

SCHEDA TECNICA

N°



TIPOLOGIA IMMOBILE : fabbricato per lavorazione di prodotti ittici con scoperto esclusivo.

COMUNE CENSUARIO : Fano, Zona Porto

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	2703	7			D/1				Entro 5.305,08	VARIAZIONE del 21/09/2018 protocollo n. PS0087540 in atti del 21/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39640.1/2018)
Indirizzo		VIALE ADRIATICO n. 2 piano: T-1 interno: 1.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (DM. 701/94)										

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Zona D1 "Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti" ricompresa nel Comparto n. ST1_P01 denominato "Comparto Produttivo Porto";

VINCOLI :

Determinazione Dirigenziale n. 416 del 7/3/18 con scadenza 31/12/2018.

Concessione Demaniale Marittima n.8/16 con scadenza il 31/12/2019.

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

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

Attesato di Prestazione Energetica (APE) a cura e carico della parte acquirente.

A cura e carico della parte acquirente dovranno essere eventualmente eseguite tutte le formalità tecnico-amministrative al fine del Sub-ingresso alla concessione n.8/2016/parte attualmente intestata al Comune di Fano.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale;

Visure catastali;

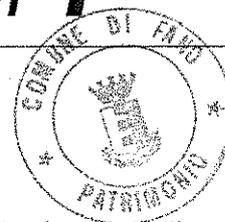
Planimetria catastale;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

n° 1



RELAZIONE ILLUSTRATIVA E VALUTAZIONE

Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile è ubicato nella Zona Porto del **Comune di Fano**; la località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti misti, artigianali, commerciali, direzionali, turistici, attuati sin dagli anni '60; la zona predetta è dotata di tutte le infrastrutture urbanistiche primarie.

La rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Lungomare Mediterraneo ed il Viale Adriatico.

Dati catastali

L'immobile in oggetto è sito in Via Lungomare Mediterraneo ed è censito al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 2703 sub. 7, categoria D/1, rendita € 5.305,08, indirizzo catastale : Viale Adriatico,2, piano T-1, intestato a:

- COMUNE DI FANO proprietà superficiaria per 1000/1000 (concessionario);
- DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE proprietà per l'area (concedente);

L'attuale conformazione dell'u.i. deriva da: VARIAZIONE del 21/09/2018 protocollo n. PS0087540 in atti dal 21/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39640.1/2018).

Rapporti con lo strumento urbanistico

Il vigente Piano Regolatore Comunale classifica l'area come Zona D1 "Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti" ricompresa nel Comparto n. ST1_P01 denominato "Comparto Produttivo Porto".

L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004, art.80 NTA del PRG vigente.

Descrizione del bene

Si tratta di una porzione di immobile di proprietà del Comune di Fano edificato su area demaniale negli anni '70 e poi ampliato negli anni '80.

Il fabbricato confina su tre lati con altra proprietà demaniale in concessione ed un lato con proprietà comunale, di fatto il camminamento pubblico Lungomare Giovanni Paolo II.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. prefabbricato e muri in blocchi di cemento; il tetto è a falde inclinate con struttura in ferro e manto di copertura in lastre di M.C.A.

L'unità immobiliare in oggetto ha accesso direttamente dalla strada Viale Lungomare Mediterraneo ed è composta al piano terra da uffici, sale di lavorazione, sala di vendita al minuto, laboratori, spazi per celle frigorifere, wc, spogliatoi, deposito e magazzino, cui altezza interna massima dei locali è variabile tra 2,60 ml e 6,85 ml; al piano primo negli anni '99-2000 è stato realizzato un soppalco pluriuso, di forma rettangolare, con struttura autoportante in acciaio.

I pavimenti sono in battuto di cemento tranne che per i locali ad uso ufficio e wc che sono in ceramica.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, telefonico, gas metano, fognario e di riscaldamento solo negli uffici. L'immobile è dotato di celle frigorifere per lo stoccaggio del pesce.

Nel complesso l'edificio e i suoi annessi si presentano decisamente obsoleti dovuto anche alla scarsa manutenzione eseguita nel corso degli anni.

L'u.i. risulta conforme dal punto di vista catastale ed urbanistica-edilizia; l'edificio è carente del certificato di agibilità.

Concessioni demaniali

La porzione di immobile in oggetto (sub. 7) è stata realizzata su proprietà demaniale di cui la Concessione Demaniale Marittima n.8/2016/parte;

Uso - Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui – Ipoteche-

Il bene de quo è libero da ipoteche; è concesso a terzi con Determinazione Dirigenziale n. 416 del 7/3/18 con scadenza 31/12/2018.

