

SCHEDA TECNICA

n° **12**

N° SCHEDA T.	RIF. D.C.	N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/ INDIRIZZO	FRUITORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE ATTUALIZZATO
12	D.C.n °115/15	1	Porzione di fabbricato ad uso promiscuo, negozio	FANO – Loc. Sant'Orso, Via S.Eusebio, 4	Ditta Il Girasole di Penazzi Renata	18/01/2020 2^scadenza	Sup. Comm.mq.88ca	132.000,00 + IVA

SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Alienazioni
Istruttore Tecnico
Geom. Michele Radi

SETTORE 3° Servizi Finanziari
SERVIZIO PATRIMONIO
IL LEGALE
Dott.ssa Daniela MANTONI



SCHEDA TECNICA

n° **1**

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

COMUNE CENSUARIO : Fano, Via S. Eusebio civ,4 c/o "Centro Commerciale Sant'Orso"

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Fabbricati:

Foglio	Mappale	Sub	Cat.CI	Cons.	Rend. (€)
50	1217	16	C/1, 5°	74 mq	1.635,72

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 ha scadenza al 18/01/2020;

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

Regolamento di Condominio "Centro Comm.le S.Orso";

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

ALLEGATI:

Visura catastale u.i.

Estratto di mappa catastale;

Elaborato planimetrico immobili;

Planimetria catastale u.i.;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato nella prima periferia del **Comune di FANO**, e più precisamente in loc. Sant'Orso. La zona è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici residenziali, attuati sin dagli anni '60 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'acquedotto, al metanodotto, alla fognatura pubblica, alla rete elettrica e telefonica. La rete viaria è imperniata su Via Sant'Eusebio dalla quale si accede all' u.i. de quo attraverso spazi e percorsi pubblici e condominiali.

Dati catastali

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

– Foglio 50 Mapp. 1217 Sub. 16 Cat. C/1 Cl. 5^a Cons. 74mq, Rend. € 1.635,72 PT e PS1 per una superficie commerciale di complessivi mq. 88ca, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Descrizione degli immobili

Il bene oggetto di stima è una u.i. facente parte del "Centro Commerciale di Sant'Orso" in Comune di Fano, Via Sant'Eusebio,4.

L'intero edificio, realizzato negli anni '80 è composto da varie unità immobiliari per uso commerciale e direzionale, 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. 16, ubicato al Piano Terra del complesso è composto da un unico spazio adibito a negozio e da un wc; mentre il Piano Interrato è utilizzato come locale di deposito.

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

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: D3- Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti all'interno del Comparto PEEP loc. Sant'Orso – ST5_E04.

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 ha come 2^a scadenza il 18/01/2020.

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

A.P.E. a cura e a carico della parte acquirente;
Regolamento di Condominio "Centro Comm.le S.Orso";
Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

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

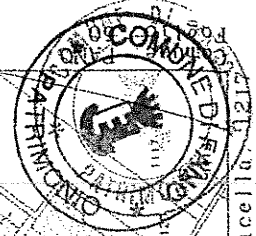
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Via Sant'Eusebio, 4 - c/o "Centro Comm.le S.Orso" di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 450.000,00 – "a corpo" + I.V.A. ai sensi di legge

