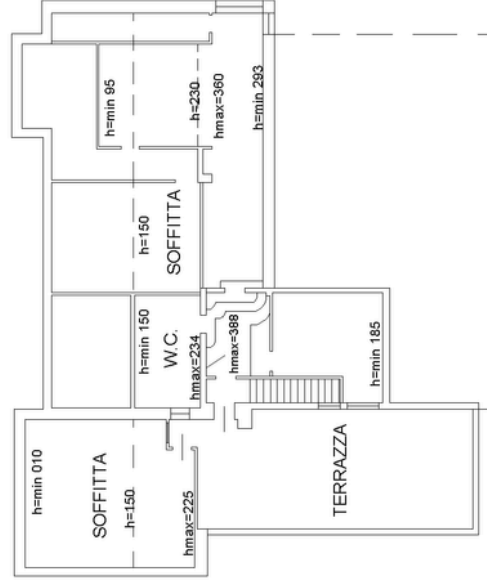


CORTE COMUNE

PIANO TERRA



PIANO SECONDO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n. 1

Comune di Fabriano

Via La Spina

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

Planimetria

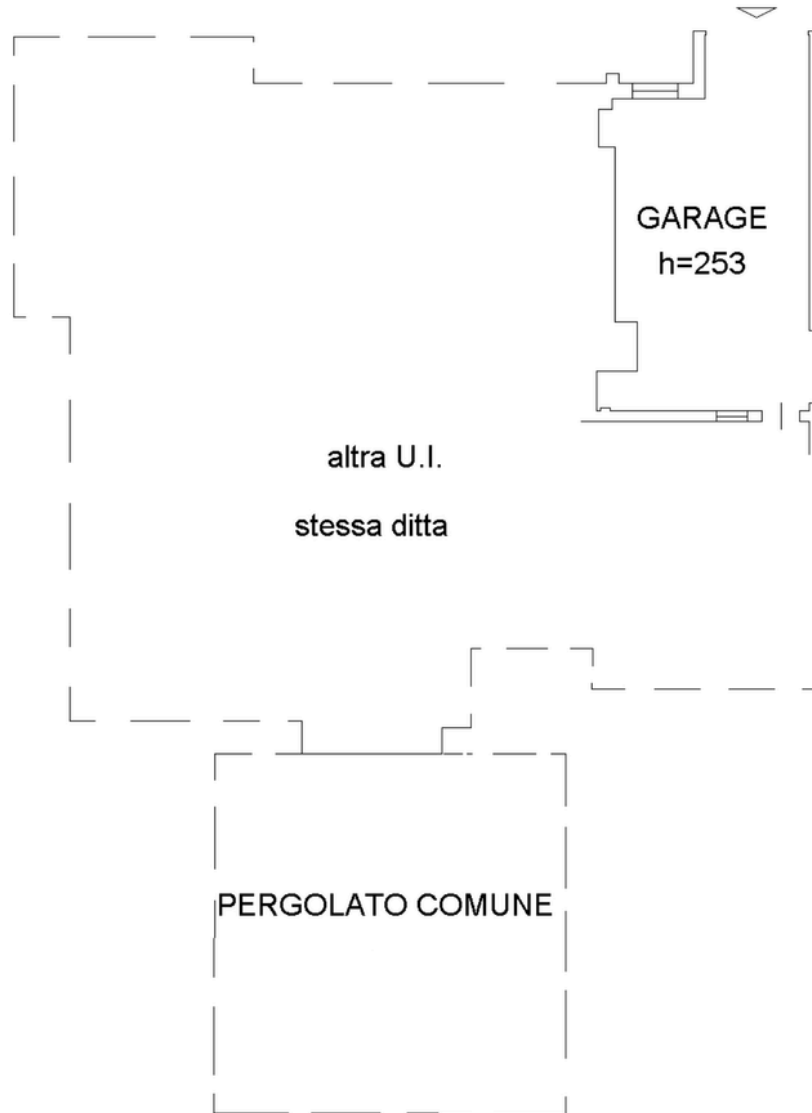
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

CORTE COMUNE

Part.



CORTE COMUNE



Catasto dei Fabbricati - Situazione
VIA LA SPINA
- Comune di FABRIANO (D451) - Foglio: **14844-01** - Particella: **1** - Subalterno: **>**

Ultima planimetria in atti

Data: _____ - Richiedente: _____
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ancona

Dichiarazione protocollo n.

