

SCHEDA TECNICA

n° 1

TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto direzionale e commerciale denominato "ST3_P37 ex Zuccherificio - A".

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Ponte Metauro

DESCRIZIONE CATASTALE :Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
55	368	01.46.63
Totale superficie		01.46.63

VINCOLI :

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Area disponibile ad asporto colture in atto.

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.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

VALUTAZIONE SINTETICA

N° 1

Considerata l'attuale congiuntura economica sfavorevole, tenuto conto delle gare andate deserte effettuate nel 2013, si ritiene opportuno modificare la relazione tecnica di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio allegata alla D.C. n.28 del 06/02/2013 e di quantificare ad oggi il valore del terreno edificabile a ~~€ 204/mq~~ di superficie reale oltre IVA, pertanto:

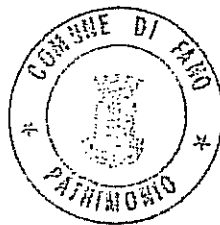
- Il valore dell'area da alienare, mq. 14.663,00 risulta pari ad ~~€ 2.991.252,00~~ oltre IVA ai sensi di legge;

Valore complessivo del cespite base d'asta:

a corpo ~~€ 2.991.252,00~~ arrotondato a ~~€ 3.000.000,00~~ oltre IVA ai sensi di legge.

Fano
18 LUG. 2013

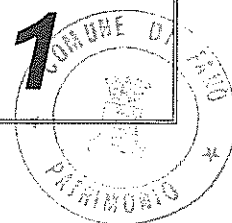
Il Tecnico U. P. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

SCHEDA TECNICA

n°



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano, compreso tra la Strada Statale Adriatica e l'anello di raccordo con la stessa, proprio a ridosso dell'area "ex zuccherificio", già in gran parte edificata, ma ancora non ultimata.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti misti, commerciali, direzionali, turistici e residenziali attuati sin dagli anni 60.

L'area non è dotata di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche, che dovrà essere realizzata a carico dei lottizzanti, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Dati catastali

L'area, di proprietà del Comune di Fano è censito al Catasto Terreni al F° 55 mapp. 368, seminativo, Cl. 3°, Ha. 1.46.63, R.D. €. 71,94 - R.A. €. 75,73, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: l'area di cui trattasi è al 100% inclusa in un Comparto a destinazione direzionale e commerciale, denominato "ST3_P37 – ex Zuccherificio - A", come riportato nella scheda tecnica allegata.

Descrizione del cespite

Trattasi di un ampio terreno di forma rettangolare che si affaccia sul lato maggiore sul fronte con la Statale Adriatica per circa 150 mt, ora viale Piceno, avente profondità di mt. 60 circa; confina su un fianco con la strada di raccordo alla statale e sugli altri lati con proprietà privata.

L'andamento del terreno presenta un leggero declivio a salire da Viale Piceno verso il confine opposto, con quote da mt. 3,50 a mt. 6,19 sul livello del mare, con ottima posizione ed esposizione; in gran parte è stato sempre coltivato.

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Area disponibile ad asporto colture in atto.

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.

Considerazioni e criteri di stima

La valutazione può essere eseguita facendo riferimento a valori noti di beni simili compravenduti nella zona in esame, dai quali si deduce che il valore del terreno edificabile incide per il 24% del valore della superficie realizzabile in totale e che i prezzi di mercato degli immobili si attestano su € 2.200,00/mq. come valore medio tra la parte commerciale al piano terra e quella direzionale agli altri piani.

Purtroppo la crisi economica ed il conseguente brusco arresto di ogni compravendita nel settore di quasi tutti gli immobili, ha generato in questi ultimi anni una ulteriore riduzione dei valori di mercato, in particolare dei terreni, che hanno subito un ribasso, che nel caso in esame, vista la posizione, si ipotizza del 40% circa, da cui si ricavano i seguenti valori:

- Superficie Utile Lorda commerciale "D4" realizzabile sul terreno comunale: mq. 14.663 x 0,55 = mq. 8.102;

- Valore medio di mercato delle superfici commerciali/direzionali realizzabili: mq. 8.102 x 24% x € 2.200,00/mq. = € 4.277.856,00;

- Riduzione dei valori di mercato in concomitanza della crisi economica: € 4.277.856,00 x 90% = € 3.850.070,40, che si arrotonda ad € 3.800.000,00.

Tale valutazione si ritiene realisticamente e prudenzialmente corrispondente ai parametri correnti di mercato, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche e di tutti i fattori che concorrono alla formulazione globale del valore, secondo quanto già descritto nella relazione.

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, Località Ponte Metauro, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 3.800.000,00 "a corpo" oltre IVA ai sensi di legge

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

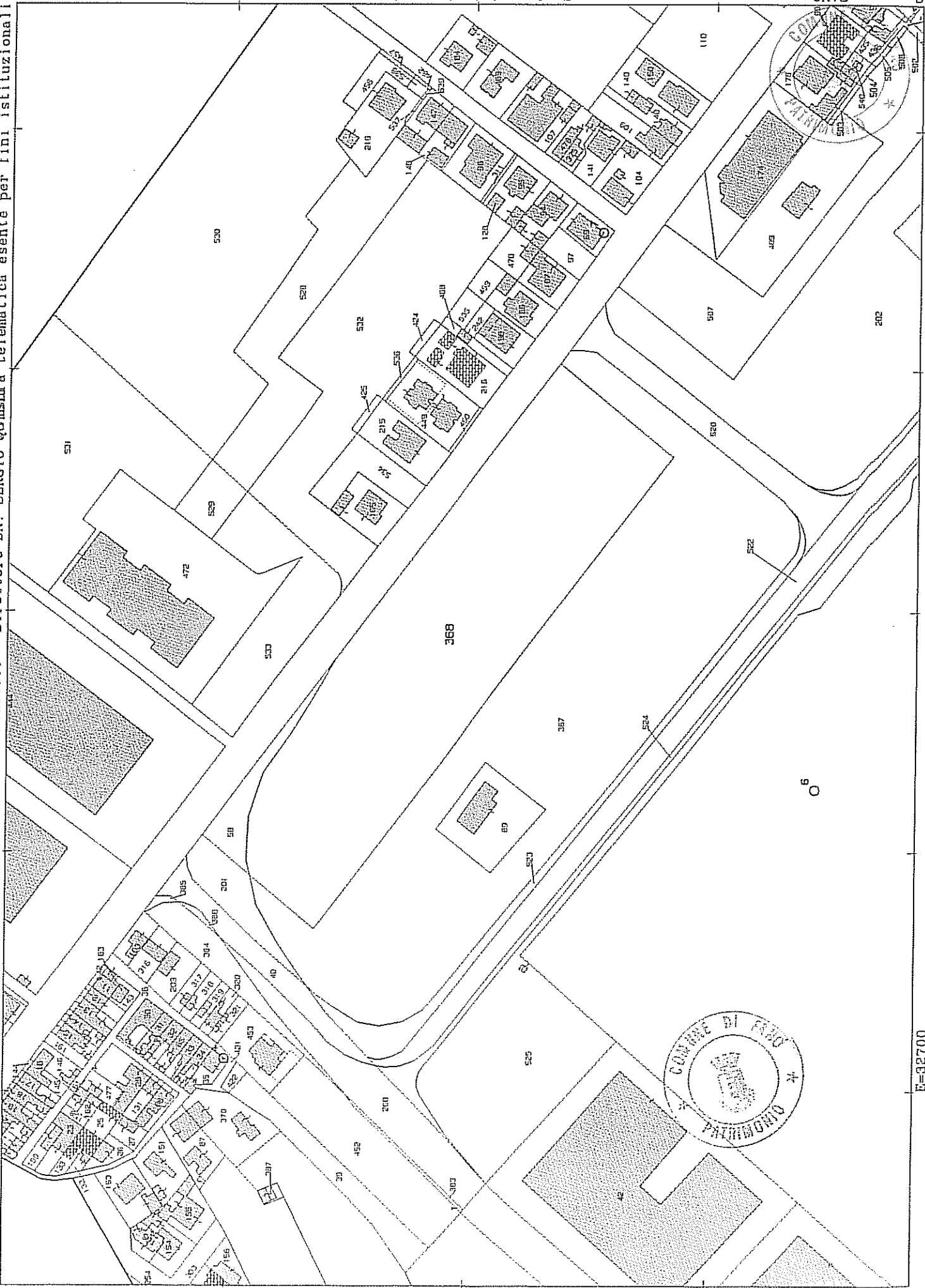
Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. SERGIO QUINZILIA telematica esente per fini istituzionali

