

SCHEDA TECNICA

n°

3



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

COMUNE CENSUARIO : Fano, Via Monteverchio civ. 46

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Fabbricati:

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

VINCOLI :

L'unità immobiliare de quo è libera da ipoteche.

Procedura di verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in corso di definizione.

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.

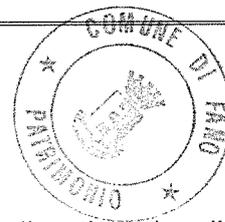
Estratto di mappa catastale;

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'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;

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

Procedura di verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in corso di definizione;

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

€ 258.000,00 "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*)



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.	Zona Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		141	1699	4			C/1	I2	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;											

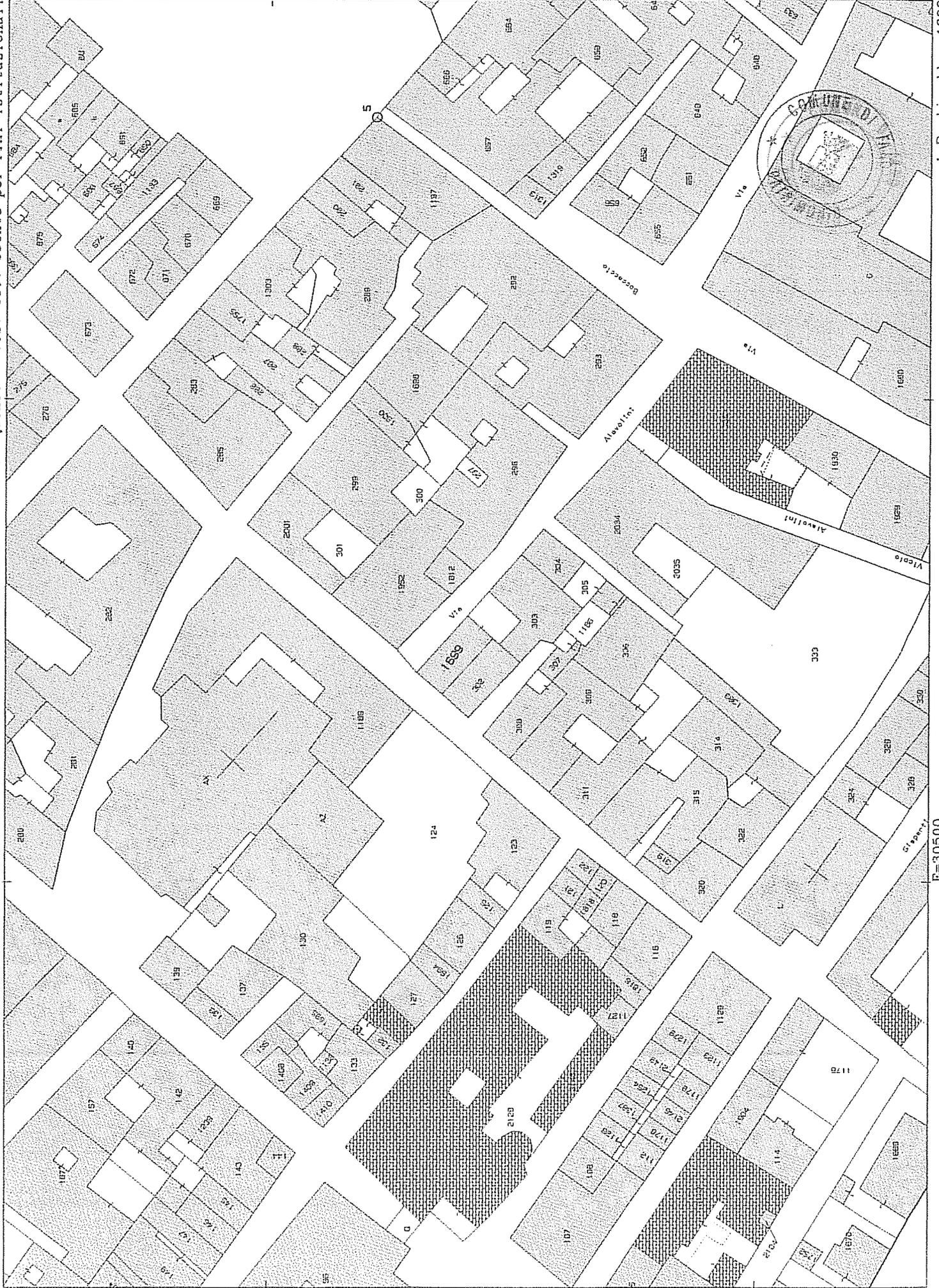
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' 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	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