Concessione Demaniale Marittima n.8/16 con scadenza il 31/12/2019.

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

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

Attesato di Prestazione Energetica (APE) a cura e carico della parte acquirente.

Il fabbricato non è oggetto di verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004.

A cura e carico della parte acquirente dovranno essere eventualmente eseguite tutte le formalità tecnico-amministrative al fine del Sub-ingresso alla concessione n.8/2016/parte attualmente intestata al Comune di Fano.

Considerazioni e criteri di stima

In siffatta situazione, la valutazione del bene può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile gli ultimi valori noti di beni compravenduti in zona, assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica, adeguati dalle condizioni attuali dell'immobile, della sua distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo.

Il prezzo medio degli ultimi valori noti di beni simili compravenduti in zona limitrofa si attesta in media a circa €. 230/mq di superficie commerciale (rif: categoria catastale D1, anno 2017).

Considerate nel complesso, le scarse condizioni manutentive, le caratteristiche costruttive dell'edificio e la relativa vetustà, si può ipotizzare una riduzione del prezzo medio suddetto di circa € 60/mq computati per lavori di bonifica M.C.A. e agibilità dell'edificio, e che, pertanto, il prezzo di vendita si può attestare ad € 170/mq di sup. commerciale.

Calcolo consistenza commerciale

Tutte le superfici sono state desunte graficamente dagli atti depositati presso il Catasto fabbricati e ragguagliate secondo il DPR 138/98 e/o usi locali:

- Superfici coperte mq. 1.019 ca x indice 100% = mq 1.019ca;
- Superficie scoperta mq. 29ca x indice 10% = mq 2,90ca
- Totale mq 1.021,90ca

Conclusione peritale

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota, dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Zona Porto, di proprietà del Comune di Fano, censito al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 2703 sub. 7, è di € 170/mq x 1.021,90 mq = € 173.723,00 arr.to a:

€ 174.000,00 oltre IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/09/2018 - Ora: 10.36.53 Fine
Visura n.: T75411 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/09/2018

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 27 Particella: 2703 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		27	2703	7			DM				Euro 5.305,08	VARIAZIONE del 21/09/2018 protocollo n. PS0087340 in atti dal 21/09/2018 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 39640.1/2018)

Indirizzo Annotazioni: VIALE ADRIATICO n. 2 piano: T-1 interno: 1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
	COMUNE DI FANO con sede in FANO	CODICE FISCALE	(1s) Proprietà superficaria per 1000/1000 CONCESSIONARIO	(1t) Proprietà per l'area CONCEDENTE
1		00127440410*		
2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE con sede in PESARO	80032840417*		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



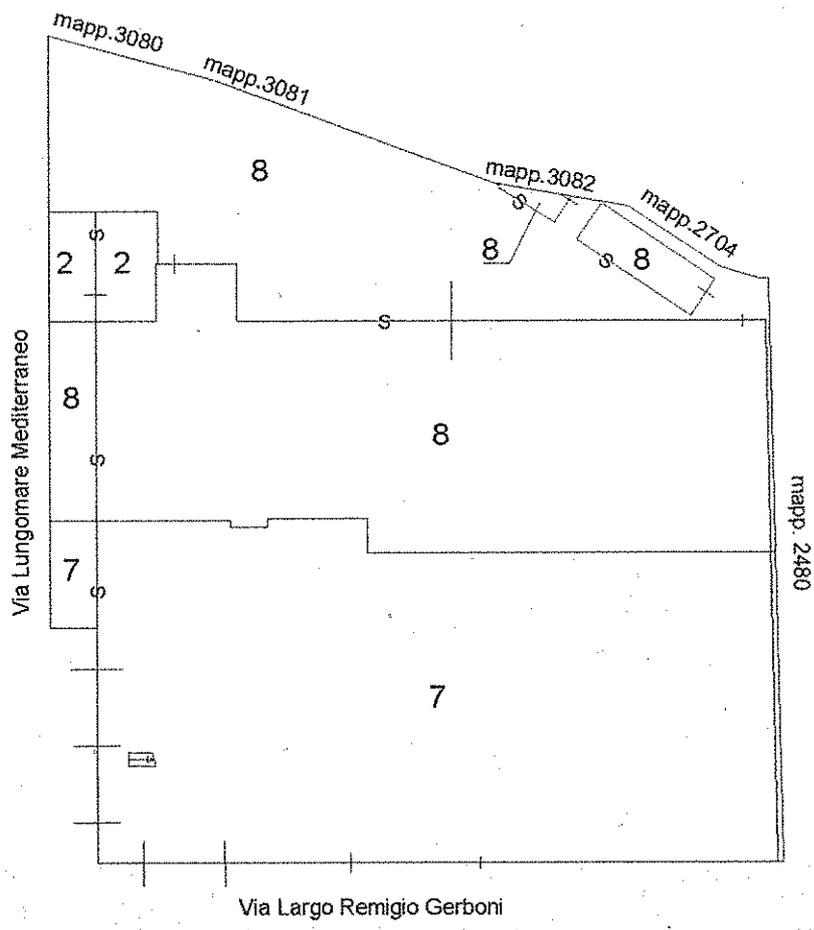
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro



ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Pierini Luciano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 00519

Comune di Fano Protocollo n. PS0087540 del 21/09/2018
Sezione: Foglio: 27 Particella: 2703 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO

PIANO TERRA

Nord

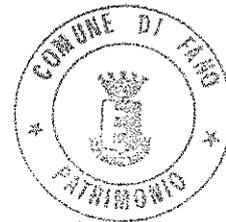


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2018 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 27 - Particella: 2703 - Elaborato planimetrico >

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: FANO
 Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI



Comune		Sezione	Foglio 27	Particella 2703		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	lungomare mediterraneo	SNC	T			SOPPRESSO	
2						CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO	
3						SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5	SOPPRESSO						
6	SOPPRESSO						
7	viale adriatico	2	T-1		001	LAVORAZIONE DI PRODOTTI ITTICI CON SCOPERTO ESCLUSIVO	
8	viale adriatico	2	T		002	STOCCAGGIO DI PRODOTTI ITTICI CON SCOPERTO ESCLUSIVO	

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

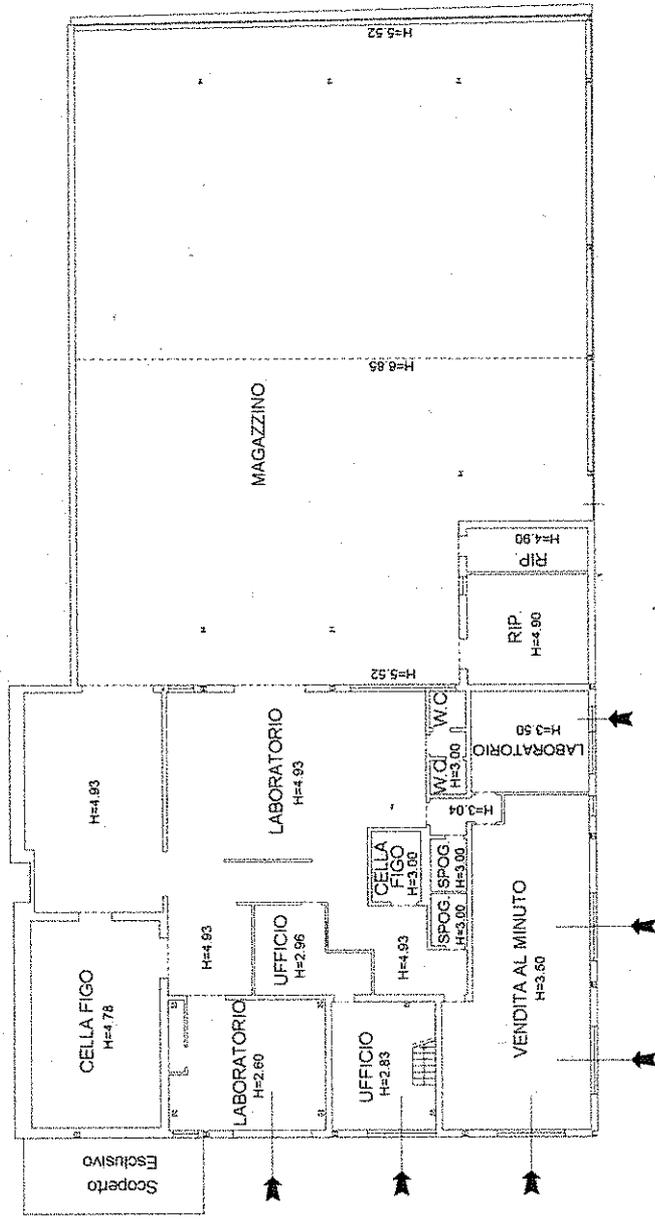
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PSM07540 del 21/09/2018
Comune di Fano
Viale Adriatico

