

SCHEDA TECNICA

n° 4

TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto ST3_P10 " Viale Piceno 2"

COMUNE CENSUARIO : Fano

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

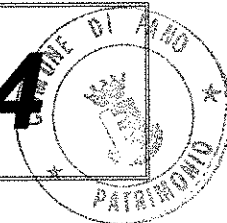
Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
55	425	00.00.52
55	424	00.00.57
55	471/p	00.33.50
55	473/p	01.21.72
55	475/p	00.64.70
Totale superficie		02.21.01ca

Allegati:

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

VALUTAZIONE SINTETICA

n° 4



Si ritiene opportuno confermare la relazione tecnica di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio allegata alla D.C. n.6 del 29/01/2014 e di quantificare ad oggi il **valore complessivo del cespite base d'asta**:

a corpo € 1.100.000,00 oltre IVA ai sensi di legge.

Fano 26 FEB. 2015

Il Tecnico U.O. 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
sommano	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 simili 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.

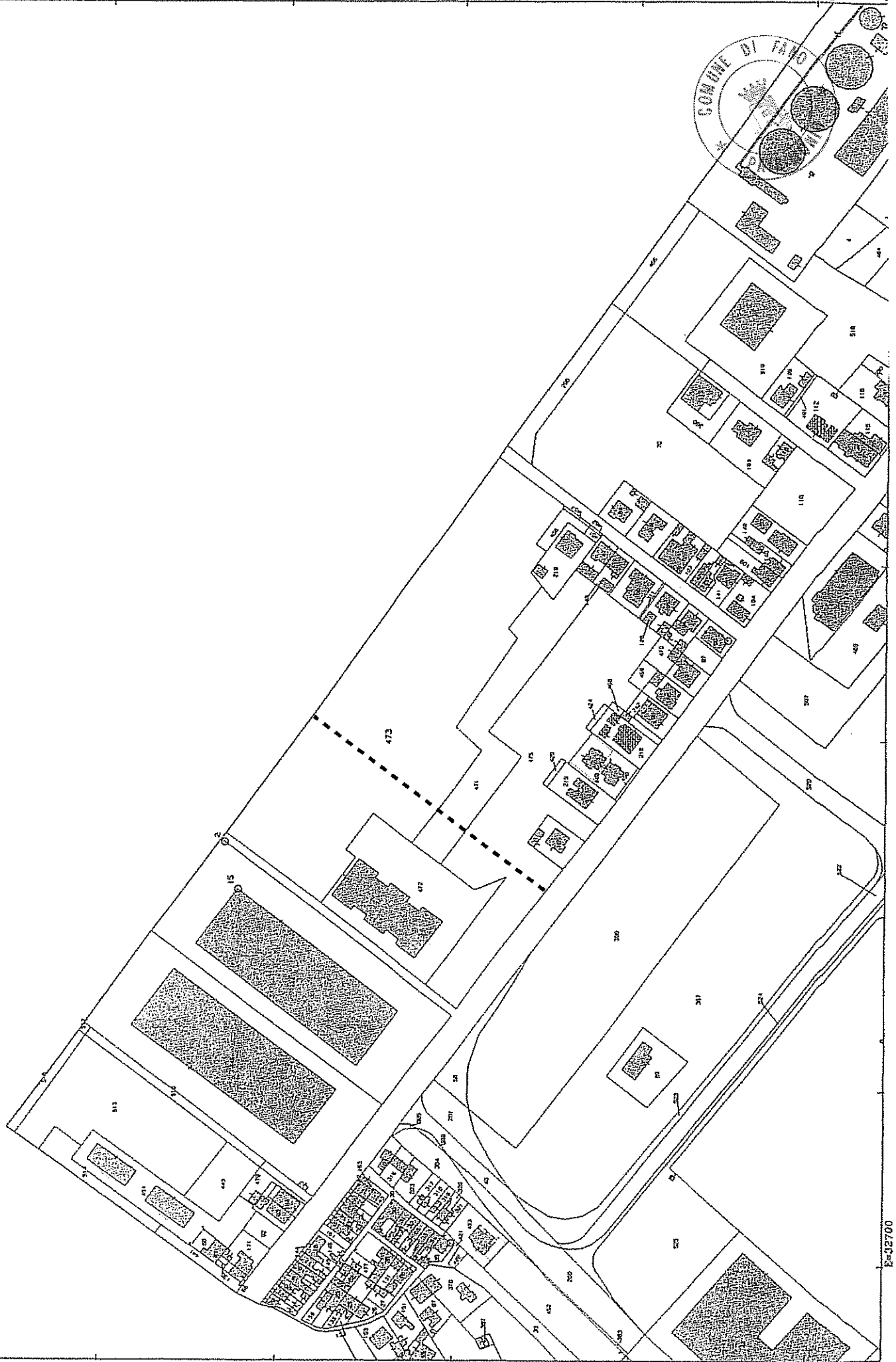


Fano, 14 marzo 2011

Il tecnico incaricato
dott. Andrea Triani

Allegati:

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



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Cataste 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) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	55	473		-	SEMINATIVO 5	1 83 12		Dominicale Euro 66,20	Agrario Euro 85,12	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/2011 n. 706 .1/2011 in atti del 28/02/2011 (protocollo n. PS0031495) UNIFICAZ. SUP. PORZ. PER PRESENTAZ. ATTO AGGIORN. -ISTANZA PROT. 30461/11
Notifica										
Partita										

INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	COMUNE DI FANO
	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

