



SCHEDA TECNICA

n° **5**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Porzione di fabbricato ad uso promiscuo, negozio.

COMUNE CENSUARIO : Fano, Via Montevercchio civ. 46

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Fabbricati:

| <i>Foglio</i> | <i>Mappale</i> | <i>Sub</i> | <i>Cat.CI</i> | <i>Cons.</i> | <i>Rend. (€)</i> |
|---------------|----------------|------------|----------------------|--------------|------------------|
| 141 | 1699 | 4 | C/1, 12 [^] | 95 mq | 6.069,14 |

VINCOLI :

L'unità immobiliare de quo è libera da ipoteche, ed è attualmente condotta in locazione con contratto ai sensi della L.392/78 , relativo ad immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. Il contratto, non disdettato, ha scadenza al 31/12/2016 rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni.

Immobile soggetto a verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

A.P.E. a cura e a carico della parte acquirente;

Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ALLEGATI:

Visura catastale u.i.

Estratto di mappa catastale;

Planimetria catastale u.i.;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato nel Centro Storico del Comune di FANO,

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici residenziali, sia di antica che di recente costruzione, frammisti con delle rilevanti unità destinate ad usi diversi.

La zona predetta è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie.

Sono disponibili gli allacci all'acqua potabile (acquedotto), quello al metanodotto, alla fognatura pubblica, alla rete elettrica e telefonica.

La rete viaria è imperniata su Via Montevecchio dalla quale si accede all' u.i. de quo.

Dati catastali

L'unità immobiliare di proprietà del Comune di Fano è censita al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Fano al:

– Foglio 141 Mapp. 1699 Sub. 4 Cat. C/1 Cl. 12^a Cons. 95mq, Rend. € 6.069,14, Piano S1-T; per una superficie commerciale di complessivi mq. 129ca, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Descrizione degli immobili

Il bene oggetto di stima è una u.i. facente parte di un edificio sito nel Centro Storico del Comune di Fano, che si sviluppa all'incrocio di Via Montevecchio e Via Alavolini.

Il fabbricato è composto da varie unità immobiliari per uso residenziale e commerciale, relativi accessori e parti comuni al piano terra; lo stato di conservazione e manutenzione del complesso è da ritenersi in buone condizioni.

Il negozio distinto con il Sub. 4, è composto, al Piano Terra da un unico vano principale e da un locale wc, mentre al Piano Interrato è presente un unico vano ad uso ripostiglio comunicante con il PT attraverso una scala a rampa unica.

L'u.i. comunica direttamente con una corte comune alle altre u.i.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'u.i. è da ritenersi in buone condizioni.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona A – Centro Storico.

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

L'unità immobiliare de quo è libera da ipoteche, ed è attualmente condotta in locazione con contratto ai sensi della L.392/78, relativo ad immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione. Il contratto, non disdettato, ha scadenza al 31/12/2016, rinnovabile per ulteriori 6 (sei) anni;

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente;

Immobile soggetto a verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004;

A.P.E. a cura e a carico della parte acquirente;

Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Considerazioni e criteri di stima

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica, tenuto conto altresì della difficile situazione economica del momento che attanaglia il mercato immobiliare.

Conclusione peritale

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Via Montevecchio civ.46, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 288.000,00 "a corpo" + I.V.A. ai sensi di legge

Il Tecnico W.O. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/07/2014

Data: 16/07/2014 - Ora: 09.20.27 Fine
Visura n.: T23636 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 141 Particella: 1699 Sub.: 4 |

Unità immobiliare

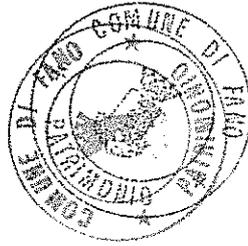
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Rendita |
| 1 | Urbana | 141 | 1699 | 4 | | | CA | 12 | 95 m ² | Euro 6.869,14 | Variazione del 01/10/2004 n. 106498 - I/2004 in atti dal 01/10/2004 (protocollo n. PS0193429) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO |
| Indirizzo: VIA ALAVOLINI n. 17 piano: SI-T. | | | | | | | | | | | |