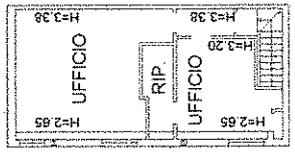
Identificativa Catastali:
Sezione: 27
Foglio: 2703
Particella: 703
Subalterno: 7

Compilata da:
Pierini Luciano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro
R. 00519

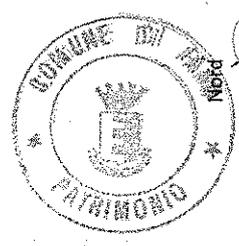
Scala 1:200
Foglio n. 108



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

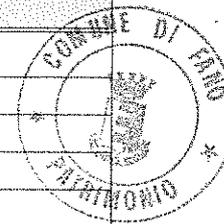
Data: 24/09/2018
Totale schede: 108

n. T77593 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/09/2018 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 27 - Particella: 703 - Subalterno: 7 -
Viale Adriatico n. 2 piano: 1 interno: 1.

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST1_P01	COMPARTO PRODUTTIVO PORTO							
	278.595			D1	134.210			
				Dsna	142.288			
				P2_es	520			
				P4	357			
<p>Il comparto di cui alla presente scheda individua l'area produttiva del Porto. Per le previsioni si rimanda alle procedure approvative previste dalla Legge 28 gennaio 1994 n° 84. Nei cantieri navali in ambito portuale sono vietate le lavorazioni del vetroresina o di altre sostanze similari. Tutte le altre attività potranno essere consentite, qualora rientranti tra le industrie insalubri, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non rechi nocumento alla salute degli abitanti.</p>								



Art. 42

D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti



- 1. Le zone D1 sono le zone produttive esistenti a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento degli insediamenti industriali e/o artigianali esistenti.
- 2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U4.1 Attività produttive a carattere artigianale e industriale

U3.1 Terziario diffuso

U3.3 Attività direzionali

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

- 3. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.
- Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF	=	0,60	mq/mq	Utilizzazione fondiaria
IPE	=	0,20	mq/mq	Indice di permeabilità
HMAX	=	10,00	ml	Altezza massima degli edifici
DC	=	10,00	ml	Distacco dai confini
		5,00	ml	Distacco dai confini nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia
DF	=	10,00	ml	Distacco tra gli edifici
DS	=	10,00	ml	Distanza dalle strade
		8,00	ml	Distacco dalle strade nelle zone artigianali di Rosciano, Cuccurano e Ponte Metauro Tombaccia

- Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione; in ogni caso nel calcolo dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici;
- La superficie di vendita (SUV) delle attività commerciali di vicinato deve essere obbligatoriamente abbinata ad un deposito o a superfici produttive aventi una SUL di almeno mq. 150; ogni unità edilizia con accesso indipendente dalla strada pubblica viene considerata singolarmente ai fini commerciali;
- Nella zona industriale di Bellocchi è esclusa, tranne che nell'asse fronteggiante via Einaudi (aree indicate con il simbolo "cv" nelle tavole di piano) la destinazione d'uso e attività U3.4 - Attività commerciali di vicinato.

7-bis. Nelle zone in cui sono ammesse le attività commerciali di vicinato, sono ammessi anche gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande così come definiti e disciplinati dalla L.R. 27/2009.*

Nella zona industriale di Bellocchi sono ammesse anche le costruzioni destinate all'abitazione del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti. La superficie degli alloggi non deve essere superiore a mq 150di SUL. In ogni lotto potranno insediarsi più aziende, in tal caso non è ammessa alcuna superficie da adibirsi a residenza. Per migliorare l'immagine architettonica del manufatto nonché la funzionalità urbanistica e logistica nell'ambito del lotto gli interventi dovranno prevedere specifici progetti per il miglioramento della strutturazione funzionale del lotto di pertinenza e del relativo arredo. Sono comunque da salvaguardare le aree di verde privato interno ai lotti.