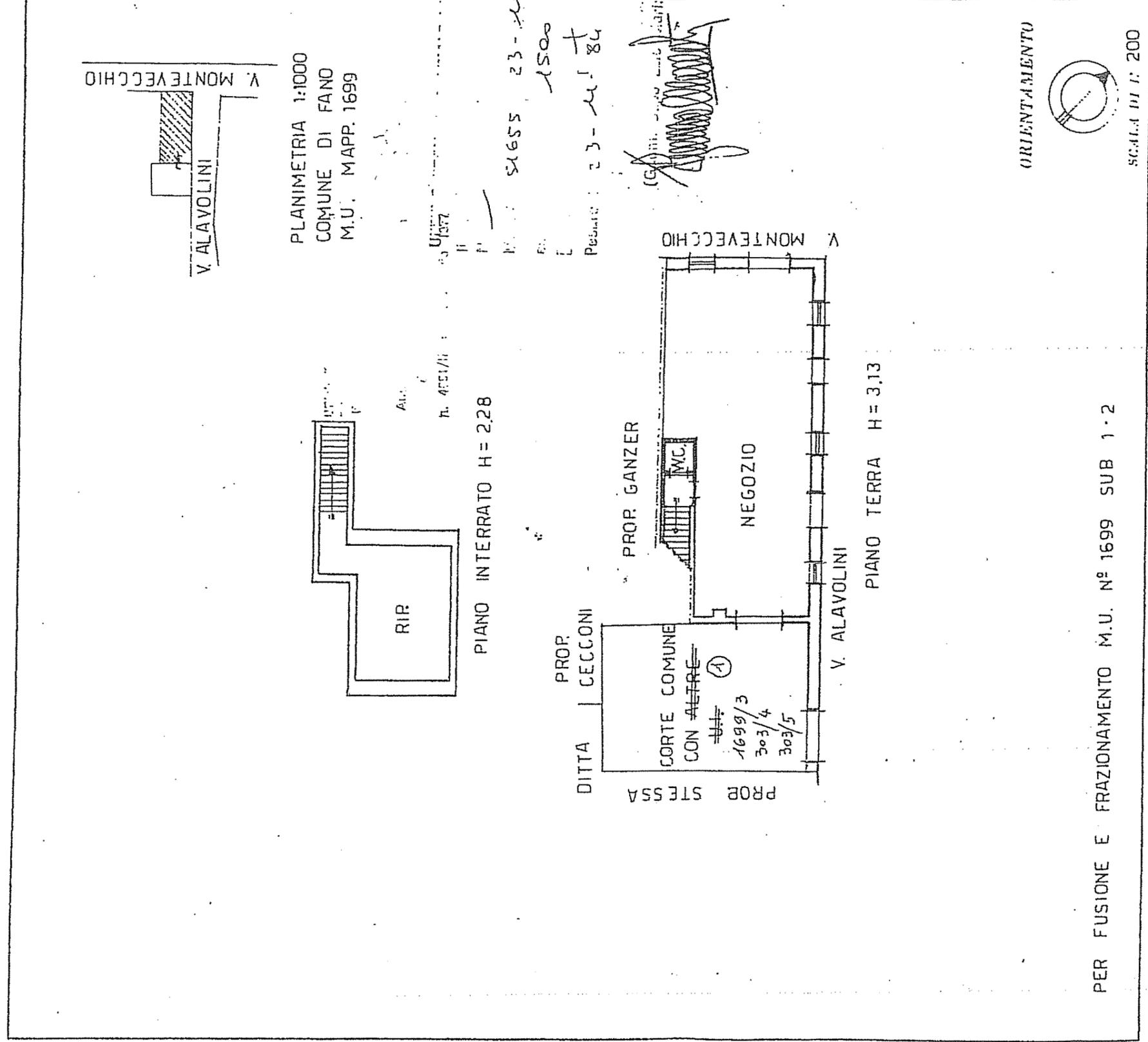
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

