

SCHEDA TECNICA

n°

4



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.Cl	Cons.	Rend. (€)
50	1217	16	C/1, 5°	76 mq	1.679,93

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.;

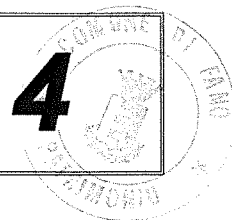
Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

n°

4



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. 76mq, Rend. € 1.679,93. 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. 17, 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

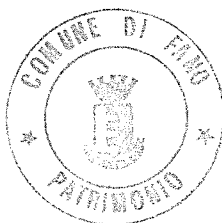
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico- comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in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

Conclusione peritale

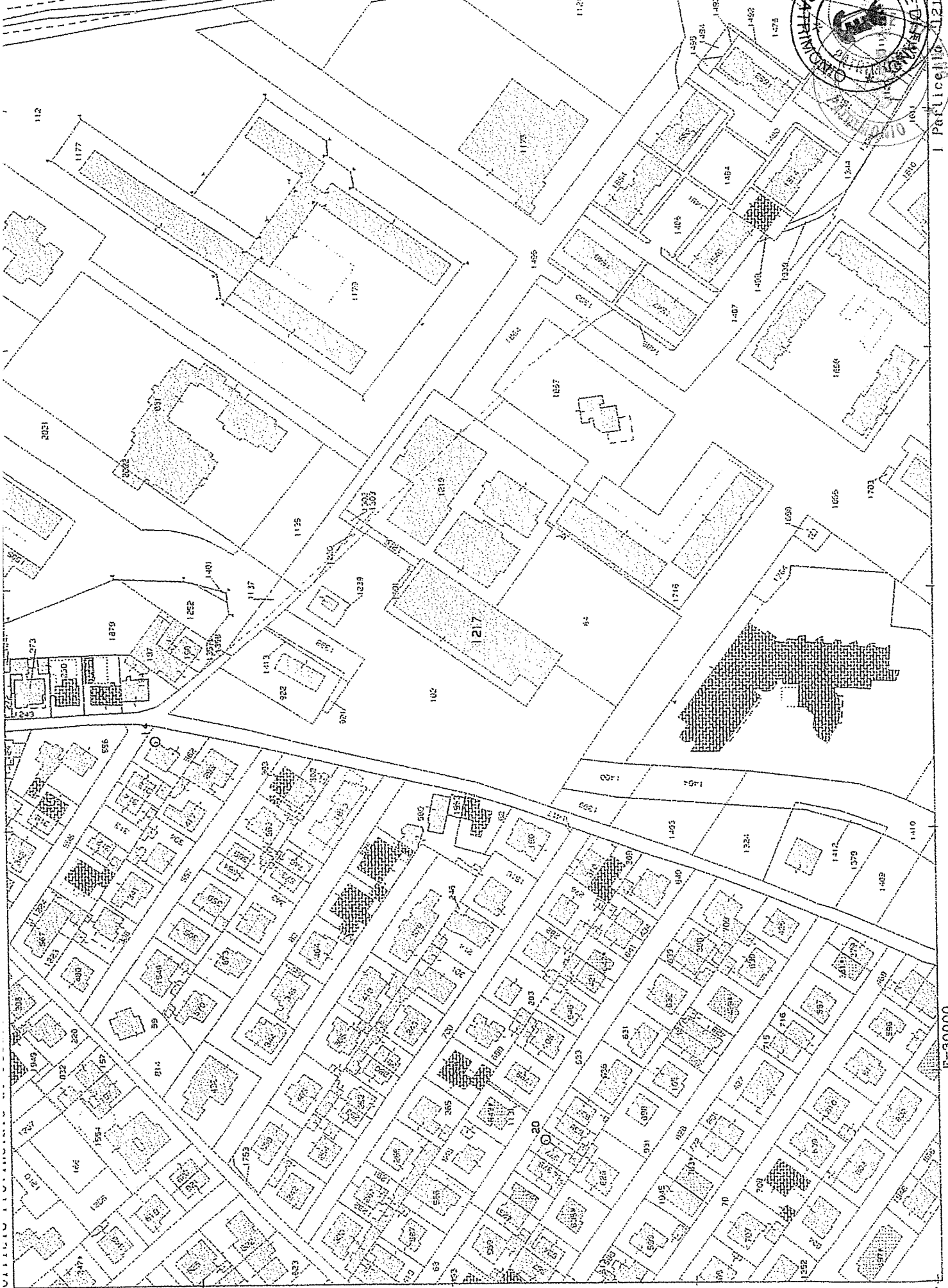
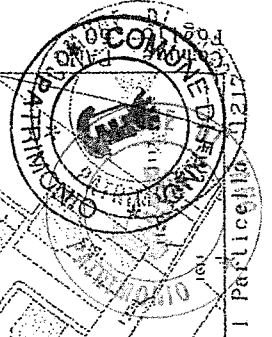
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Via Sant'Eusebio, 4 - c/o "Centro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