Data: 19/03/2011 - Ora: 09.19.58

Fine

Visura n.: T10151 Pag: 1

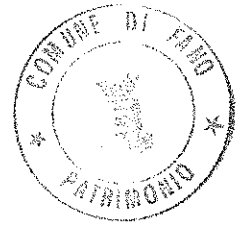
Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
Immobile		Foglio: 55 Particella: 471	

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	55	471		-	VIGNETO 4	37 21		Dominicale Euro 27,87	Agrario Euro 19,22	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/02/2011 n. 704 .1/2011 in atti dal 28/02/2011 (protocollo n. PS0031449) UNIFICAZ. SUP. PORZ. PER PRESENTAZ. ATTO AGGIORN. -ISTANZA PROT. 30460/11
Notifica Partita										

INTESTATO

N.	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(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: 09.20.37

Visura n.: T10267 Pag: 1

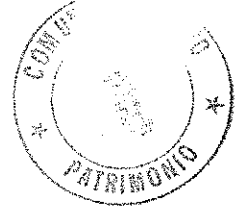
Fine

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	Porz.	Quantità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito				
1	55	475		-	SEMINATIVO 4	ha arc ca 97 57		<table border="1"> <tr> <td>Dominionale</td> <td>Euro 40,31</td> </tr> <tr> <td>Agrario</td> <td>Euro 47,87</td> </tr> </table>	Dominionale	Euro 40,31	Agrario	Euro 47,87
Dominionale	Euro 40,31											
Agrario	Euro 47,87											
Notifica: Partita FRAZIONAMENTO del 05/10/2004 n. 186296 .1/2004 in atti dal 05/10/2004 (protocollo n. PS0186296)												

INTESTATO	
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

Data: 19/03/2011 - Ora: 09.21.16

Fine

Visura n.: T10384 Pag: 1

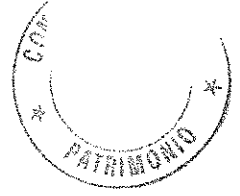
Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
		Foglio: 55 Particella: 424	

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) in are ca	Deduz		Reddito
1	55	424		-	ENTE URBANO	00 57		Agrario	FRAZIONAMENTO del 20/10/1998 n. 3193 .1/1998 in atti del 20/10/1998
Notifica				Partita		1			
Annotazioni				SR					

