



SCHEDA TECNICA

N°

1

Rif.: Delibera di adozione variante al PRG per la realizzazione di un oratorio presso la chiesa di S.Paolo nel quartiere Vallato

TIPOLOGIA IMMOBILE : Area edificabile.

COMUNE CENSUARIO : Fano, Loc. Vallato

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

| Foglio | Mappali | Sup cat .Mq |
|---------------|---|--------------------|
| 37 | 154/p, 160/p, 1918/p, 1981/p, 1991/p, Part. Strad | 2.012ca |

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE: Zona F1 "Zone di Verde attrezzato" del Comparto n.ro ST3_E05 "Peep Loc. Vallato";

DESTINAZIONE URBANISTICA DA ADOTTARE: F7 "Zone destinate ad attrezzature religiose" del Comparto n.ro ST3_E05 "Peep Loc. Vallato";

VINCOLI :

Proposta d'acquisto presentata dalla Parrocchia di San Paolo AP con PG. 0047683 del 2/7/18.

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

Da frazionare mapp.le 154/p, 160/p, 1918/p, 1981/p, 1991/p, Part. Strad del Foglio n. 37;

Da sdemanializzare la Part. Strad. del Fg.37.

Area in parte è affidata a terzi (Associazione) per la manutenzione del verde pubblico;

ALLEGATI:

Estratti di mappa;

Visure catastali;

Stralcio PRG vigente;

Stralcio ortofotocarta;

SCHEDA TECNICA

n° 1

Rif.: Delibera di adozione variante al PRG per la realizzazione di un oratorio presso la chiesa di S. Paolo nel quartiere Vallato

VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di Fano** in località **Vallato**.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti misti, commerciali, direzionali e residenziali attuati nella maggior parte negli anni '80.

La località predetta è dotata di tutte le infrastrutture urbanistiche primarie.

La rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Via Angelo Ranuzzi.

Dati catastali

Le aree, di proprietà del Comune di Fano sono censite al Catasto Terreni di Pesaro come segue:

Foglio 37 mappali: 154/p, 160/p, 1918/p, 1981/p, 1991/p, Part. Strad, per superficie catastale di Mq. 2.012 circa, salvo frazionamento, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

La destinazione del PRG vigente è la seguente: Zona F1 "Zone di Verde attrezzato" del Comparto n.ro ST3_E05 "Peep Loc. Vallato" come da scheda tecnica allegata;

Con la proposta di variante, le aree di cui trattasi cambierebbero la destinazione d'uso da F1 a F7 "Zone destinate ad attrezzature religiose" di cui il medesimo comparto suddetto, con indice edificatorio $U_f = 0,6$ mq/mq, così come riportato nella scheda tecnica allegata.

Descrizione del cespite

Il bene proposto in alienazione è composto da un'area di forma rettangolare delle dimensioni ml 32 x ml 5 circa, confinante con la Chiesa di San Paolo e con la proprietà comunale, e da un'area di forma pressoché rettangolare e giacitura pianeggiante, delle dimensioni di circa ml. 62 x 29 costituita per una parte da terreno utilizzato come giardino pubblico (area verde di Via Ranuzzi,1) ed una parte quale strada d'accesso al Piazzale San Paolo, la stessa area confina lato Nord -Est con la Chiesa di San Paolo e restanti lati con la proprietà comunale.

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche; in parte è affidato a terzi (Associazione) per la manutenzione del verde pubblico;

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.

Da sdemanializzare la Part. Strad. del Fg.37.

Proposta d'acquisto presentata dalla Parrocchia di San Paolo AP con PG. 0047683 del 2/7/18.

Considerazioni e criteri di stima

In siffatta situazione, la valutazione dell'area 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 dal Comune di Fano, assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica; pertanto la media degli ultimi valori noti di beni compravenduti in zona limitrofa si attestano in media a circa €. 30/mq di superficie (Zone F5 con indice U_f medio paria a 0,4 mq/mq);

Considerato che con la proposta di variante, le aree di cui trattasi cambierebbero la destinazione d'uso da F1a F7 con indice edificatorio $U_f = 0,6$ mq/mq, il valore da ritenersi più congruo si attesta a circa € 45,00/mq di superficie (Valore F7 : $U_f 0,6 = € 30,00 : U_f 0,4$) e pertanto mq. 2.012ca x €/mq 45,00 = € 90.540,00 arr.to € 90.000,00;

Considerato inoltre che nella relativa proposta d'acquisto presenta con PG. 0047683 del 2/7/18, la ditta richiedente, Parrocchia di San Paolo AP, si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio ad uso pubblico ed a concedere l'utilizzo della struttura all'Amministrazione comunale per un giorno al mese, per scopi utili alla cittadinanza, senza alcun tipo di onere per il Comune, si può ipotizzare un valore a scomputo, per un periodo di anni 20 dal completamento delle opere, complessivo di € 65.000,00, pari ad € 3.250,00/anno.