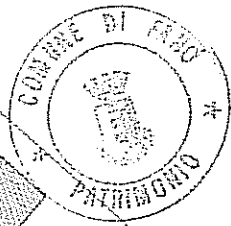
18-Gen-2018 11:47
Prof. n. T115639/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

Comune: PANO
Foglio: 55

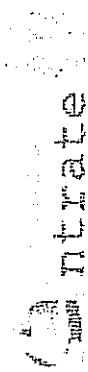


N=11700



E=32700

1 Particella: 368



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2013

Data: 18/01/2013 - Ora: 11.38.08

Fine

Visura n.: T109597 Pag: 1

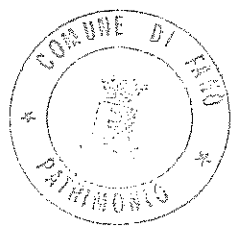
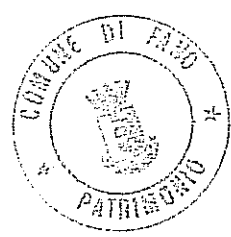
Dati della richiesta
Comune di FANO (Codice: D488)
Provincia di PESARO E URBINO
Foglio: 55 Particella: 368

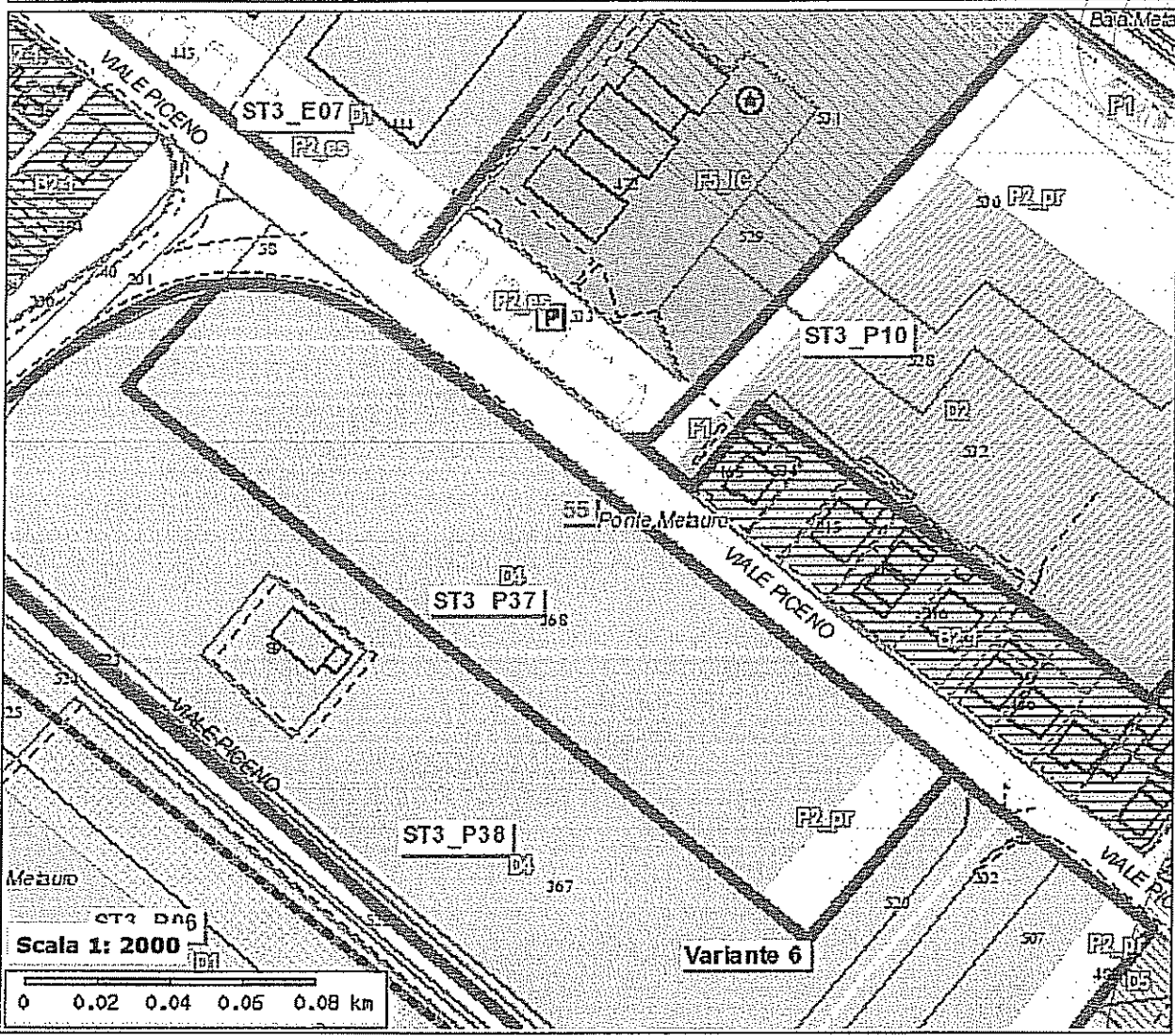
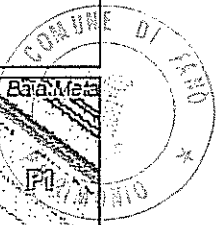
Catasto Terreni
Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	55	368		-	SEMINATIVO 3	1 46 63		
Notifica				Partita		488		
INTESTATO								
N.	COMUNE DI FANO			DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1988 Volume n. 4827.1/1988 in atti dal 16/12/1994		Repertorio n. : 19509		Regione: REGIONE MARCHE		(1) Proprietà per 1000/1000
		ANCONA		Registrazione:				FRAZIONAMENTO n. 46985 in atti dal 02/02/1989

Unità immobiliari n. 1

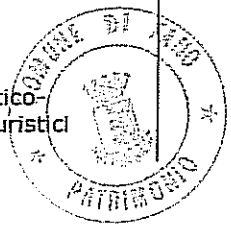
Visura telematica esente per fini istituzionali