Comune di Fabriano

Via La Spina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Ancona

Planimetria

Scheda n. 1

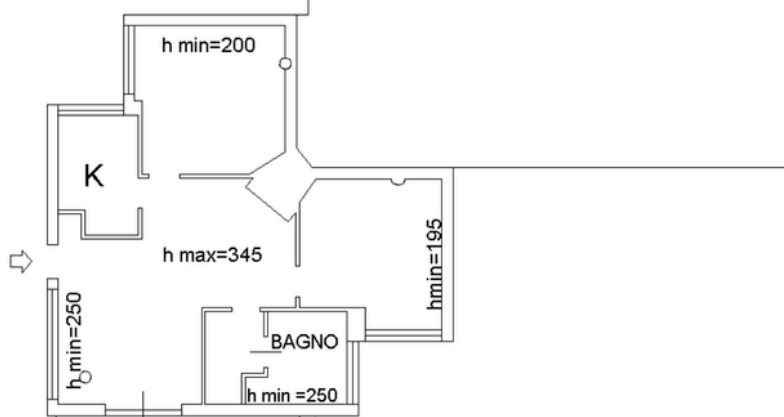
Scala 1:200

PIANO TERRA

CORTE COMUNE

Part. 2467

Part. 1874



PERGOLATO
COMUNE

Part. 2467

Part. 3141

10 metri



Ultima planimetria in atti

Data: - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
 E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo.

Oggetto dell'attestato

Intero Edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: Marche
 Comune: Fabriano
 Indirizzo: Via La Spina 76
 Piano: Terra, 1 e 2
 Interno:
 Coordinate GIS: 0.0000 - 0.0000

Zona Climatica: E
 Anno di costruzione: 1960
 Superficie utile riscaldata (m²): 593
 Superficie utile raffrescata (m²): 593
 Volume lordo riscaldato (m³): 2211.75
 Volume lordo raffrescato (m³): 2211.75

Comune catastale	D451	Sezione	Foglio	Particella
Subalterni	da a	da a	da a	da a
Altri Subalterni				

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica Globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA F

EPgl,nren 132.72 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **B (42.53)**

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo.

Oggetto dell'attestato

- Intero Edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliare

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione: Marche
 Comune: Fabriano
 Indirizzo: via La Spina 76
 Piano: terra
 Interno:
 Coordinate GIS: 43.3333 - 12.9000

Zona Climatica: E
 Anno di costruzione: 1988
 Superficie utile riscaldata (m²): 76
 Superficie utile raffrescata (m²): 76
 Volume lordo riscaldato (m³): 277
 Volume lordo raffrescato (m³): 277

Comune catastale	D451	Sezione		Foglio		Particella	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da
Altri Subalterni	0						

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone cose

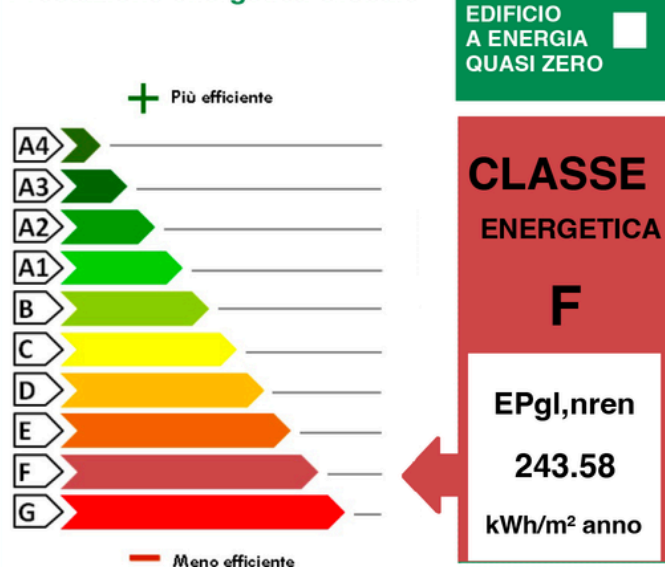
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

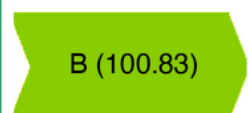
Prestazione energetica Globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:





Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2026

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di FABRIANO (D451) provincia ANCONA - Limitata al foglio:
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di FABRIANO (Codice D451) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1							C/6	8	47m ²	Totale: 54 m ²	Euro 213,61	VIA LA SPINA n. 76 Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2019 Pratica n. AN0084371 in atti dal 12/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33089.1/2019)	Annotazione
2							D/7				Euro 13.944,34 Lire 27.000.000	VIALE CAMPO SPORTIVO n. 35 Piano T-1 VARIAZIONE del 21/09/2000 Pratica n. 143786 in atti dal 03/11/2000 CONVALIDA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 4904.1/2000)	
3							A/2	7	5,0 vani	Totale: 86 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ²	Euro 464,81	VIA LA SPINA n. SNC Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2019 Pratica n. AN0092875 in atti dal 13/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35181.1/2019)	Annotazione
4							A/8	9	25,5 vani	Totale: 726 m ² Totale escluse aree scoperte**: 709 m ²	Euro 4.872,77	VIA LA SPINA n. 76 Scala 2 Piano T-1 - 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2019 Pratica n. AN0084371 in atti dal 12/11/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33089.1/2019)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 30,50 m² 47 Rendita: Euro 19.495,53

Imposte e Costi acquisto	
Tipologia immobiliare Abitazioni signorili (A1, A8, A9)	
Tipo venditore Impresa non costruttrice	
Base imponibile Prezzo di vendita	
Imposte applicate	
Imposta Ipotecaria (fissa)	€ 50
Imposta Catastale (fissa)	€ 50
*Note	Imposta registro: 9%
Imposte acquisto	€ 100.00
TOTALE	€ 100.00