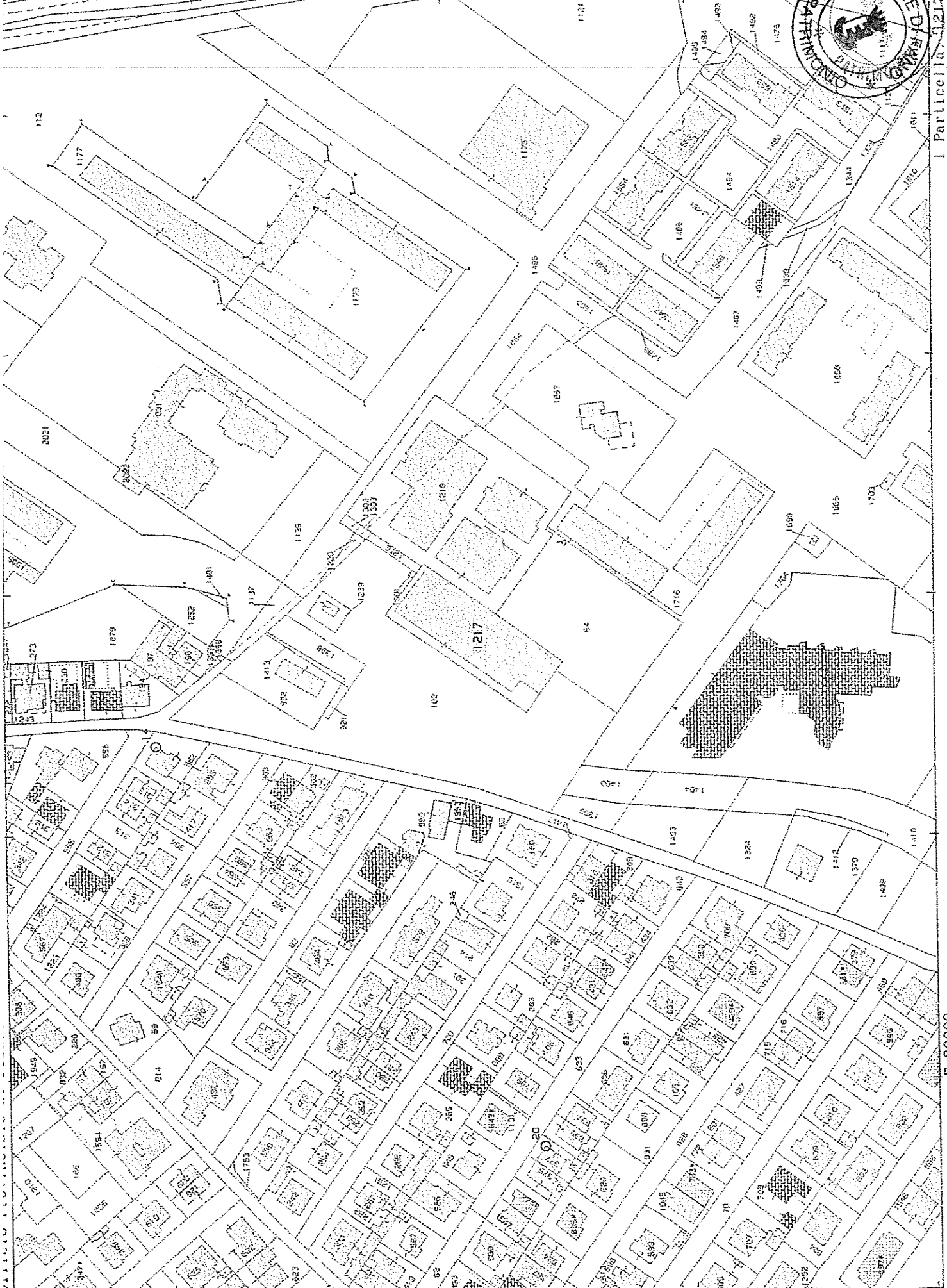
Il Tecnico U.O. Alienazioni
(geom. *Michele Radi*)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa *Daniela Mantoni*)



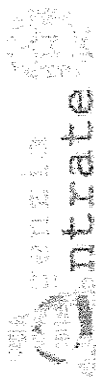
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334 000 x 378 000 metri
16-Feb-2015 14:21
Prot. n. 1183219/2015



Particella 12121

E=30000

N=11100



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2015

Data: 18/06/2015 - Ora: 10.34.35 Fine
Visura n.: T81793 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 50 Particella: 1217 Sub.: 16

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		50	1217	16			C/1	5	74 m ²	Euro 1.635,72	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2014 n. 38922.1/2014 in atti dal 30/10/2014 (protocollo n. PS0116065) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo VIA SANT' EUSEBIO n. 4 piano: T-S-I:											
Notifica 1019/1997				Partita		-		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		CODICE FISCALE	
DATI DERIVANTI DA			00127440410*	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/01/1990 Voltura n. 1666.1/1990 in atti dal 07/04/1990 Repertorio n.: 52206 Rogante: DR. DE MARTINO Sede: FANO Registrazione: UR			Sede: FANO n. 185 del 25/01/1990 RISOLUZIONE DI CONCESSIONE	

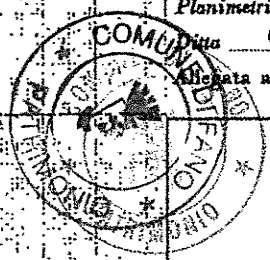
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