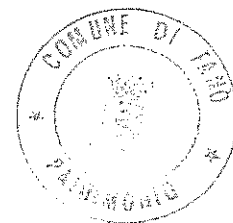




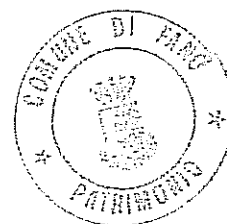
Zonizzazione

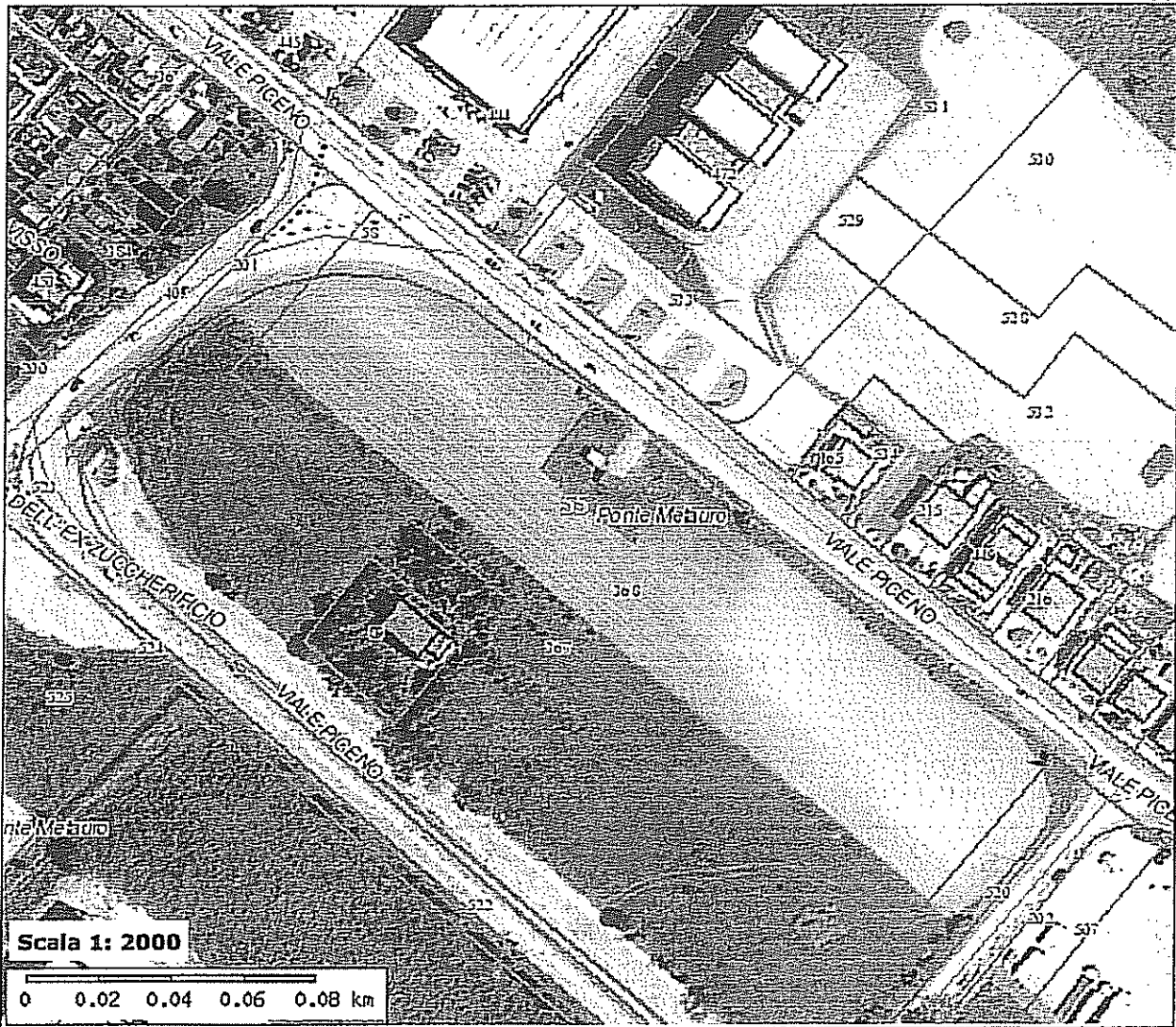
- A Residenziali Storico Artistiche
- B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati
- B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri
- B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri
- B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)
- B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia'
- C2 Residenziali di ricucitura urbana
- D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso commercio di vicinato
- D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione)
- D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione)
- D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione
- D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo
- B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali
- B1.3 Residenziali sature 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
- D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione
- D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità
- D5 Turistico-alberghiere esistenti
- D7 Turistico-ricreative esistenti
- D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici





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)
	Nota e prescrizioni							
ST3_P37	COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - A- "							
	14.663	8.102	0,55	D4	13.504	8.102		
				P2_pr	1.159			
	<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area con destinazione commerciale e direzionale in adiacenza al dismesso stabilimento dell'ex zuccherificio, lungo via Pisacane.</p> <p>Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. Le ulteriori prescrizioni sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> -superficie commerciale massima pari a 2.701 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2"; -in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre. <p>E' comunque fatta salva la verifica degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 nonché le altre normative di settore.</p> <p>In sede di progettazione del relativo strumento urbanistico attuativo dovrà essere valutato con opportune verifiche idrauliche l'eventuale rischio di esondazione per l'intero comparto tenendo conto di un tratto significativo del corso d'acqua e delle relative opere accessorie, esteso a monte e a valle dell'area in oggetto. Il comparto dovrà essere assoggettato a verifica secondo il regolamento previsto nel D.M. 471/99 e ss. mm. ii. e nel caso di superamento dei valori consentiti dallo stesso decreto, si dovrà procedere alla bonifica e alla messa in sicurezza del sito, prima di iniziare la nuova previsione urbanistica.</p>							





Scala 1: 2000

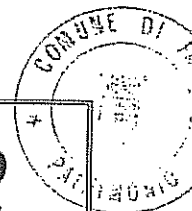
0 0.02 0.04 0.06 0.08 km

- Edifici CTN 2007
- Fogli
- Particelle



SCHEDA TECNICA

n° 2



TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto ST3_P10 " Viale Piceno 2"

COMUNE CENSUARIO : Fano

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
55	425	00.00.52
55	424	00.00.57
55	471/p	00.33.50
55	473/p	01.21.72
55	475/p	00.64.70
Totale superficie		02.21.01

Allegati:

- relazione tecnica di stima
- estratto di mappa catastale
- scheda del comparto
- stralcio vincoli dell'area
- stralcio di PRG vigente
- ortofoto

VALUTAZIONE SINTETICA

n° 2

Si ritiene opportuno modificare la relazione tecnica di stima redatta in data 14/03/2011 dal tecnico incaricato dott. Andrea Triani in quanto i valori riportati non possono essere tutt'oggi applicati al caso specifico.

Il permanente momento di congiuntura economica sfavorevole e l'immobilità del mercato immobiliare comportano una rivisitazione a ribasso dei valori di stima finora proposti; ad oggi il valore di stima del terreno edificabile si attesta su € ~~72,00/mq~~ di superficie reale oltre IVA, pertanto:

- Il valore dell'area da alienare, mq. 22.101,00ca risulta pari ad € ~~1.591.272,00~~ oltre IVA ai sensi di legge;

Valore complessivo del cespite base d'asta:

a corpo € ~~1.591.272,00~~ arrotondato a € ~~1.600.00,00~~ oltre IVA ai sensi di legge.

Fano **18 LUG. 2013**
.....

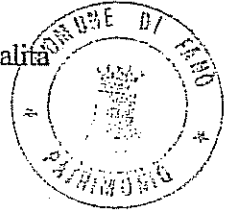
Il Tecnico U.C. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: stima sommaria del valore di mercato di un terreno in Comune di Fano, localita' Ponte Metauro, Comparto "ST3_P10 VIALE PICENO 2".



Ditta proprietaria: **COMUNE di FANO.**

* * * * *

A - PREMESSA:

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano, compreso tra la Strada Statale Adriatica, la ferrovia Bologna-Ancona e lato Ancona a ridosso di una zona residenziale, mentre sul lato Fano insiste il complesso di proprietà comunale per attrezzature culturali annesse al Carnevale di Fano.

Presenta un andamento pianeggiante, con buona esposizione.

Per molti anni è stato coltivato ad orto dagli ortolani del Ponte Metauro; ora è coltivato ad erba medica.