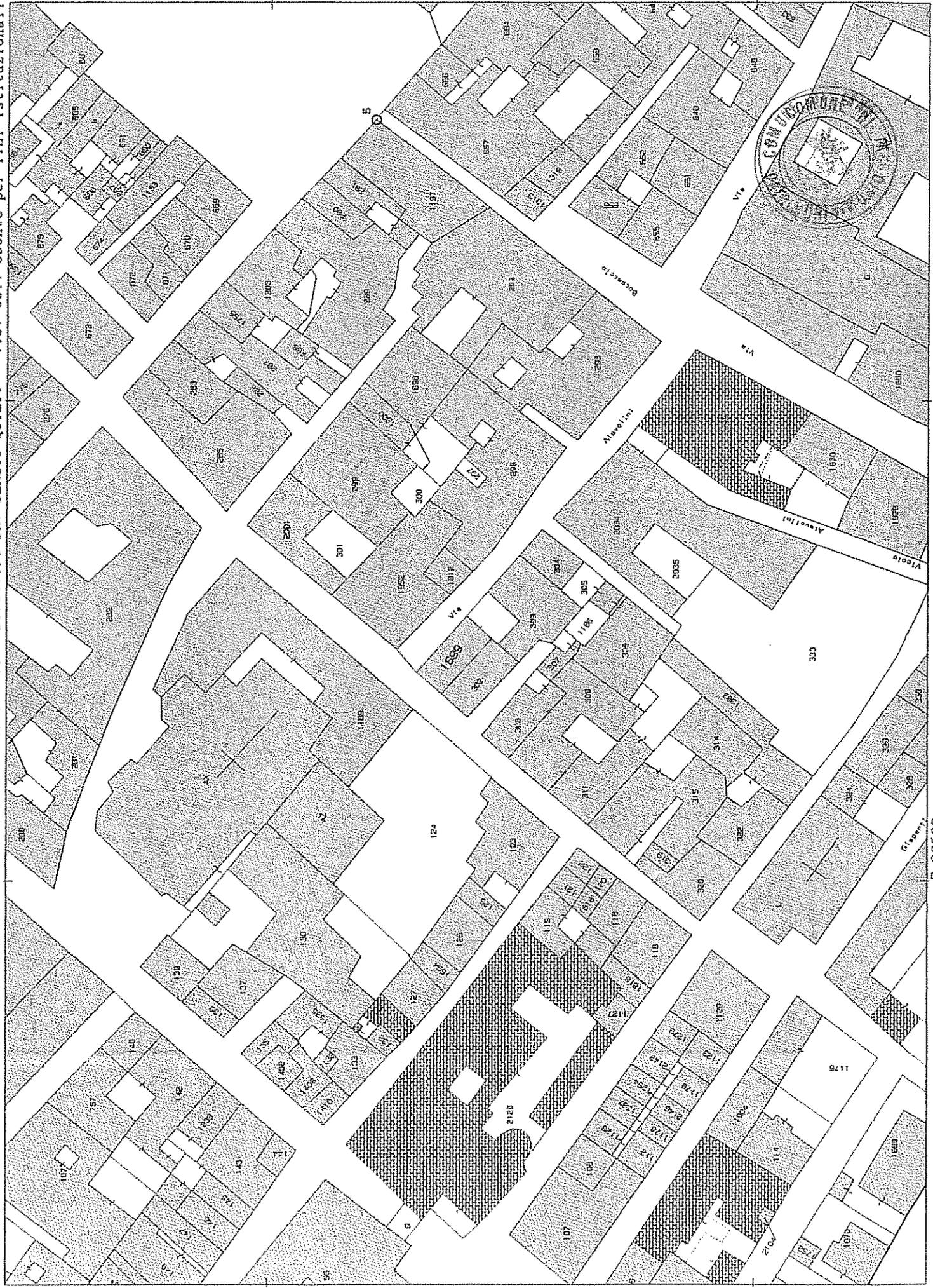
INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1 | COMUNE DI FANO con sede in FANO | 0012740410* | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALLA ATTUALITÀ del 15/03/1990 n. 6889 - I/2010 in atti dal 04/08/2010 (protocollo n. PS0116239) Registrazione: Sede: PESARO DECRETO PRESIDENTE DELLA REGIONE N. 878 | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