Conclusione peritale

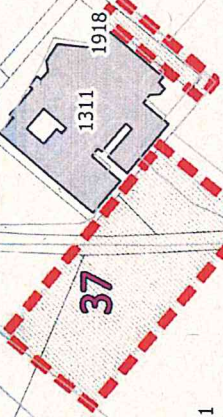
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota, dei risultati emersi nei conteggi istituiti e delle proposte presentate, il valore del bene sopra descritto, di mq.2012ca, sito in Comune di Fano, Località Vallato, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 25.000,00 "a corpo" oltre IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)

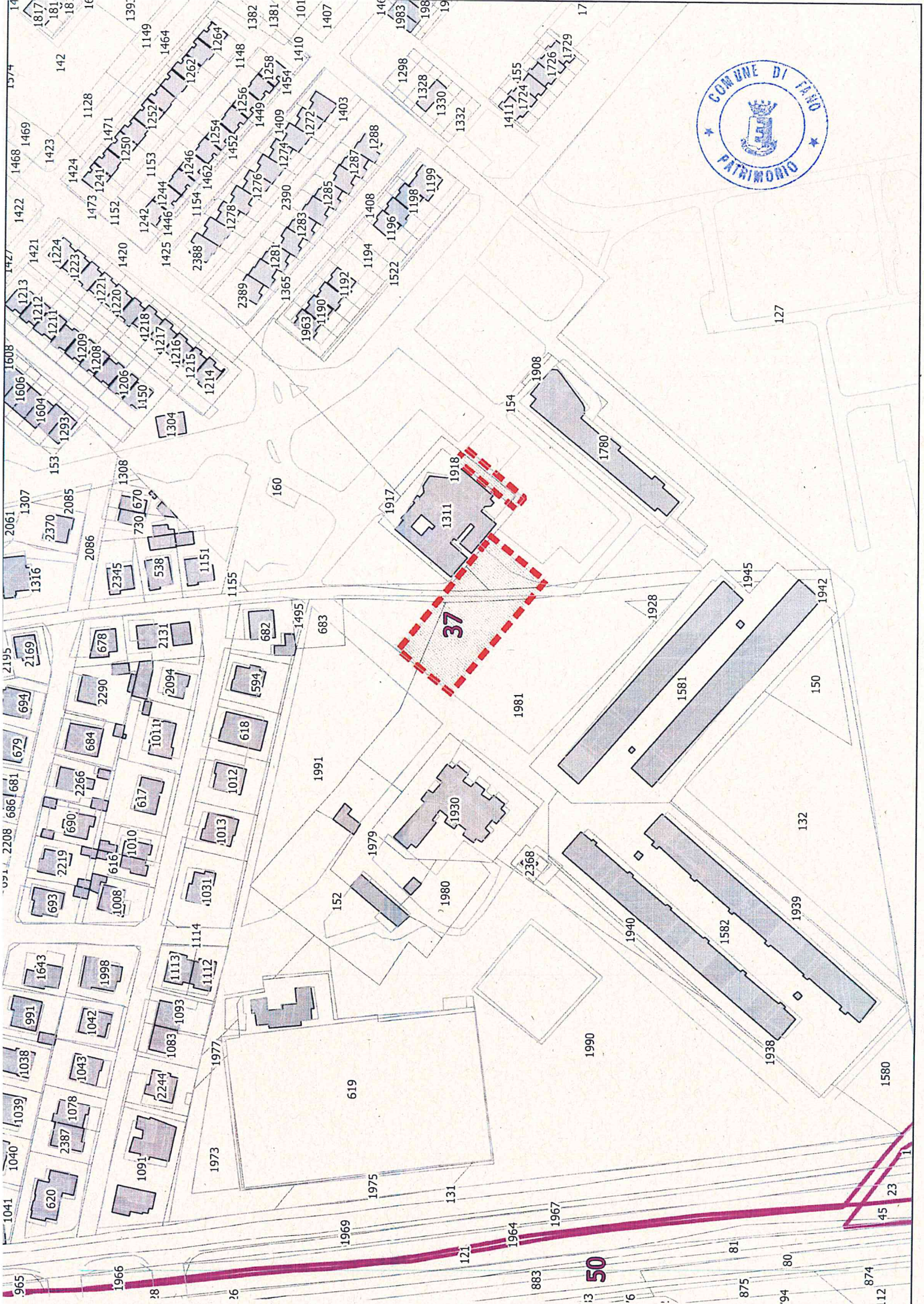


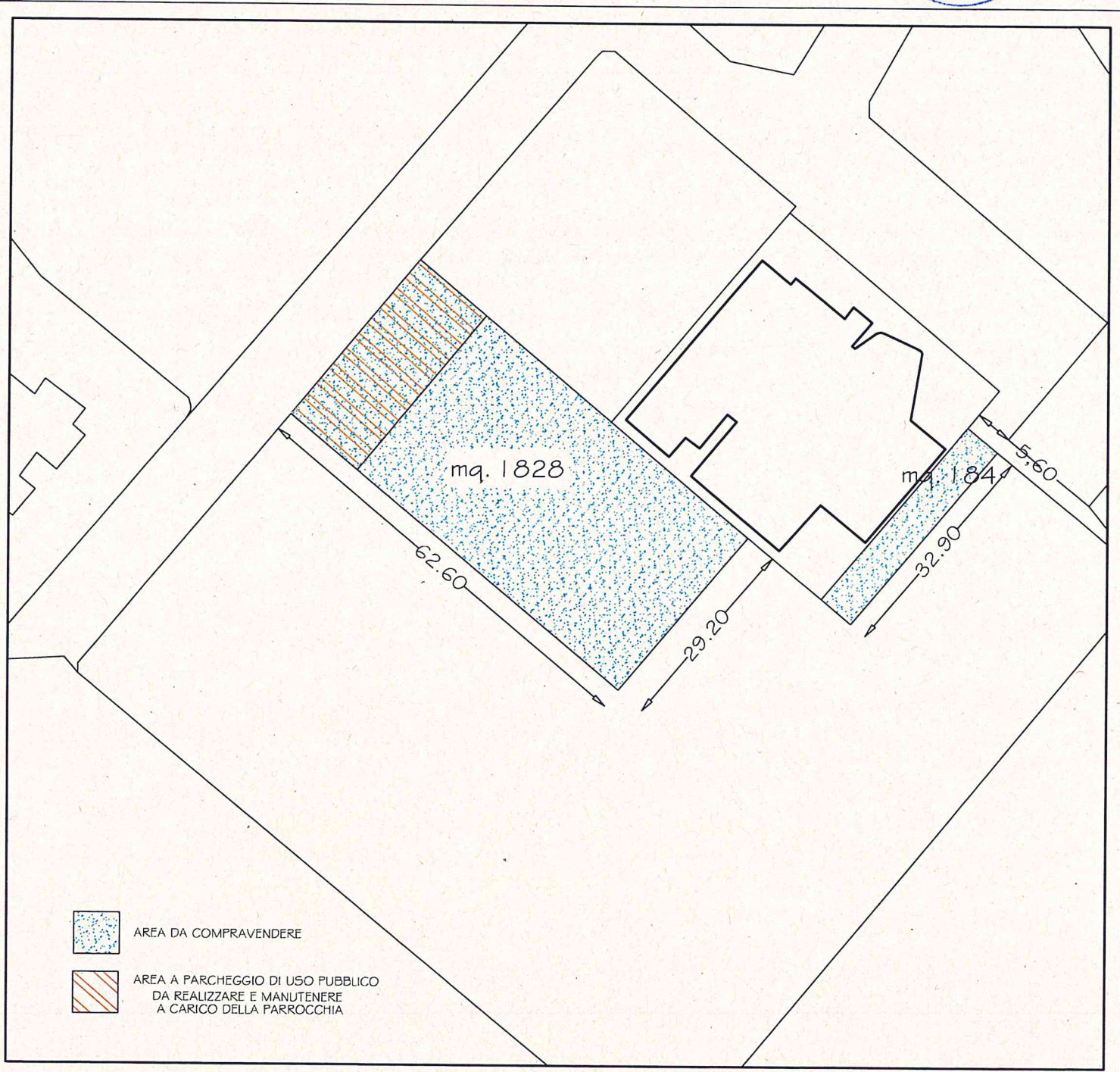
Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