Al Catasto Terreni di Pesaro è allibrato come segue:

Ditta intestata: Comune di Fano,

F° 55 mapp. 425	mq.	52 ca
mapp. 424	mq.	57 ca
mapp. 471 parte	mq.	3.350 ca
mapp. 473 parte	mq.	12.172 ca
mapp. 475 parte	mq.	6.470 ca
sommario	mq.	22.101 salvo frazionamento

B – PREVISIONI URBANISTICHE:

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Fano ha approvato con Del. Cons. n. 34 del 19.02.2009 il nuovo PRG, da cui risulta che l'area di cui trattasi è inclusa in un Comparto a destinazione mista denominato "ST3_P10 -Viale Piceno 2", la cui scheda tecnica prescrive quanto segue:

- superficie del comparto	= mq.	22.101
- Indice di Utilizz. Fondiaria	= mq.	0,29 /mq.
- Sup Utile Lorda realizzabile	= mq.	6.331
- zona "D2" a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione	= mq.	10.551
- zona "F1" di verde attrezzato	= mq.	2.071
- zona "P1" per la viabilità veicolare	= mq.	3.296
- zona "P2-pr" zone per parcheggi di progetto	= mq.	5.322
- zona "P4" zone per la viabilità ciclabile	= mq.	861
- Sup Utile Lorda per zona "D2"	= mq.	6.331

Il Comparto di cui alla presente scheda, individua un'area a destinazione mista sita tra la viale Piceno e la tratta ferroviaria Fano Ancona. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano. L'attuazione prevede la realizzazione, a carico dei

soggetti attuatori, di una vasca di laminazione, calcolata secondo le modalità indicate nelle Norme tecniche di Attuazione.



Le "D2" sono le zone di nuova formazione a carattere industriale e/o artigianale, e cioè sono quelle prive di strutture destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato industriale e/o artigianale.

Sono ammesse di norma le destinazioni d'uso e attività, così come definito dalla scheda tecnica del Comparto e relativo CDU.

La superficie del terreno di proprietà del Comune di Fano misura mq. 22.101 c.a., tutta compresa nel Comparto: considerando che la superficie del Comparto di cui trattasi è di mq. 22.101, si deduce che il Comune di Fano ha il 100% di proprietà nel Comparto.

Attualmente la zona interessata non è dotata delle reti di smaltimento scarichi di acque nere, né di smaltimento delle acque meteoriche.

C – VINCOLI

Per quanto riguarda i vincoli si rimanda alla scheda Tecnica del Comparto e relativo CDU. Da frazionare part. 471, 473, 475 del F. 55.

D – ALTRE CONSIDERAZIONI E VARIE:

Trattasi di un ampio terreno di forma quasi rettangolare, salvo alcuni incavi di aree edificate, che ha il lato maggiore sul retro con la ferrovia Fano-Ancona, mentre sui lati minori confina, lato Fano, con il complesso di proprietà comunale per attrezzature culturali annesse al Carnevale di Fano, con altri edifici residenziali lato Ancona, oltre ad un innesto su via delle Brece. Si affaccia sul fronte con la Statale Adriatica, ora viale Piceno, con una larghezza di circa 20 ml.

La posizione è comunque di pregio, essendo a ridosso di una strada di notevole traffico, quale l'Adriatica, oltre che molto vicina alla città ed alla zona produttiva di Ponte Metauro, la cui destinazione "D1" consente oltre alle attività produttive, il terziario diffuso, attività direzionali, commerciali di vicinato e commerciali all'ingrosso, come definito alle categorie "U4.1 – U3.1 – U3.3 – U3.4 – U3.9".

E- VALUTAZIONE TERRENO :

Considerando che l'area di proprietà del Comune di Fano costituisce l'intero comparto e pertanto incide per il 100%% del totale, si fa riferimento a valori noti di beni similari compravenduti nella zona in esame, dai quali si deduce che il valore del terreno edificabile è di € 85,00/mq. di superficie reale oltre IVA.

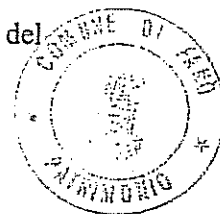
Valutazione complessiva del cespite € 1.900.000,00 oltre IVA 20%

Tale valutazione si ritiene realisticamente e prudenzialmente corrispondente ai parametri correnti di mercato, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche e di tutti i fattori che concorrono alla formulazione globale del valore, secondo quanto già descritto nella relazione.

F - CONCLUSIONI:

Ai fini di un raffronto, si rileva che il Comune di Fano, ai fini ICI, ha valutato l'area del presente comparto ad ~~€ 99,13/mq.~~

Alla presente si allegano i documenti comprovanti quanto sopra relazionato.



Fano, 14 marzo 2011

Il tecnico incaricato
dott. Andrea Triani

Allegati:

- estratto di mappa catastale
- scheda del comparto
- stralcio vincoli dell'area
- stralcio di PRG vigente
- ortofoto

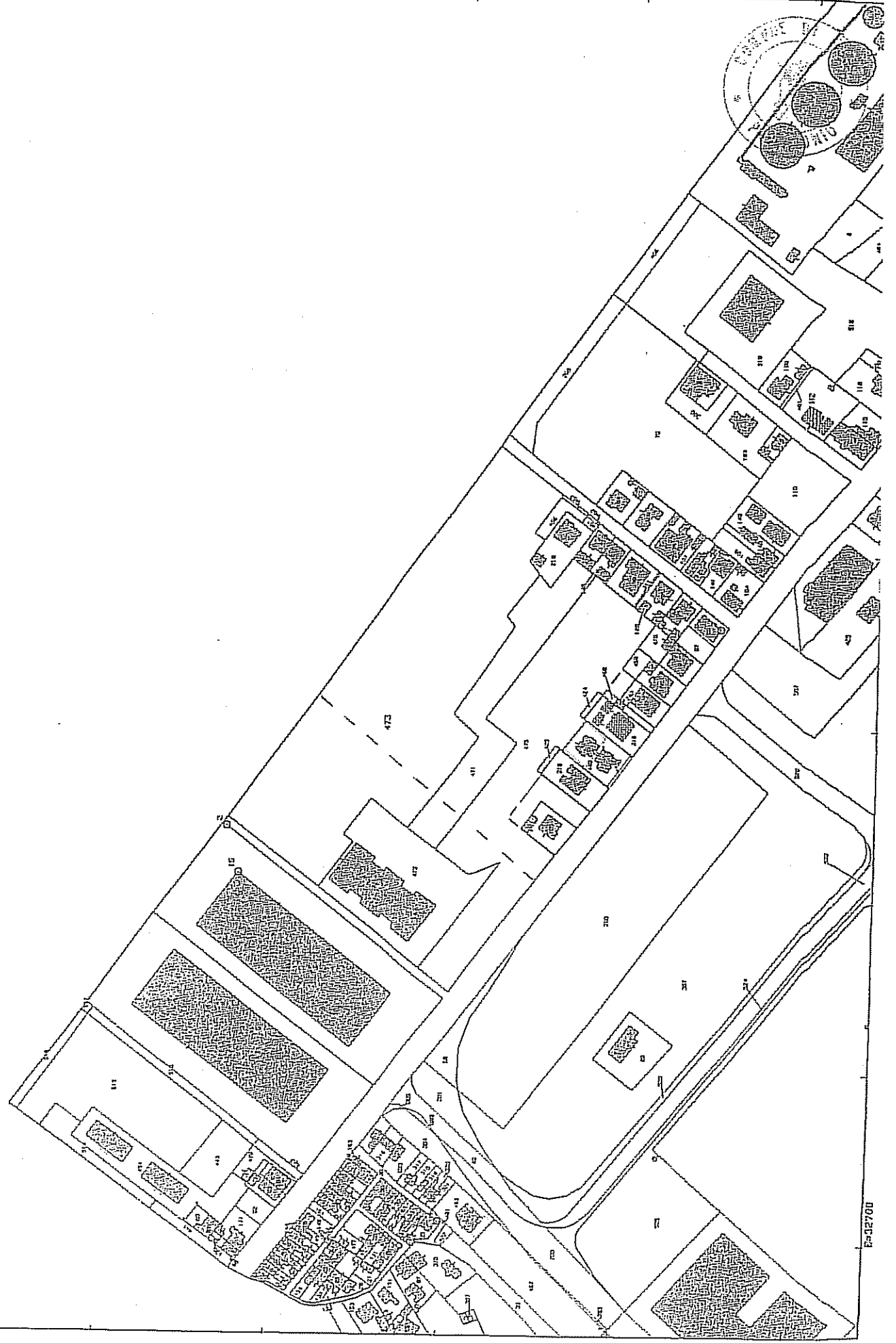
Ufficio Provinciale di PESARO - Direttore: DR. ING. FRANCESCO DI MARZIO