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 55 - Particella 99998

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2011

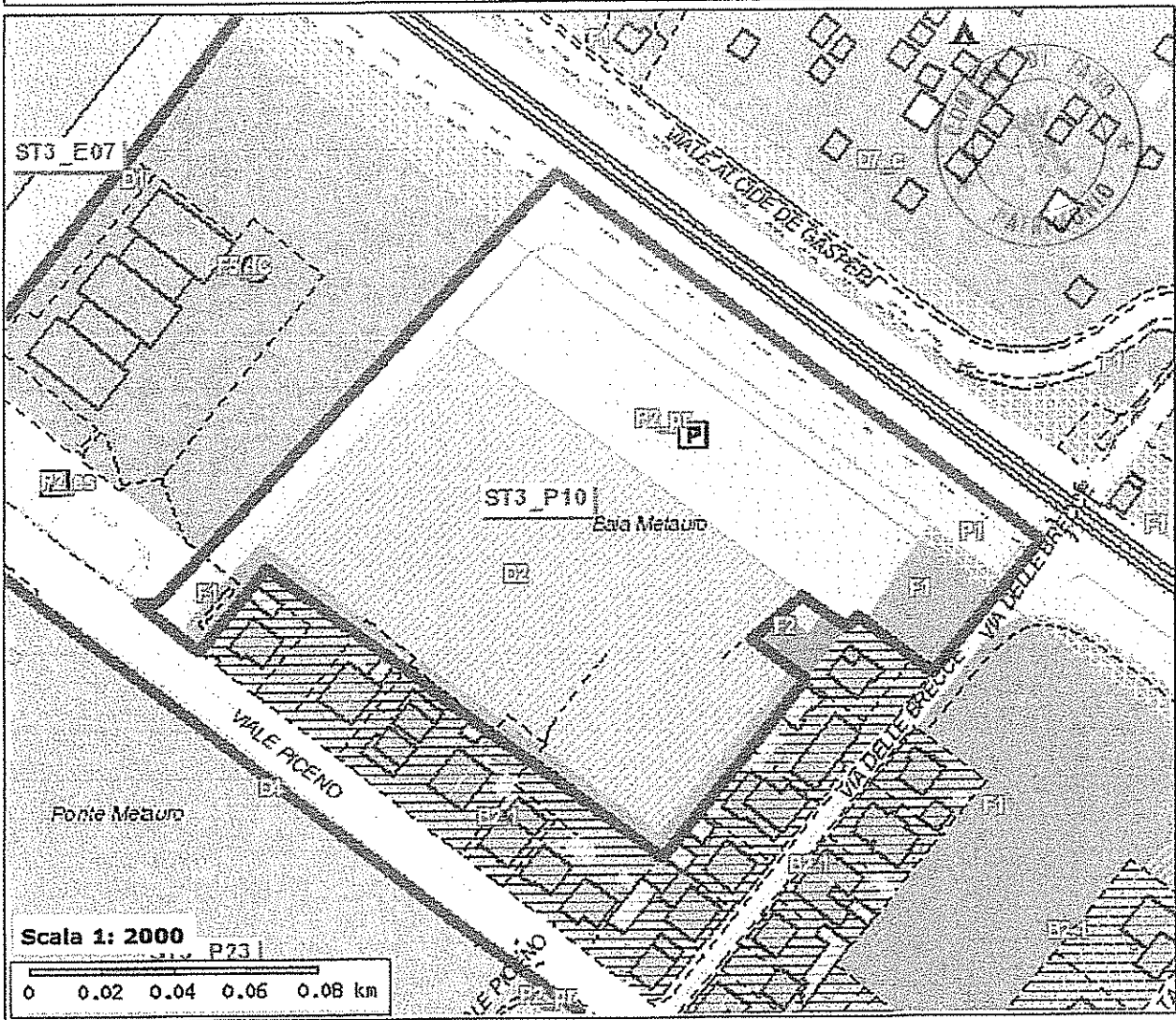
Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 55 Particella: 425
Immobile	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	55	425		-	SEMINATIVO 4	00 52				
Notifica Annotazioni				Partita		25756		Agrario Euro 0,26 L. 494		VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1998 n. 101198 .1/1998 in atti dal 11/11/1998 MOD .26 PROT .8798
INTESTATO										
S.R.										