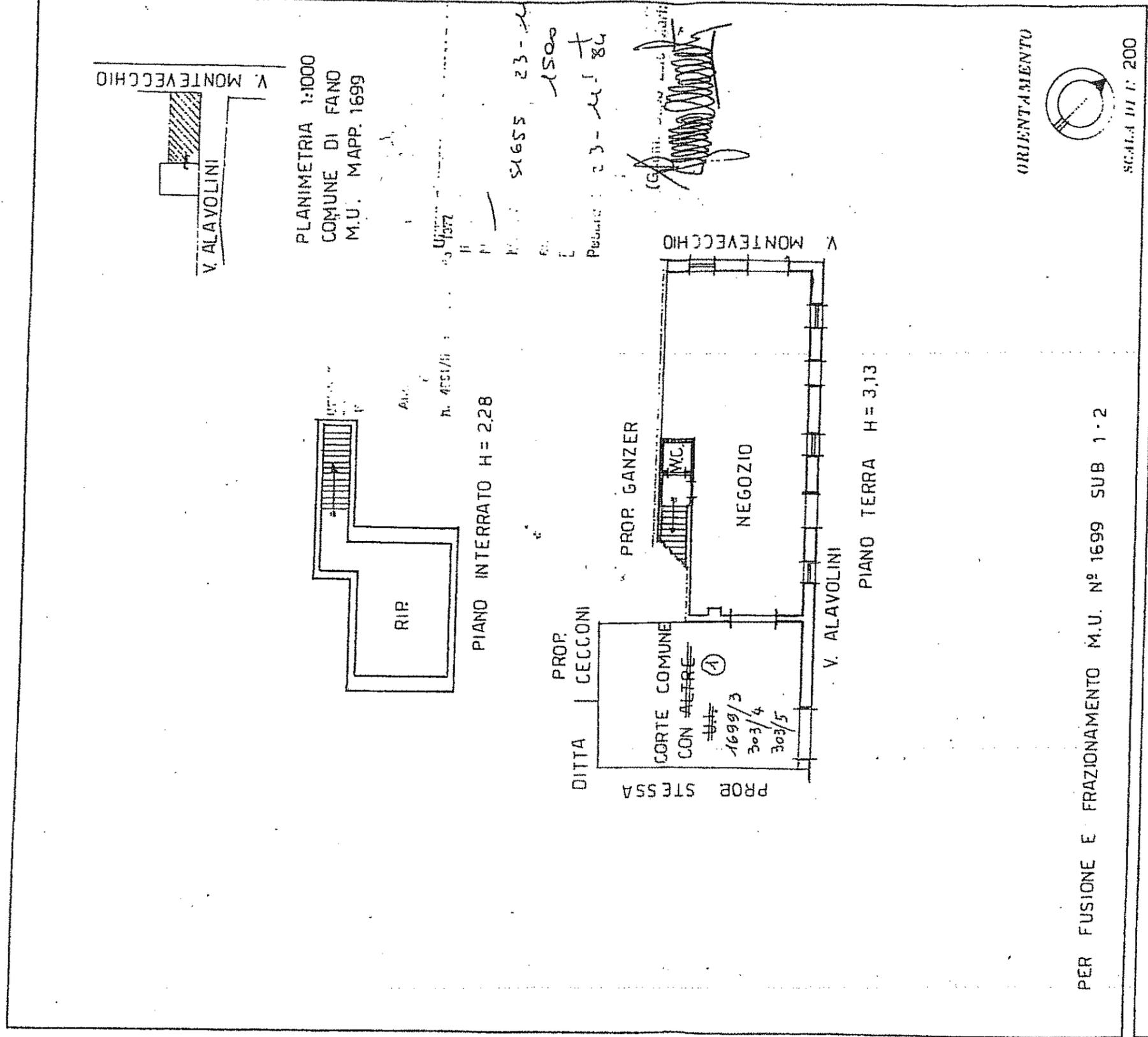
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FANO

Ditta RENZONI CARLO NATO A SALTARA IL 4-4-1937

Via ALAVOLINI N° 17-19

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO

CIRCOLA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

28 9/10/84 1984

DESCRITTE LE ALTRE U.I. AVENTI DIRITTO ALLA CORTE COMUNE PER RETIFICAZIONE.