Per Viatura

15-Feb-2011 10:38
Prat. n. 1108150/2011

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartaceo: 776,000 x 552,000 metri

nome: FANO
id: 95



1:11700

Es-32700

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

Data: 19/03/2011 - Ora: 09.18.28

Fine

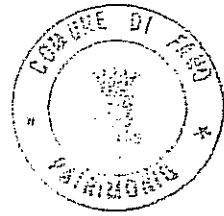
Visura n.: T9890 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
Immobile		Foglio: 55 Particella: 473	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca		Deduz
1	55	473		-	SEMINATIVO 5	1 83 12		Dominante Euro 66,20 Agrario Euro 85,12
Modifica: VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/2011 n. 786 -1/2011 in atti del 28/02/2011 (protocollo n. PS0031495) UNIFICAZ. SUP. FORZ. PER PRESENTAZ. ATTO AGGIORN. -ISTANZA PROT. 30461/11								

INTESTATO		PARTITA	
N.	1	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI
		CODICE FISCALE 00127440410*	
		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico



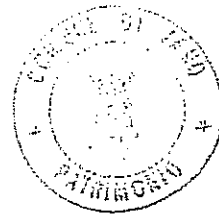
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

Date: 19/03/2011 - Ora: 09.19.58
 Visura n.: T10151 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)					
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO					
Immobile		Foglio: 55 Particella: 471					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Forz	Quantità Classe	Superficie (mq) in ore ca	Deduz	
1	55	471	-	VIGNETO 4	37 21		Dedicato Euro 27,87 Agrario Euro 19,22
(Notifica) INTESTATO Partita							
VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/2011 n. 784 1/2011 in atti dal 28/02/2011 (protocollo n. PS0031449) UNIFICAZ. SUP. FORZ. PER PRESENTAZ. ATTO AGGIORN. -ISTANZA PROT. 30469/11							
N.	COMUNE DI FANO			DATI ANAGRAFICI			DIRITTI E ONERI REALI
1							CODICE FISCALE 00127440410* (*) Proprietà per 1000/1000

Rilasciata da: Servizio Telematico



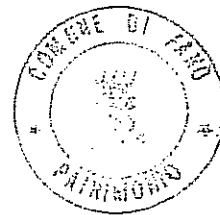
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

Data: 19/03/2011 - Ora: 09.20.37
 Visura n.: T10267 Pag. 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)									
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO									
Immobile		Foglio: 55 Particella: 475									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	55	475		-	SEMINATIVO 4	ha are ca 97 57		Dominicale Euro 40,31	Agario Euro 47,07		
Notifica	FRAZIONAMENTO del 05/10/2004 n. 186296 3/2004 in atti dal 05/10/2004 (protocollo n. PS0186296)										
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	COMUNE DI FANO										
								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
								00127410410*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

Data: 19/03/2011 - Ora: 09.21.16

Visura n.: T10384 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)										
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO										
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 55 Particella: 424										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Raddio	Dominicale	Agrario		
1	55	424		-	ENTE URBANO	00 57						
Note/Atti e Annotazioni				Partita		1		FRAZIONAMENTO del 20/10/1998 n. 3193 .1/1998 In atti del 20/10/1998				
Mappati Fabbricati Correlati												
Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 99999												

Rilasciata da: Servizio Telematico



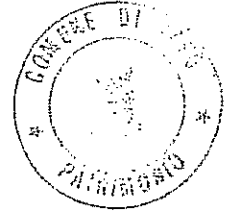
Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

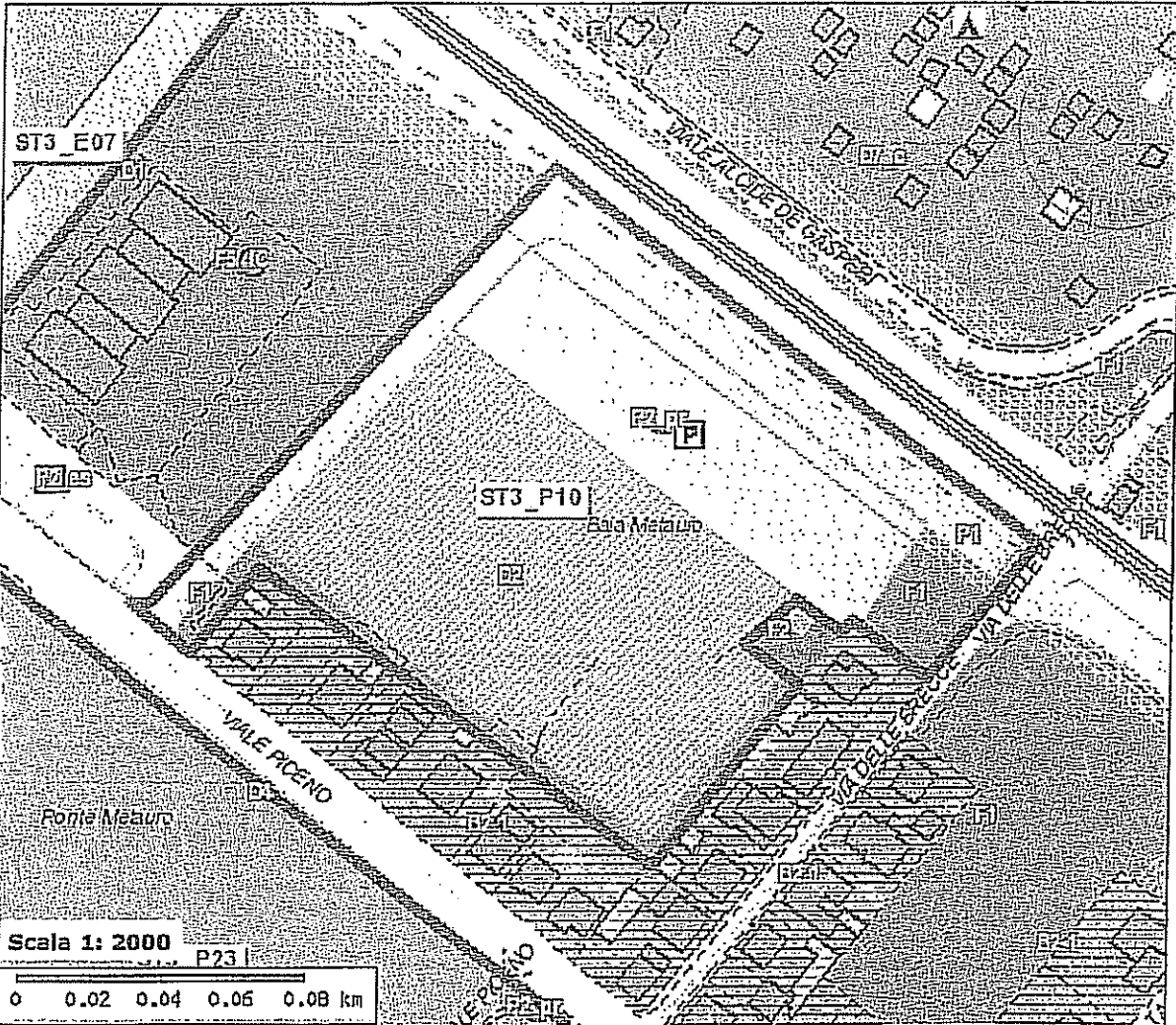
Data: 19/03/2011 - Ora: 09.21.52
 Visura n.: T10520 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)				DATI DERIVANTI DA	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO					
Immobile		Foglio: 55 Particella: 425					
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) in are ca	Deduz	Reddito
55	425		-	SEMINATIVO 4	00 52		Aggrato Euro 0,26 L. 494
Notifica Annullazioni	S.R.		Partita	25756	VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1998 n. 101198 .1/1998 in atti del 11/11/1998 MOD.26 PROF.87/98		
INTESTATO							
N.		DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI FANO				CODICE FISCALE 0012744010*	
						(1) Proprietà per 1000/1000	