Imposte e Costi acquisto	
Tipologia immobiliare Abitazioni 2° casa (A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11)	
Tipo venditore Impresa non costruttrice	
Base imponibile Valore catastale	
	€ 58566.06
Imposte applicate	
Imposta Registro	€ 5270.95
Imposta Ipotecaria (fissa)	€ 50 € 50
Imposta Catastale (fissa)	
*Note	Imposta registro: 9%
Imposte acquisto	€ 5370.95
TOTALE	€ 5370.95

Imposte e Costi acquisto	
Tipologia immobiliare Abitazioni 1° casa (A2, A3, A4, A5, A6, A7, A11)	
Tipo venditore Impresa non costruttrice	
Base imponibile Valore catastale	
	€ 53685.555
Imposte applicate	
Imposta Registro	€ 1073.71
Imposta Ipotecaria (fissa)	€ 50 €
Imposta Catastale (fissa)	50
*Note	Imposta registro: 2%
Imposte acquisto	€ 1173.71
TOTALE	€ 1173.71

COSTI RISTRUTTURAZIONE

Il calcolo costi di ristrutturazione parte da un database che raccoglie i costi medi di ristrutturazione suddivisi per regione. Questi dati sono inoltre integrati con informazioni sulle variazioni socio-economiche locali per assicurare che ogni preventivo sia non solo attuale ma anche estremamente specifico rispetto alla zona di interesse.



UBICAZIONE IMMOBILE

FABRIANO (AN)

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Tipo di Immobile

Ville e Villini

Superficie Coperta da Ristrutturare

820 m²

Superficie Esterna da Ristrutturare

86 m²

Bagni da Ristrutturare

5

Ascensore Utilizzabile

No

Facilità Accesso e Parcheggio Mezzi

Villa_1_2

Tipo Ristrutturazione

★★★★ Completa:

Riorganizzazione - Rifacimento Servizi (Bagni e Cucina) - Rinnovo Totale di Pavimenti e Rivestimenti - Rifacimento completo degli impianti.

Grado Finiture

★★★ Standard:

Materiali di media qualità, Design standard.

Ristrutturazione Esterni

★★★ Rifacimento Esterni funzionale:

Rifacimento delle pavimentazioni di terrazzi e camminamenti, rinnovo dei rivestimenti esterni e sostituzione di grondaie e sistemi di illuminazione.

Efficientamento Energetico

Efficientamento Energetico Medio: (riduzione consumi)

Riduzione dei consumi energetici attraverso interventi moderati, come miglior isolamento termico e installazione di impianti più efficienti.

COSTO STIMATO RISTRUTTURAZIONE

574.000 € → 731.000 €

Attenzione: I costi indicati in questo calcolatore sono puramente indicativi e possono variare in base a preferenze oggettive e specifiche di ogni progetto. I prezzi forniti non sono vincolanti e non possono essere oggetto di contrattazione o reclamo. Queste informazioni sono da intendere come una guida generale per la pianificazione per preventivi dettagliati e personalizzati va consultato un professionista.

COSTI RISTRUTTURAZIONE

Il calcolo costi di ristrutturazione parte da un database che raccoglie i costi medi di ristrutturazione suddivisi per regione. Questi dati sono inoltre integrati con informazioni sulle variazioni socio-economiche locali per assicurare che ogni preventivo sia non solo attuale ma anche estremamente specifico rispetto alla zona di interesse.



UBICAZIONE IMMOBILE

FABRIANO (AN)

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Tipo di Immobile

Ville e Villini

Superficie Coperta da Ristrutturare

86 m²

Superficie Esterna da Ristrutturare

m²

Bagni da Ristrutturare

1

Ascensore Utilizzabile

No

Facilità Accesso e Parcheggio Mezzi

Basso

Tipo Ristrutturazione

★★★★ Completa:

Riorganizzazione - Rifacimento Servizi (Bagni e Cucina) - Rinnovo Totale di Pavimenti e Rivestimenti - Rifacimento completo degli impianti.

Grado Finiture

★★★ Standard:

Materiali di media qualità, Design standard.

Ristrutturazione Esterni

★★★ Rifacimento Esterni funzionale:

Rifacimento delle pavimentazioni di terrazzi e camminamenti, rinnovo dei rivestimenti esterni e sostituzione di grondaie e sistemi di illuminazione.

Efficientamento Energetico

Efficientamento Energetico Medio: (riduzione consumi)

Riduzione dei consumi energetici attraverso interventi moderati, come miglior isolamento termico e installazione di impianti più efficienti.

COSTO STIMATO RISTRUTTURAZIONE

59.500 € ↔ 75.500 €

Attenzione: I costi indicati in questo calcolatore sono puramente indicativi e possono variare in base a preferenze oggettive e specifiche di ogni progetto. I prezzi forniti non sono vincolanti e non possono essere oggetto di contrattazione o reclamo. Queste informazioni sono da intendere come una guida generale per la pianificazione per preventivi dettagliati e personalizzati va consultato un professionista.