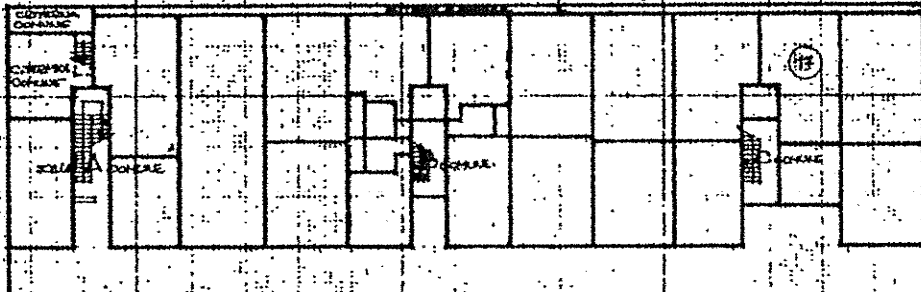
NUC

Planimetria dell'imm
Ditta C.T.
Shitata alla dichian



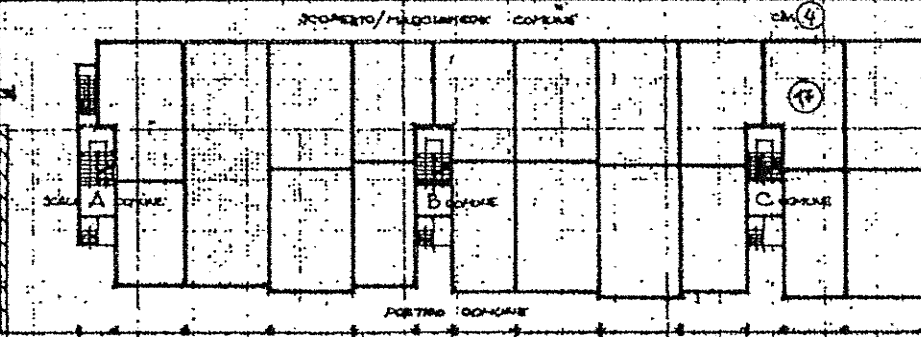
ESTRATTO DI MAPPA CATA-
STRALE - TOPOLOGICA - MAP-
POLI IN CUI È INSERITO IL
PUBBLICATO n. 1245, 1247
(1246, 1220/6, 1244/6, 1220/6)
adeguamento approvato

PIANO SOTTERRANEO
(SCANTINATO)

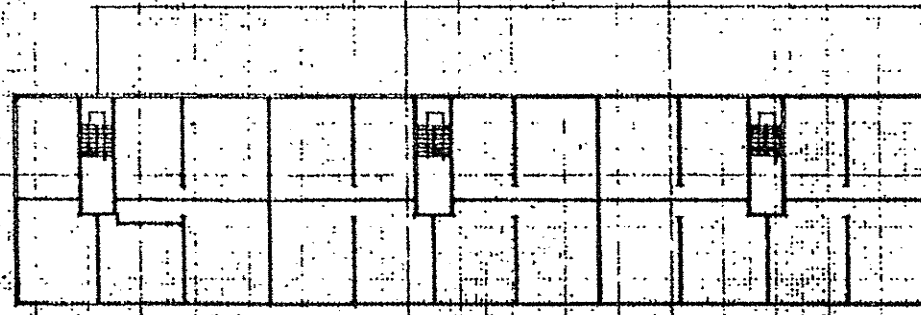


LOCALI FONDA
SOLLEVAMENTO
ACQUE DI SCORRE
COMUNE.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Handwritten signature

SPAZIO RI

DATA 23/1
PROT. N° 36

SCALA 500



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1969, N. 415)

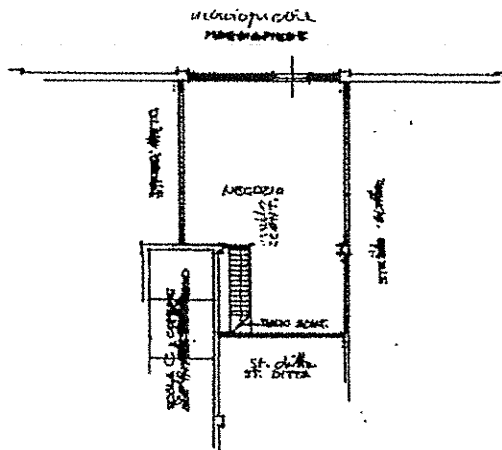
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIAZZO Via S. EUSEBIO (S. ORSO)
Data C.T. COSTRUZIONI IMMOBILIARI s.r.l. - VIA TUCATI 11 - PIAZZO (BOLOGNA)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PIZZO



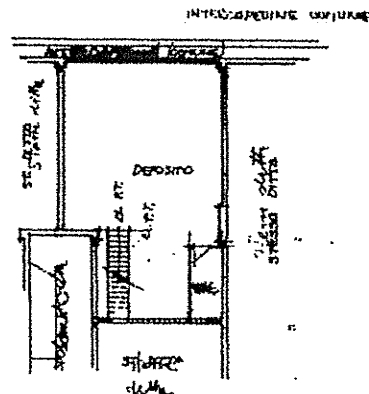
PIANO TERRAZZA
H = 3,60 m.

PIANO SOTTERRANEO
(SOTTERRANEO)
H = 2,80

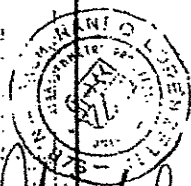
LOCALE PER IL
COLLETTAMENTO
ACQUE DI SCARICO
DOMESTICHE



NEGOZIO 17



USCULE DI DEPOSITO



Mondoloni

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

23 GIU 83
3699

Compilata dal ing. ANCO LODENBATER
(Indic. nome e cognome del compilatore)

Inscritto all'Albo dei geometri m. r. l.
della Provincia di Pesaro

DATA 21 giugno 1983
Firma: Mondoloni



500