37

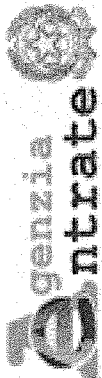
50





SUPERFICI OGGETTO DI ALIENAZIONE

1
1000



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

Data: 06/09/2018 - Ora: 17.07.17 Fine
Visura n.: T282469 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2018

| | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) | | |
| Catasto Terreni | Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 37 Particella: 1991 | | |

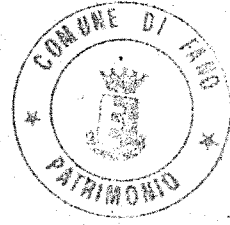
Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--------------------|---------------------|--------------------------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 37 | 1991 | | | ENTE URBANO | 52 77 | | Dominicale Agrario | Tabella di variazione del 07/10/1993 protocollo n. PS0157021 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1978.1/1993) |
| Notifica | | | | Partita | | 1 | | | |
| Annotazioni | | di stadio: fraz. prot. 1978/93 | | | | | | | |

Mappali Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 37 - Particella 99998

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





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

Data: 06/09/2018 - Ora: 17.05.53 Fine
Visura n.: T281826 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2018

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) | | |
| | Provincia di PESARO E URBINO | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 37 Particella: 1981 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|--------------------------|-----------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|--|--------------------------|-----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | | |
| 1 | 37 | 1981 | | - | SEMINATIVO 3 | 69 60 | | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 34,15</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 35,95</td> </tr> </table> | Dominicale Euro 34,15 | Agrario Euro 35,95 | Tabella di variazione del 03/02/1981 protocollo n. PS0157073 in atti dal 11/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50413.1/1981) |
| Dominicale Euro 34,15 | Agrario Euro 35,95 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | | | | | |
| Partita | | | | | | | | | | | |

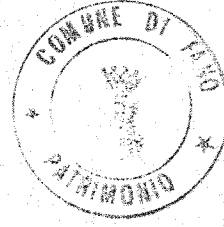
INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2018

Data: 06/09/2018 - Ora: 17.05.35 Fine
Visura n.: T281676 Pag: 1

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) | | |
| | Provincia di PESARO E URBINO | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 37 Particella: 1918 | | |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|----------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|--|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 37 | 1918 | | - | SEMINATIVO 2 | 02 97 | | Domiciliare Euro 2,07 L. 4.010 Agrario Euro 1,76 L. 3.416 | FRAZIONAMENTO del 01/12/1986 in atti dal 16/09/1997 (n. 900112.F04/1986) |
| Notifica | | | | | | | | | |
| Partita | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------|
| 1 | COMUNE DI FANO con sede in FANO | 00127440410* | (1) Proprietà per 100/100 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| Afflusso in atti dal 06/12/2007 | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2018

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) |
| Catasto Terreni | Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 37 Particella: 160 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|-------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito |
| 1 | 37 | 160 | | - | SEMIN IRRIG U | 73 51 | | | FRAZIONAMENTO del 01/12/1986 in atti dal 16/09/1997 (n. 900112.F02/1986) |
| Notifica Partita | | | | | | | | | |

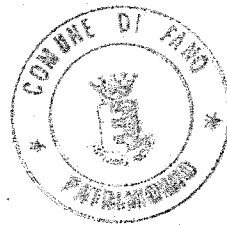
INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|---------------------------|
| 1 | COMUNE DI FANO con sede in FANO Afflusso in atti dal 06/12/2007 | 00127440410* | (1) Proprietà per 100/100 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2018

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) |
| Catasto Terreni | Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 37 Particella: 154 |

Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|-----------------------------|-------|---------------------------|-----------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 37 | 154 | | | SEMINATIVO 2 | 1 44 19 | | Dominicale Euro 100,53 | Agrario Euro 85,64 | Tabella di variazione del 28/12/1988 protocollo n. PS0155271 in atti dal 09/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 991.1/1988) |
| Notifica Partita | | | | | | | | | | |