** modifica introdotta con D.C.C. n° 77 del 07/05/2013*

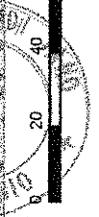
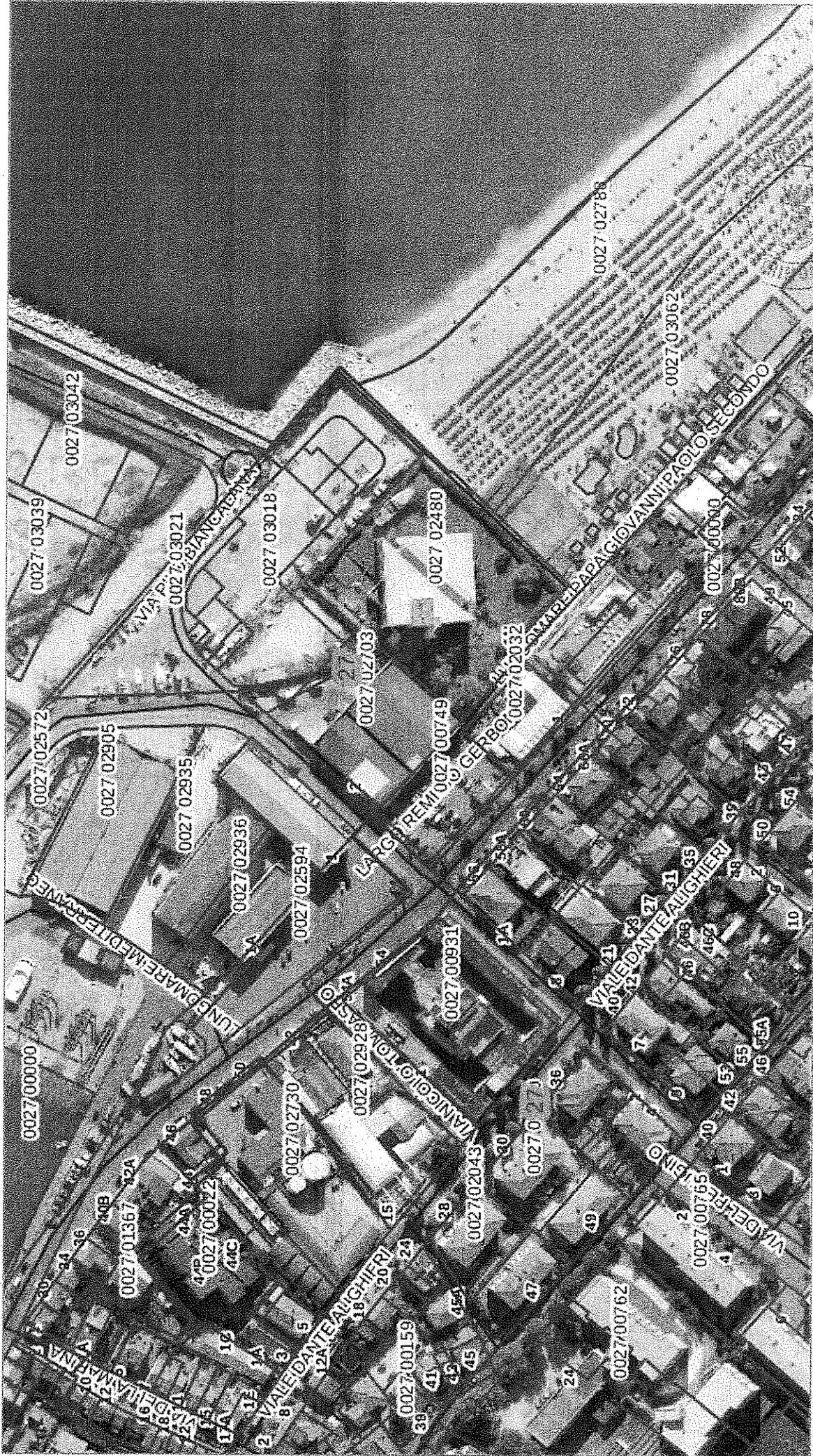


Art 80

V3 - Aree di vincolo paesistico

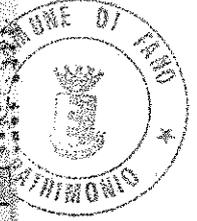


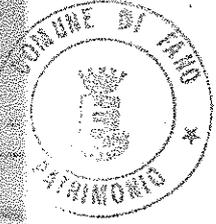
- Le zone V3 sono le aree a vincolo paesistico sulle quali si applicano le limitazioni stabilite dal D.lgs. 42 del 22/01/2004, (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- 2. Le aree di cui alla presente sono riportati in tavole della serie 1:5000 con i vincoli e nella tavola n°1 in scala 1:25000.