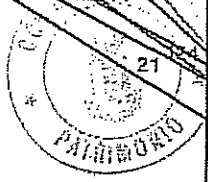
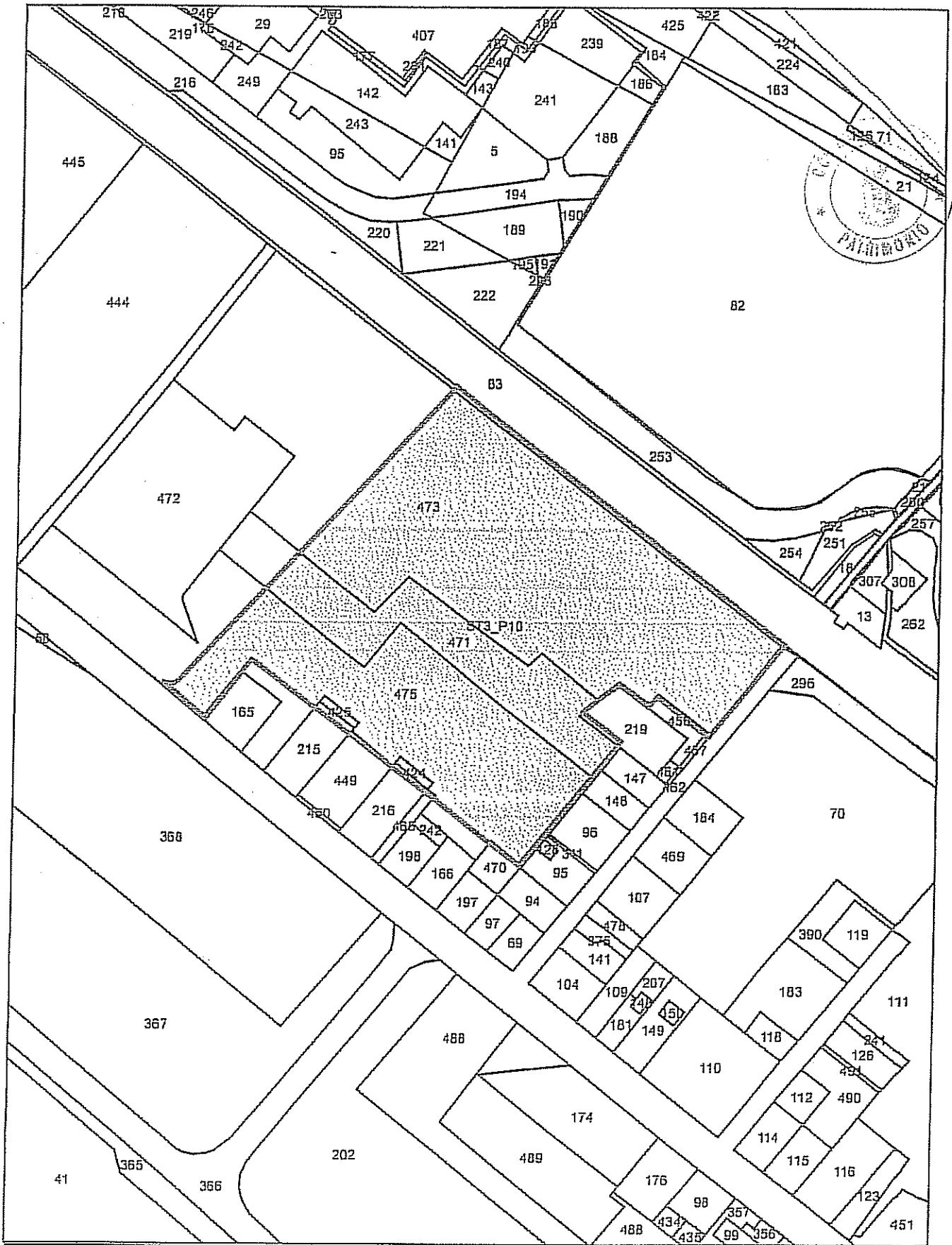
Rilasciata da: Servizio Telematico







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 commercio di vicinato**
- D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione)**
- D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione)**
- D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione**
- DB Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo**
- 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**
- D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione**
- D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità**
- D5 Turistico-alberghiere esistenti**
- D7 Turistico-ricreative esistenti**
- DB.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici**



PROPRIETA' COMUNE DI FANO		
FOGLIO	MAPPALE	SUP.(mq) circa
55	424-425-471/p-473/p-475/p	22.101ca

 comparto ST3_P10
 proprietà comunale

Scala 1:2.000

COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA "VIALE PICENO 2"

A6

COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA "VIALE PICENO 2"

22.101	6.331	0.29	D2	10.551	6.331
			F1	2.071	
			P1	3.296	
			P2_pr	5.322	
			P4	861	

Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area a destinazione mista di proprietà comunale sita tra Viale Piceno e la tratta ferroviaria Fano Ancona. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano.

Le ulteriori prescrizioni sono:

- L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a ml 7,50.
- le destinazioni d'uso ammesse in tale comparto sono U3.1 (attività professionali), U3.2 (Attività artigianali di servizio non moleste), U3.9 (attività commerciali all'ingrosso), mentre sono vietate le destinazioni d'uso U4.1 (Attività produttive a carattere artigianale e industriale);
- si dovrà prevedere una fascia di rispetto di ml 5 dagli edifici esistenti;
- è prescrittiva la realizzazione della strada che collega via delle Breccie con viale Piceno.

A protezione delle future edificazioni andrà mantenuto un ambito di rispetto di almeno 20 metri dal limite dell'area esondabile a rischio R4 perimetrata dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino Regionale, da destinarsi a verde, evitando la realizzazione di superfici impermeabilizzate.

Per limitare l'incremento indotto dalla nuova urbanizzazione sulla zona già caratterizzata da vulnerabilità idrogeologica, si rende necessaria la realizzazione di una vasca di laminazione, calcolata secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

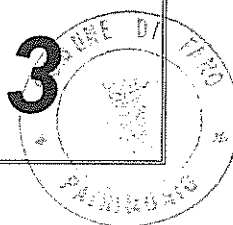
È vietato l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui al D.M. 05/09/1994 ("elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del testo unico delle leggi sanitarie") e s.m.i.. In ogni caso dovranno essere previste zone di filtro e barriere, al fine di evitare nocumento alle zone abitative previa analisi dei venti dominanti.



SCHEDA TECNICA

n°

3



TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto residenziale ST3_PO2 " Via del Lavoro"

COMUNE CENSUARIO : Fano, Zona San Lazzaro

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
38	2458	00.00.22
38	2459	00.66.90
38	2462	00.16.35
Totale Terreno da alienare		00.83.47
38	2460	00.01.35
38	2457	00.00.95
38	2464	00.00.72
38	2493 (ex partita strade)	00.00.35
Totale diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"		00.03.37
Totale superficie		00.86.84

Allegati:

- relazione tecnica di stima
- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- scheda del comparto
- stralcio di PRG vigente
- ortofoto

VALUTAZIONE SINTETICA

n° 3

Considerata l'attuale congiuntura economica sfavorevole, tenuto conto delle gare andate deserte effettuate nel 2013, si ritiene opportuno modificare la relazione tecnica di stima redatta in data 14/03/2011 dal tecnico incaricato dott. Andrea Triani ed allegata alla D.C. n.28 del 06/02/2013 e di quantificare ad oggi il valore del terreno edificabile a ~~€ 174/mq~~ di superficie reale oltre IVA, pertanto:

- Il valore dell'area da alienare, mq. 8.347,00 risulta pari ad ~~€ 1.427.337,00~~ oltre IVA ai sensi di legge;
- Il valore del diritto edificatorio su aree non cedibili mq. 337 è pari ad ~~€ 28.813,50~~;

Valore complessivo del cespite base d'asta:
a corpo ~~€ 1.456.150,5~~ arrotondato a ~~€ 1.460.000,00~~ oltre IVA ai sensi di legge.