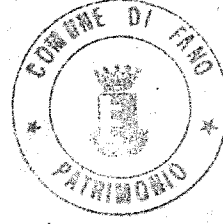
INTESTATO

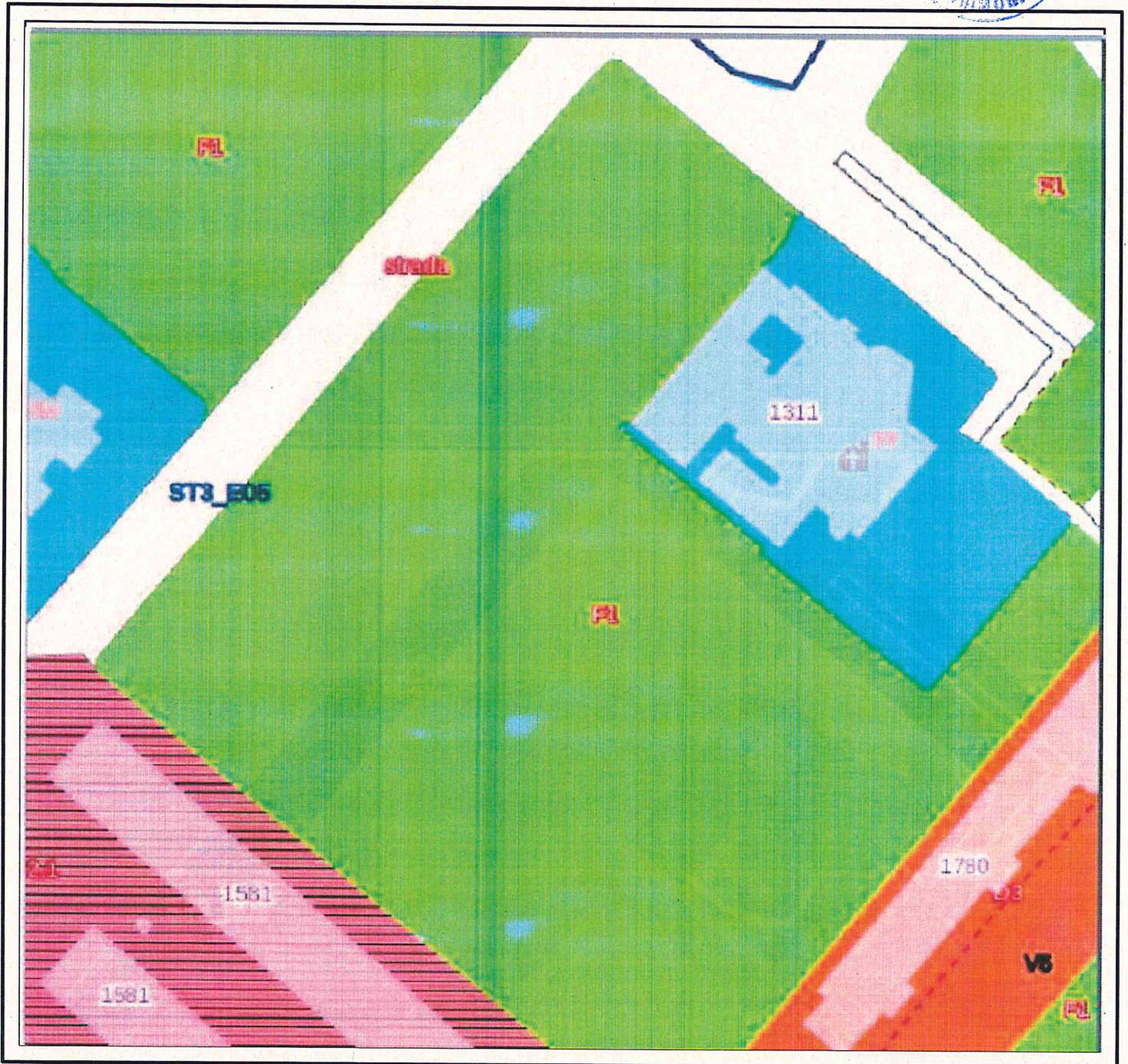
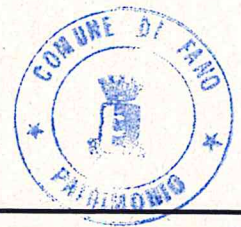
| | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | COMUNE DI FANO con sede in FANO | Afflusso in atti dal 06/12/2007 | 00127440410* | (1) Proprieta per 100/100 |
| DATI DERIVANTI DA | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