28 9/10/84 1984

5158

FOGLIO M.U. 1699

NUMERO 1699

SUB p. 4

REDAZIONE TECNICA

Carlo Renzoni

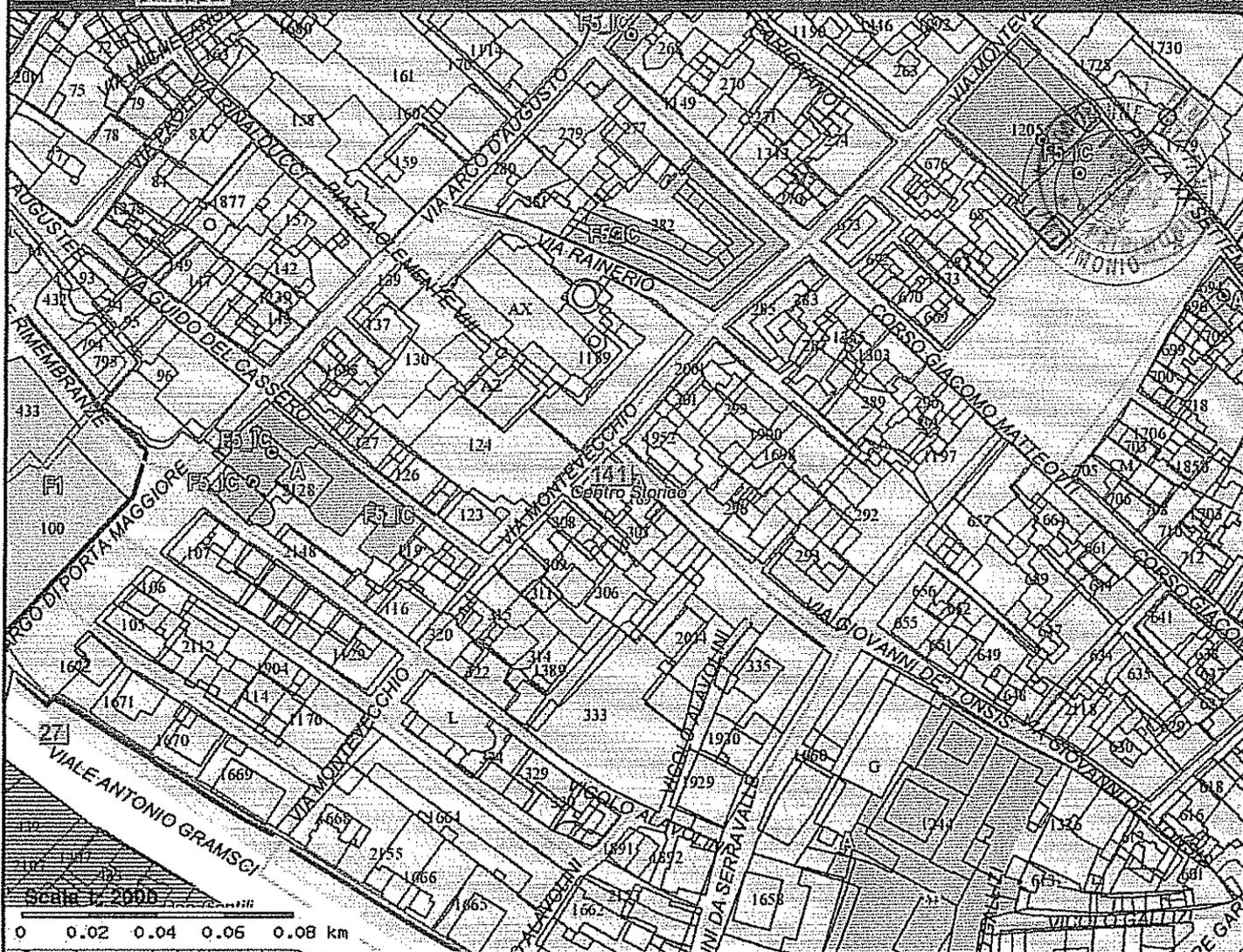
Completata dal GEOMETRA CARLO RENZONI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di PESARO-URBINO

DATA 28-6-84

Firma: Carlo Renzoni





Varianti

Varianti approvate

Variente 4

 ufficio Turismo

 Variante 4

PRG

Zonizzazione

 A Residenziali Storico Artistiche

 B1.2 Residenziali saturate con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati

 B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri

 B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri

 B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)

 B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia'