Fano 18 LUG 2013

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: stima sommaria del valore di mercato di un terreno in Comune di Fano, via del Lavoro, compreso nel Comparto "ST3_P02"

Ditta proprietaria: **COMUNE di FANO.**

* * * * *

A - PREMESSA:

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano, compreso tra via del Lavoro e via Stefano Tomani Amiani proprio a ridosso di una zona residenziale già realizzata.

Gran parte del terreno oggetto di stima ha un lungo fronte sulla via Tomani Amiani e solo una parte ricade su via del Lavoro. Il lato Ancona confina con altri compartisti.

L'andamento del terreno è quasi pianeggiante, con ottima posizione ed esposizione; non è coltivato ed è costantemente bonificato mediante trinciatura delle vegetazioni infestanti.

L'area è nella piena disponibilità del Comune di Fano .

L'area non è dotata di fognatura per lo smaltimento scarichi fognari sia delle acque meteoriche, che di quelle nere.

Al Catasto Terreni di Pesaro è allibrato come segue:

Ditta intestata: Comune di Fano,

F° 38

Mapp.2458 mq. 22 terreno da alienare

mapp.2459 mq.6.690 terreno da alienare

mapp.2462 mq.1.635 terreno da alienare

Totale mq.8.347 terreno da alienare

mapp.2460 mq. 135 diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"

mapp.2457 mq. 95 diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"

mapp.2464 mq . 72 diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"

rel.strad. mq 35 diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"

Totale mq. 337 diritti edificatori da alienare "servitù non aedificandi"

sommano mq.8.684,00

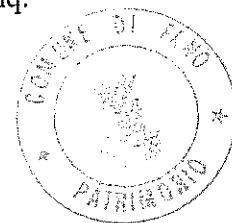
B – PREVISIONI URBANISTICHE:

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Fano ha approvato con Del. Cons. n. 34 del 19.02.2009 il nuovo PRG, da cui risulta che l'area di cui trattasi è inclusa in un Comparto a destinazione residenziale, denominato "ST3_P02 VIA DEL LAVORO", la cui scheda tecnica prescrive quanto segue:

- superficie del comparto

= mq. 14.563

- Indice di Utilizz. Fondiaria	= mq. 0,24 /mq.
- Sup Utile Lorda realizzabile	= mq. 3.485
- zona "C1" residenziali di espansione	= mq. 9.958
-zona "P1"per la viabilità veicolare	= mq. 1.920
- zona "P2-pr" zone per parcheggi di progetto	= mq 2.686
- Superficie utile lorda per Zona C1	= mq. 3.485



Il Comparto di cui alla presente scheda, individua un'area residenziale di espansione situata nella zona sud della città in prossimità di Via del lavoro. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

La superficie del terreno di proprietà del Comune di Fano misura mq. 8.684,00, tutta inserita nel Comparto: considerando che la superficie del Comparto di cui trattasi è di mq. 14.563,00, si deduce che il Comune di Fano ha il 59,63% di proprietà nel Comparto.

La restante proprietà compresa nel Comparto per il 40,37% è costituita dalla porzione di terreno lato Ancona rispetto a quella oggetto di stima, distinta al F° 38 mapp. 2311-2313-2271 parte-2307 parte di mq 5.879,00 catastali, intestati a:

Minardi-Petrucci srl - Rondina Anna -Seri Alfredo -Seri Francesco -Seri Patrizia salvo altri;

C – VINCOLI URBANISTICI E CONSIDERAZIONI:

La perimetrazione, i relativi dati metrici e le destinazioni d'uso della scheda del comparto sono indicativi; sono invece prescrittivi per la redazione del Piano attuativo alla presente area, la perimetrazione, le norme tecniche di attuazione, le destinazioni d'uso e le quantità contenute nel PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 316 del 08/09/1998.

D – ALTRE CONSIDERAZIONI E VARIE:

Trattasi di un ampio terreno di forma rettangolare che si affaccia con il lato maggiore sul fronte via Tomani Amiani per circa 110 mt, avente profondità di mt. 70 circa; confina su un lato con la Via del Lavoro e sugli altri lati con i compartisti sopra indicati.

La posizione è comunque di pregio, essendo vicina al centro storico e ad una strada di notevole traffico, quale l'Adriatica, oltre che inserita in una zona residenziale con destinazione urbanistica B1.1 e B1.2 .

E - VALUTAZIONE TERRENO:

Considerando che l'area di proprietà del Comune di Fano compresa nel Comparto ha una discreta superficie e che incide per il 59,63% del totale, si fa riferimento a valori noti di beni similari compravenduti nella zona in esame, dai quali si deduce che il valore del terreno edificabile si attesta su ~~€ 230/mq~~ di superficie reale oltre IVA.

Valutazione dell'area da alienare, mq. 8.347, pari ad ~~€ 1.919.810,00~~ oltre IVA

Tale valutazione si ritiene realisticamente e prudenzialmente corrispondente ai parametri correnti di mercato, tenendo conto della sua ubicazione, delle sue caratteristiche e di tutti i fattori che concorrono alla formulazione globale del valore, secondo quanto già descritto nella relazione.



F - VALUTAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO

Una parte residuale dell'area di proprietà comunale della superficie complessiva di mq. 337 non può essere alienata "da cielo a terra" perché, di fatto, parte è viale alberato di via del Lavoro e parte viale alberato di via Tomani Amani nonché mq. 35 di sedime stradale; potrà bensì essere ceduto il diritto edificatorio della stessa con la "servitù non aedificandi".

La valutazione del diritto di edificabilità si ritiene congrua al 50% del valore sopra indicato e pertanto pari ad €115,00/mq.

Valutazione del diritto edificatorio su aree non cedibili mq. 337 pari ad €38.755,00-oltre IVA

Valore indicativo del cespite base d'asta €1.960.000,00-oltre IVA 20%

G - CONCLUSIONI:

Ai fini di un raffronto, si rileva che il Comune di Fano, ai fini ICI, ha valutato l'area del presente comparto ad € 275,28/mq. come conferma del valore dell'anno precedente, senza tener conto della situazione economica del momento.

Alla presente si allegano i documenti comprovanti quanto sopra relazionato.

Fano, li 14 marzo 2011

Il Tecnico incaricato
dott. Andrea Triani

Allegati:

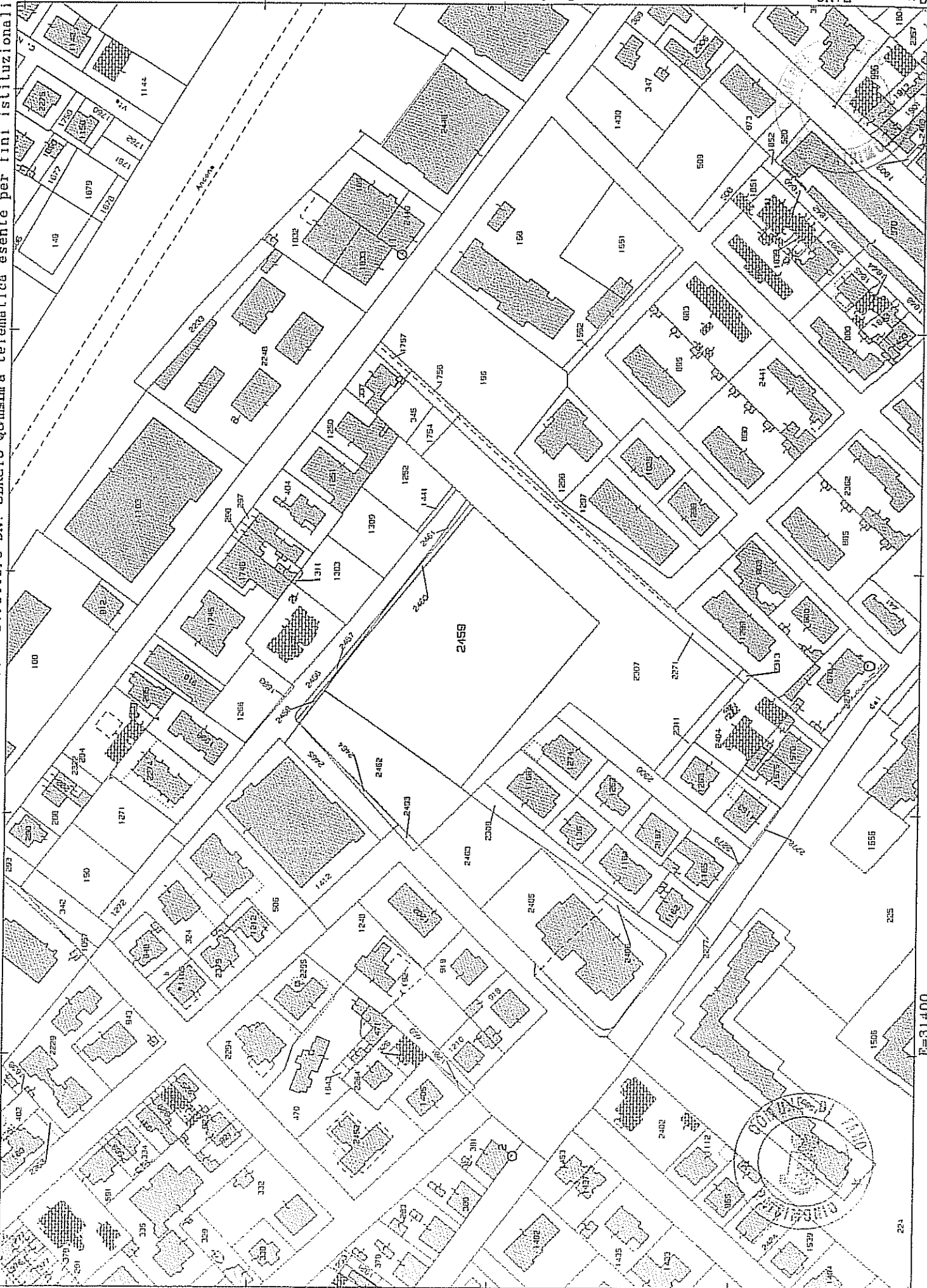
- estratto di mappa catastale
- visure catastali
- scheda del comparto
- stralcio di PRG vigente
- ortofoto

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. SERGIO QUINTRA telematica esente per fini istituzionali

18-Gen-2013 12:06
Prot. n. 1128646/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

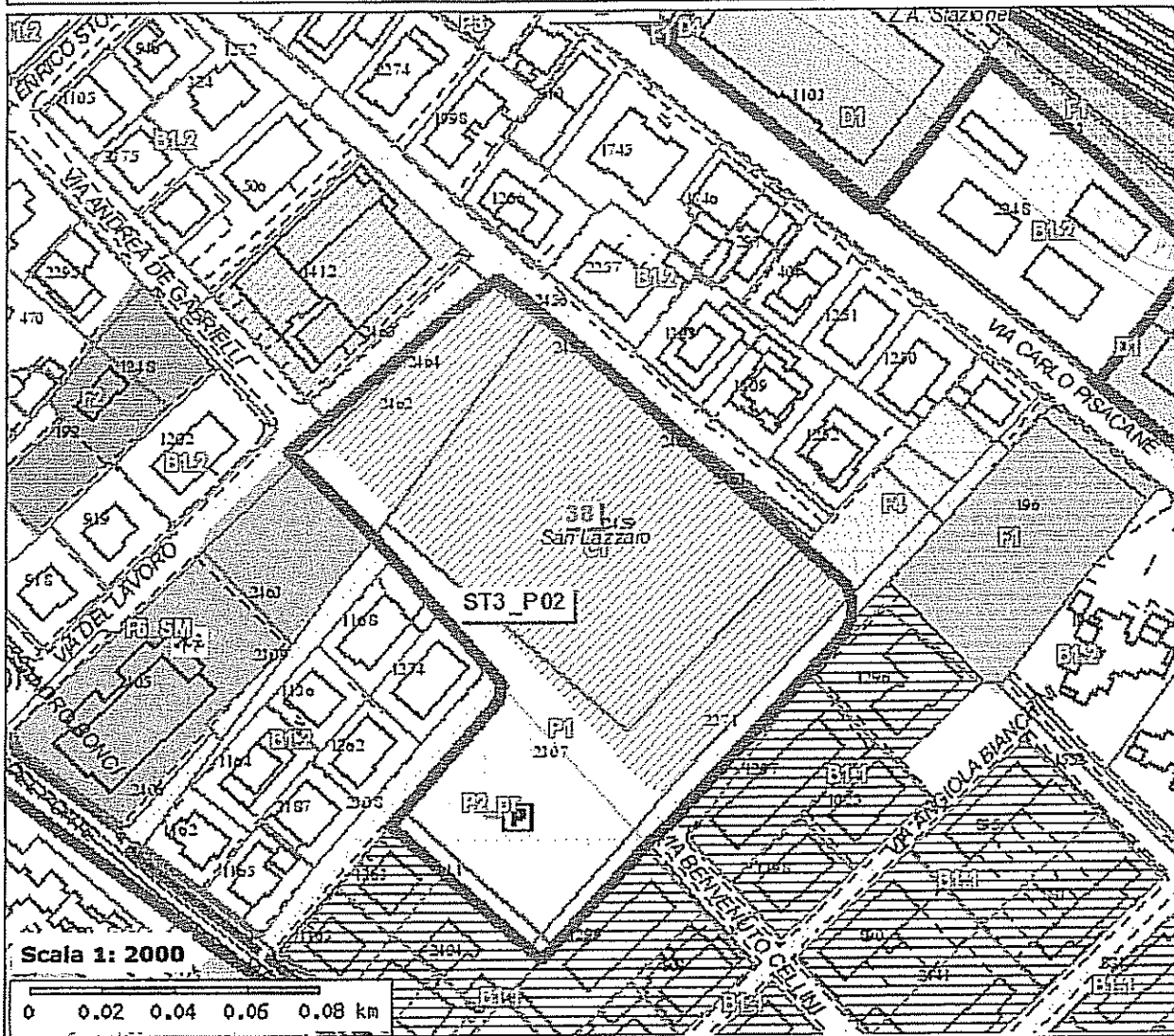
Comune: FANO
Foglio: 38



1 Particella: 2459

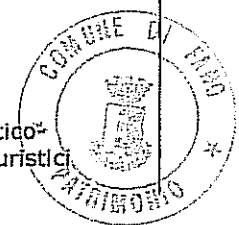
E=31400

N=12600



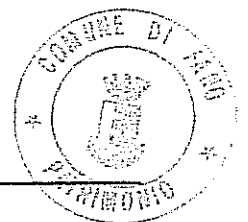
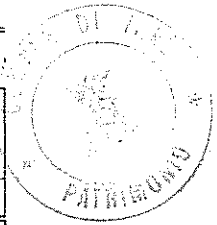
Zonizzazione

- 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 commercio di vicinato
- D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione)
- D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione)
- D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione
- D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo
- 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
- D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione
- D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità
- D5 Turistico-alberghiere esistenti
- D7 Turistico-ricreative esistenti
- D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici






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							
ST3_P02	COMPARTO RESIDENZIALE "VIA DEL LAVORO"							
	14.563	3.485	0,24	C1	9.958	3.485		
				P1	1.920			
				P2_pr	2.686			
<p>Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione situata nella zona sud della città in prossimità di Via del Lavoro. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. La perimetrazione, i relativi dati metrici e le destinazioni d'uso della presente scheda sono indicativi; sono invece prescrittivi per la redazione del Piano attuativo relativo alla presente area, la perimetrazione, le norme tecniche di attuazione, le destinazioni d'uso e le quantità contenute nel PRG approvato con delibera di Giunta Provinciale n°316 del 08/09/1998.</p>								





-  Edifici CTN 2007
-  Fogli
-  Particelle