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

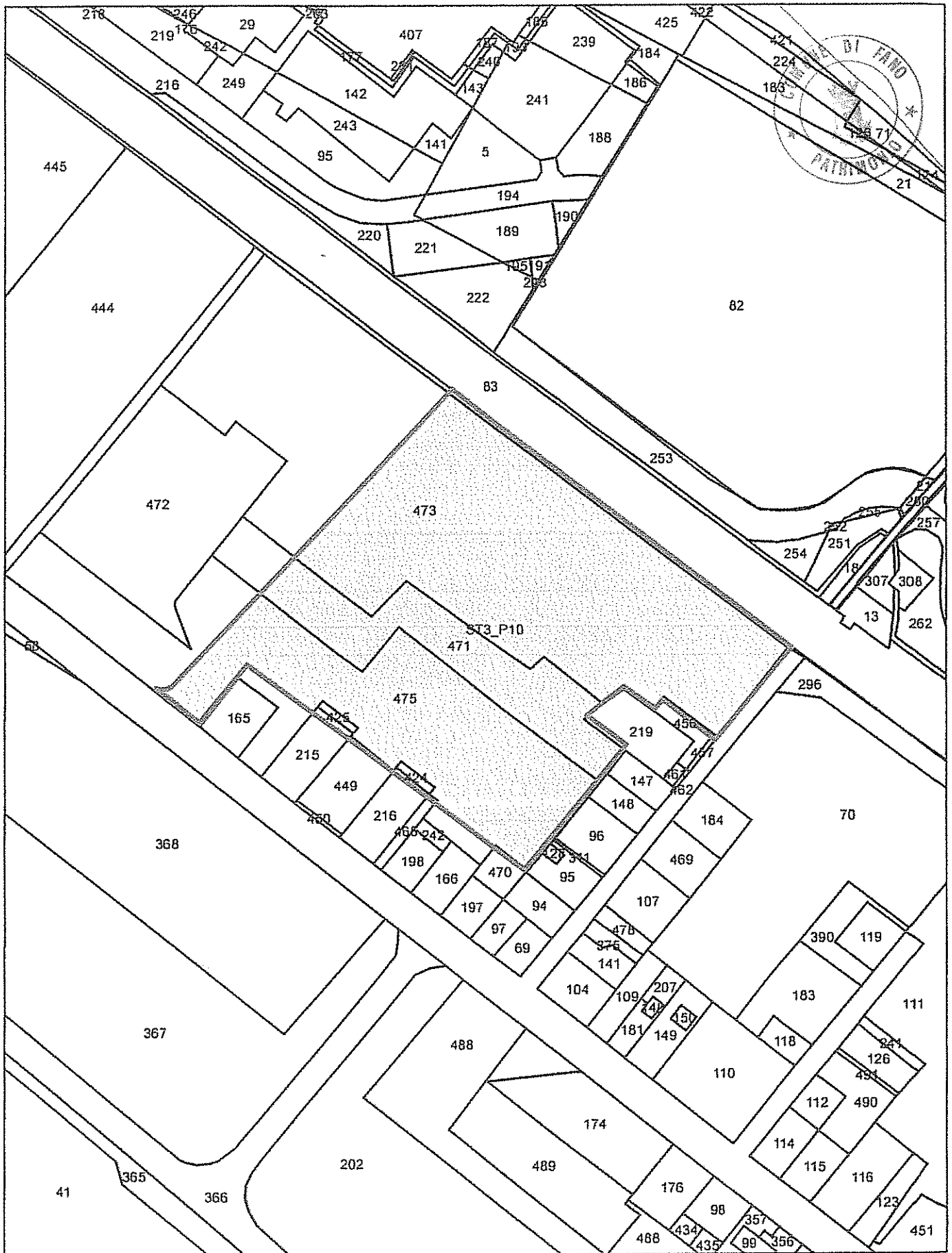
Rilasciata da: Servizio Telematico







Zonizzazione

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ☼ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▨ B1.1 Residenziali saturate con presenza di valori sottrico-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 |
|---|--|