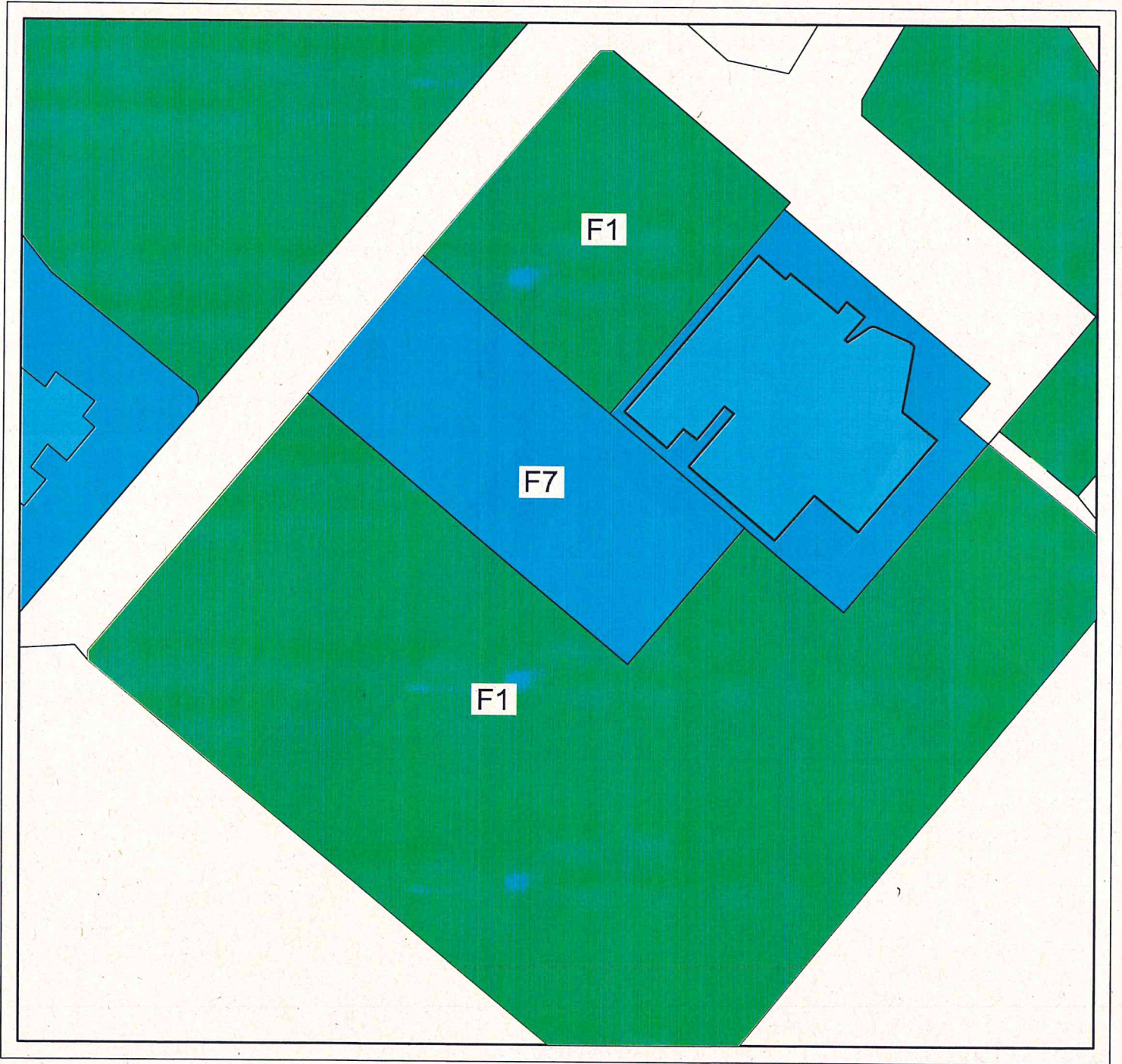




PRG VIGENTE

F7 = MQ. 2300

$\frac{1}{1000}$



PRG VARIANTE

F7 = MQ. 3453

$\frac{1}{1000}$



ORTOFOTO

$\frac{1}{2000}$