 C2 Residenziali di ricucitura urbana

 D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso

 B1.1 Residenziali saturate con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali

 B1.3 Residenziali saturate con conservazione della superficie utile

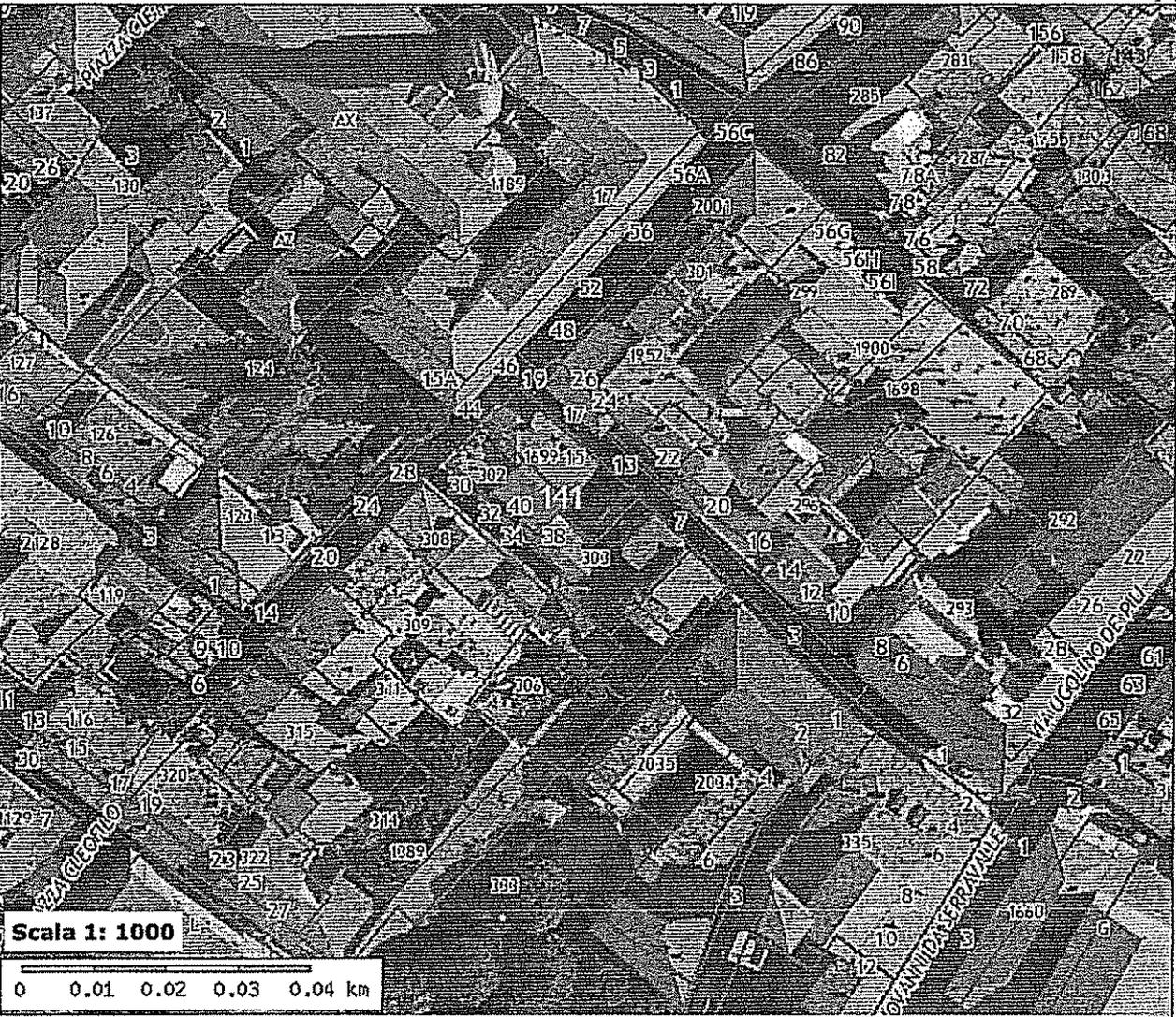
 B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro

 B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse

 B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti

 C1 Residenziali di espansione

 D1 Industriali e/o artigianali esistenti



Scala 1: 1000

0 0.01 0.02 0.03 0.04 km

∨ Fogli

∨ Particelle