€ 132.000,00 "a corpo" + I.V.A. ai sensi di Legge

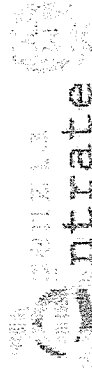
Il Tecnico U.O. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantori)



E=30000



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

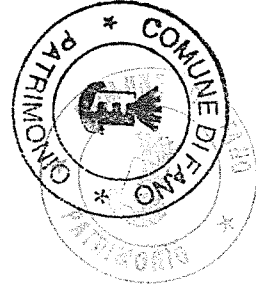
Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2015

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 Foglio: 50 Particella: 1217 Sub.: 16									
Catasto Fabbricati											
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio 50	Particella 1217	Sub 16	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria C/I	Classe 5	Consistenza 74 m ²	Rendita 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-S1:											
Notifica 1019/1997											
Mod.58 -											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI FANO				00127440410*				(1) Proprietà		
DATI DERIVANTI DA											
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

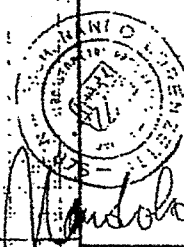


NUC

Planimetria dell'imm.

C.T.

Allegata alla dichiar.

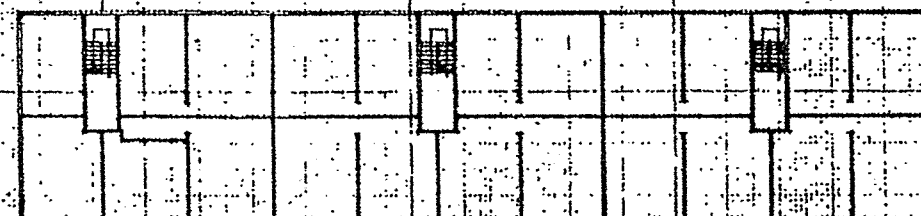
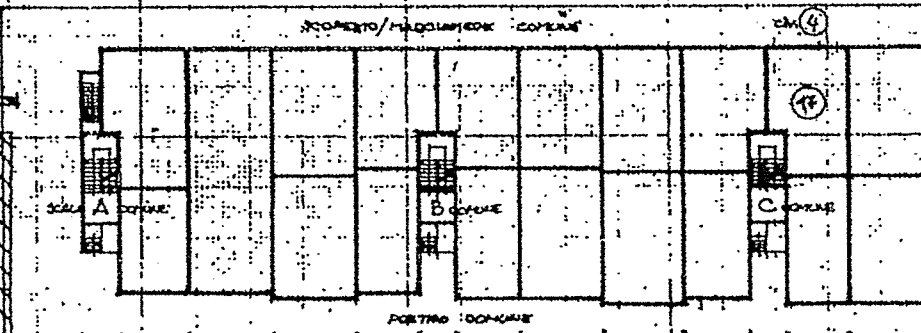
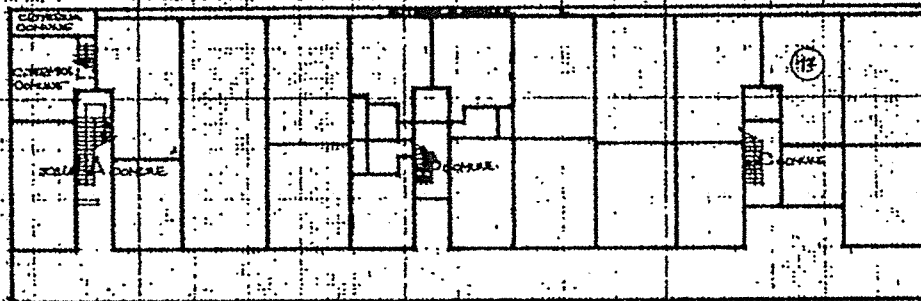


ESTRATTO DI MAPPA CATA-
STRALE - Foglio 60 - MAP-
PAU N. 1015 - INSCRITO IL
FUSIGNATO n. 1215, 1217
(1916, 12006, 11346, 1026)
attuazione appalto

PIANO SOTTERRANEO
(SCANTINATO)

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



SCALA 1:500

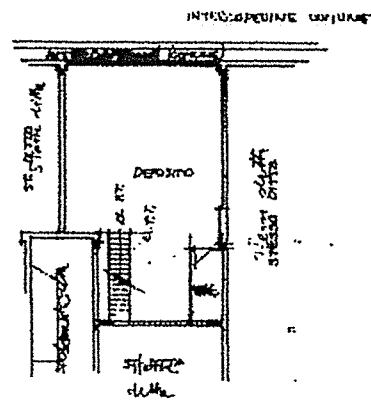
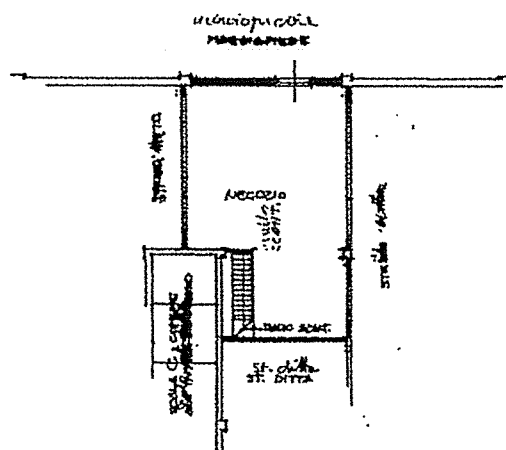
SPAZIO RI

DATA 23/

PROT. N° 36

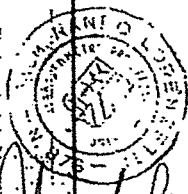
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
50Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEFANO Via S. EUSEBIO (S. ORSO)Ditta C.T. COSTRUZIONI IMMOBILIARI s.r.l. - via TUDATI 11 - FANOAllegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESAROPIANO TERRA
H = 3,60 m.PIANO SOTTERRANEO
(-1,20 m.)
H = 2,80

NEGOZIO 17

LOCALI DI DEPOSITO



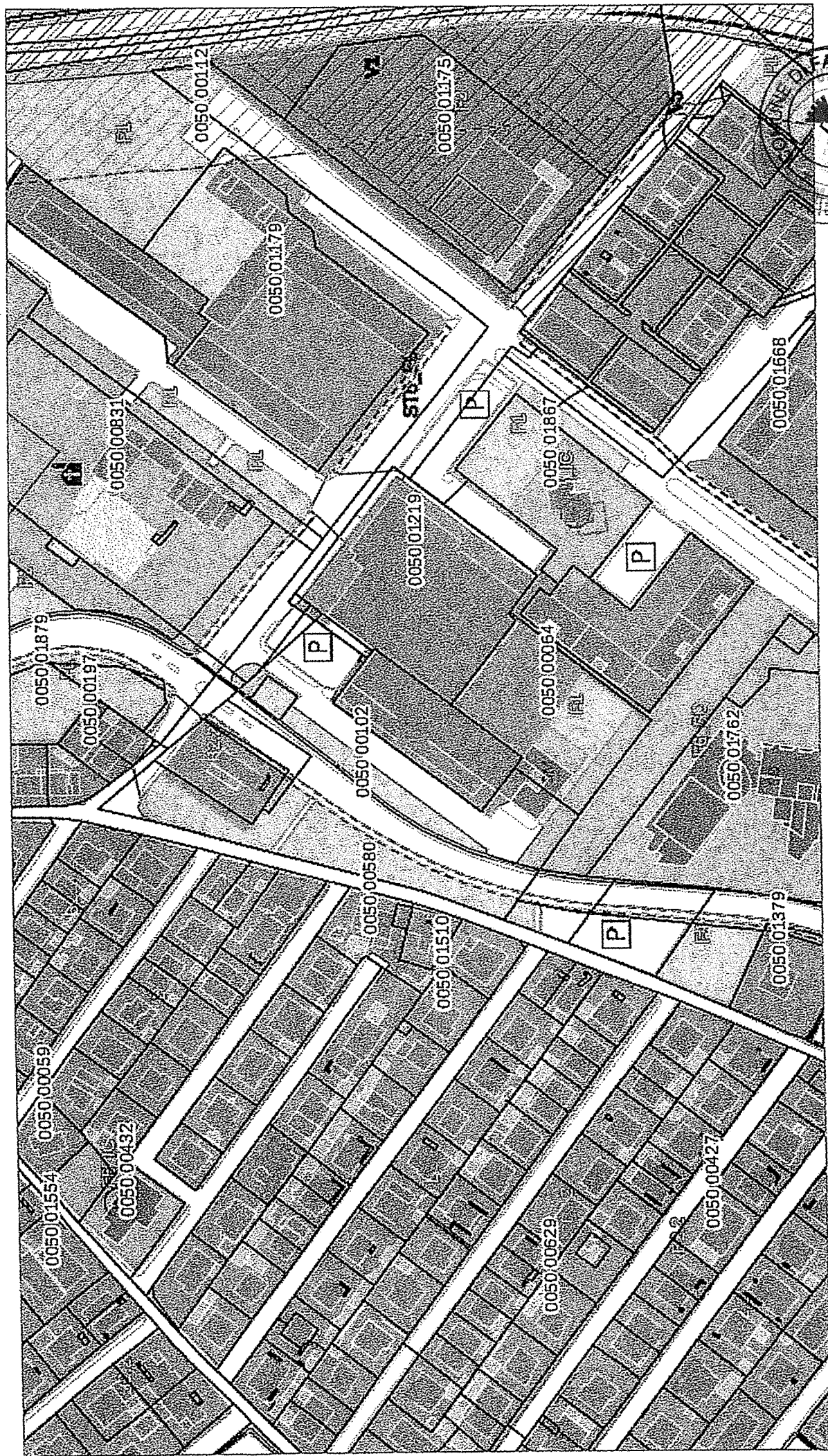
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°23 GIU 83
3699Compilata dal geometra ALDO BONAZZETTI
(Firma, nome e cognome del compilatore)Iscritto all'Albo dei geometri m. 24
della Provincia di PESARODATA 21 giugno 1983
Firma: Mondolone





11