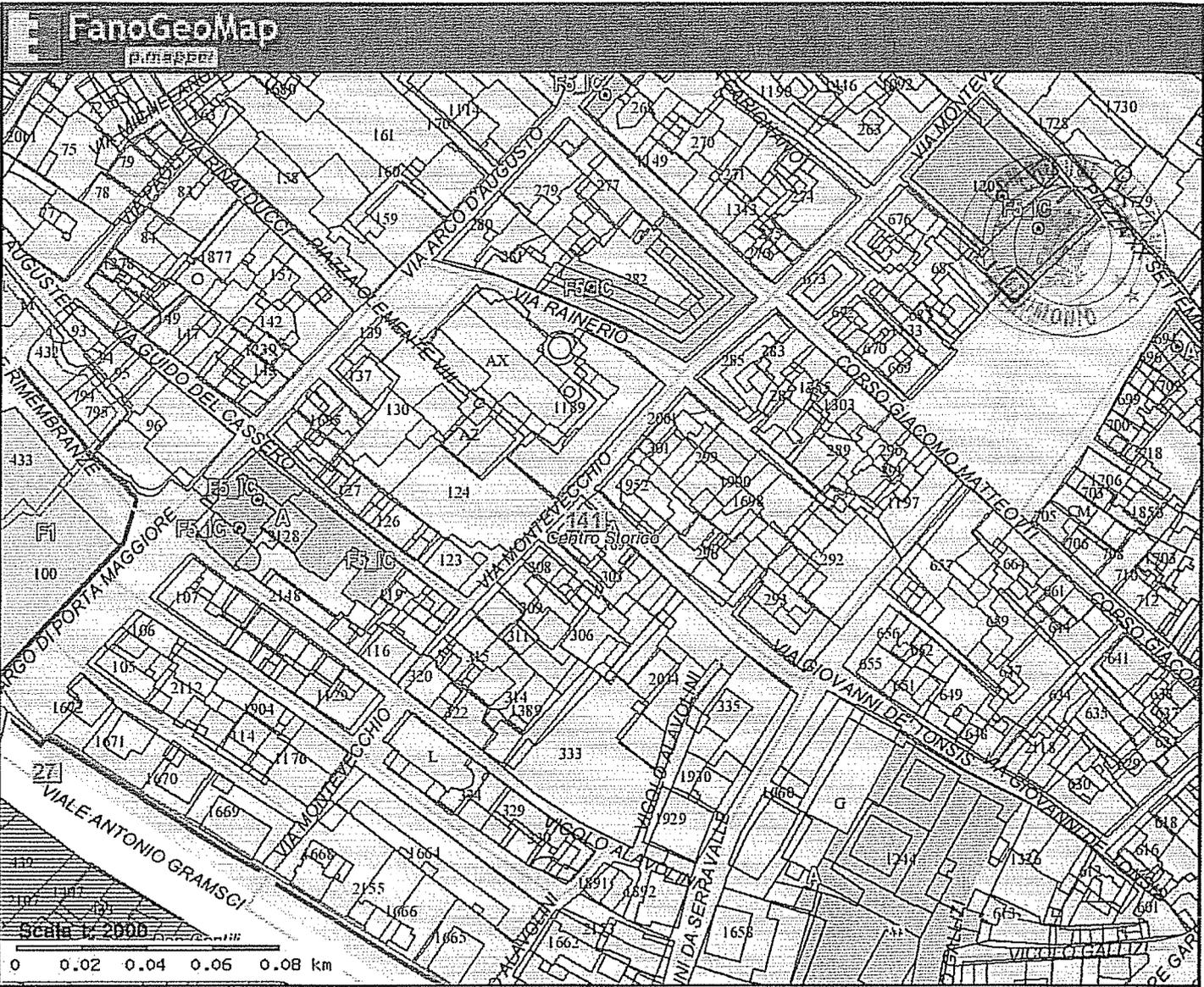
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PESARO C/1000/A



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 28 9/1984	DESCRITTE LE ALTRE U.I. AVENTI DIRITTO ALLA CORTE COMUNE PER RETIFICAZIONE
PROF. N° 5158	FILEATO SEZIONATA 23-11-1984
FOGLIO M.U. NUMERO 1699	PROF. MONTALTI TECNICO
SUB p. 4	Carlo Renzoni

Compilata dal GEOMETRA
Carlo RENZONI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di PESARO-URBINO
DATA 28-6-84
Firma: Carlo Renzoni





Varianti

Varianti approvate

Variante 4

 ufficio Turismo

 Variante 4

PRG

Zonizzazione

- | | |
|--|---|
|  A Residenziali Storico Artistiche |  B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali |
|  B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati |  B1.3 Residenziali sature con conservazione della superficie utile |
|  B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri |  B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro |
|  B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri |  B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse |
|  B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) |  B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti |
|  B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia' |  C1 Residenziali di espansione |
|  C2 Residenziali di ricucitura urbana |  D1 Industriali e/o artigianali esistenti |
|  D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso | |