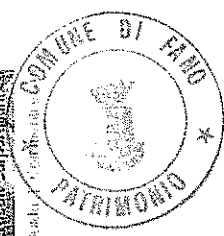
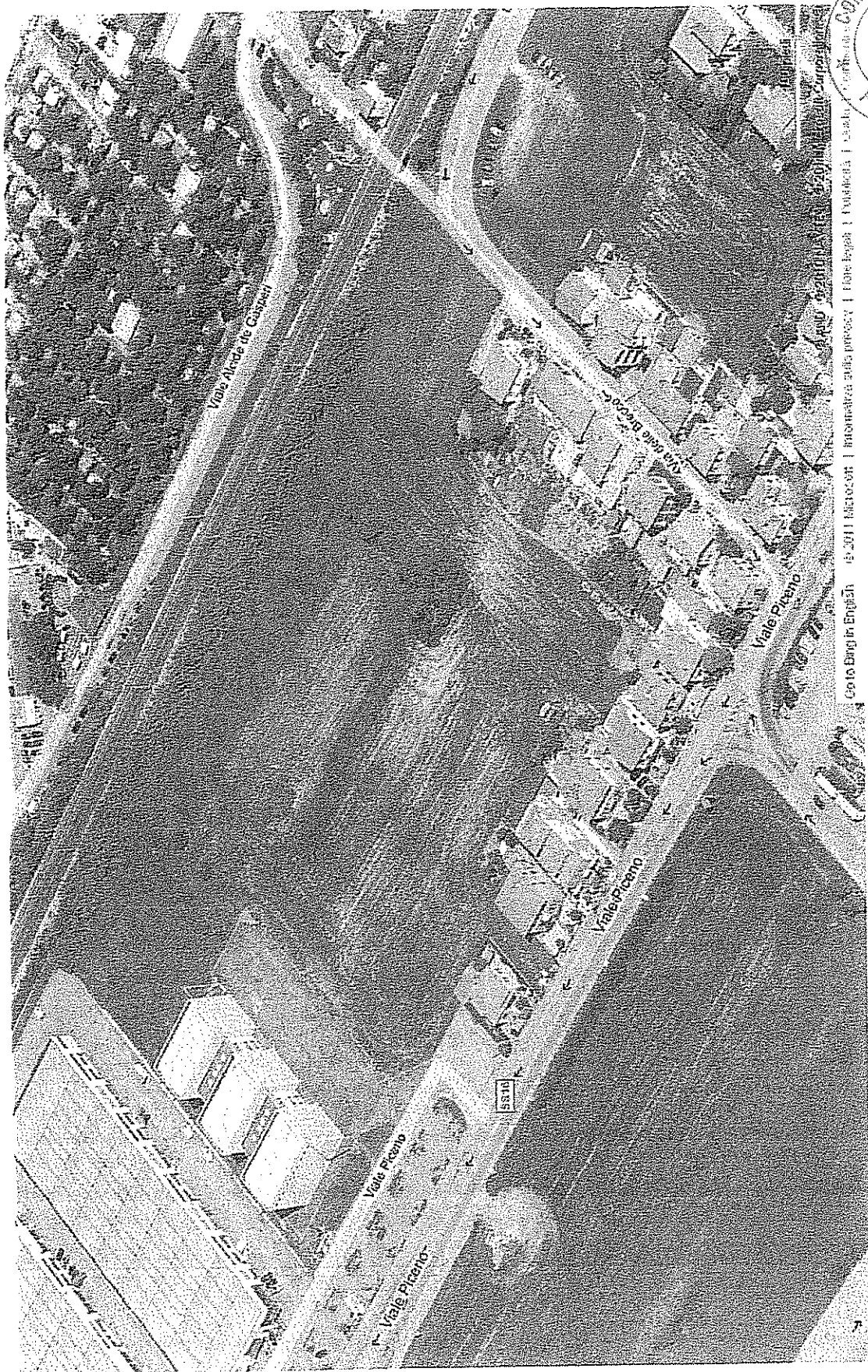
Scala 1:2.000

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

COMPARTO A DESTINAZIONE MISTA "VIALE PICENO 2"

A6



Comune di Fano - Via Roma, 1 - 47817 Fano (PU) - Tel. 0541/261111 - Fax 0541/261112 - Email: info@comune.fano.pu.it

Centro Borgo in English - 1991 - 1992 - 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000 - 2001 - 2002 - 2003 - 2004 - 2005 - 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025