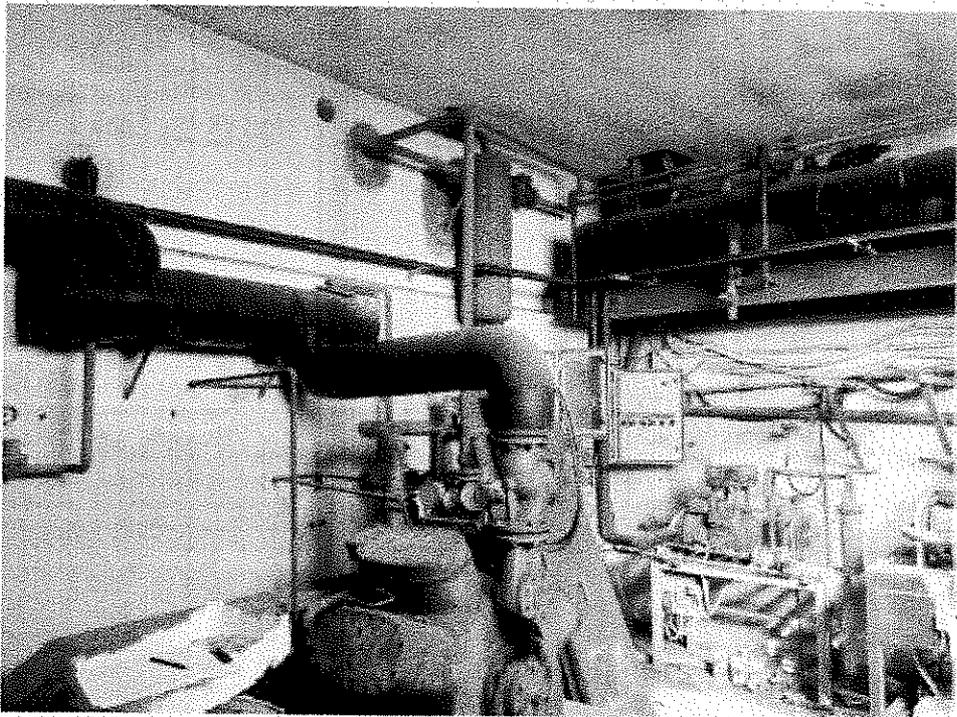


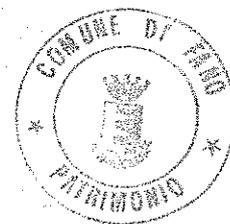
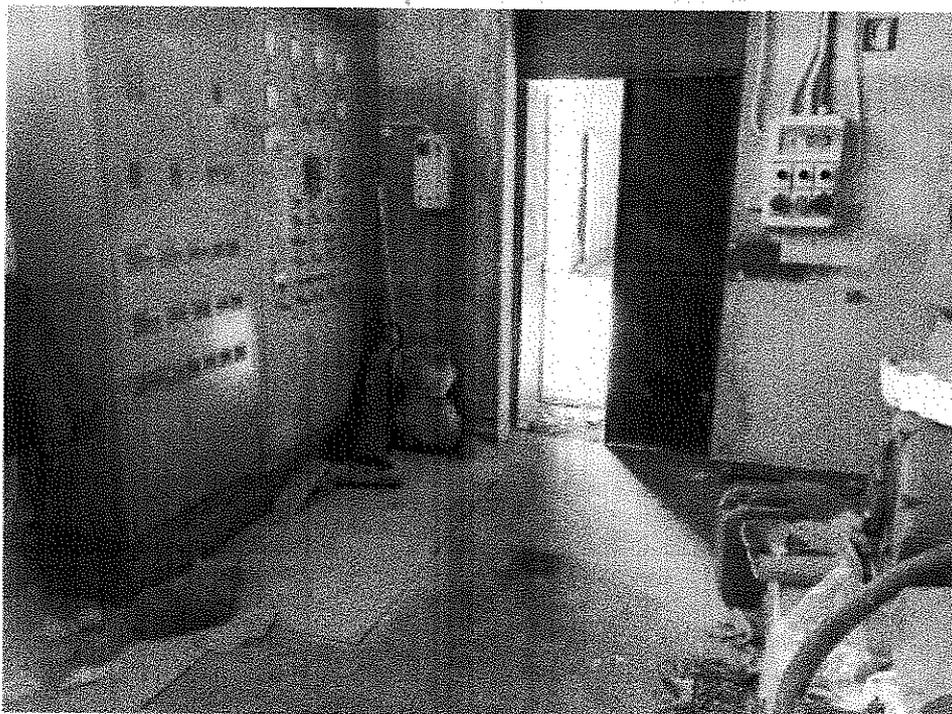
scala 1: 2.000











111 40