

# **SCHEDA TECNICA**

n° **13**

**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
<b>Totale superficie</b>		<b>01.46.63</b>

**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

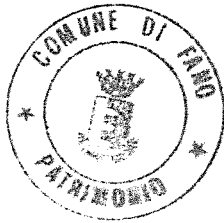
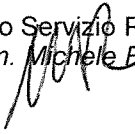
n° **13**

Si ritiene opportuno confermare la relazione tecnica di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio allegata alla D.C. n.39 del 10/03/2015 e di quantificare ad oggi il **valore complessivo del cespite base d'asta:**

**a corpo € 2.000.000,00 oltre IVA ai sensi di legge.**

Fano .....

Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. *Michele Radi*)



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa *Daniela Mantoni*)





## 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 similari 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

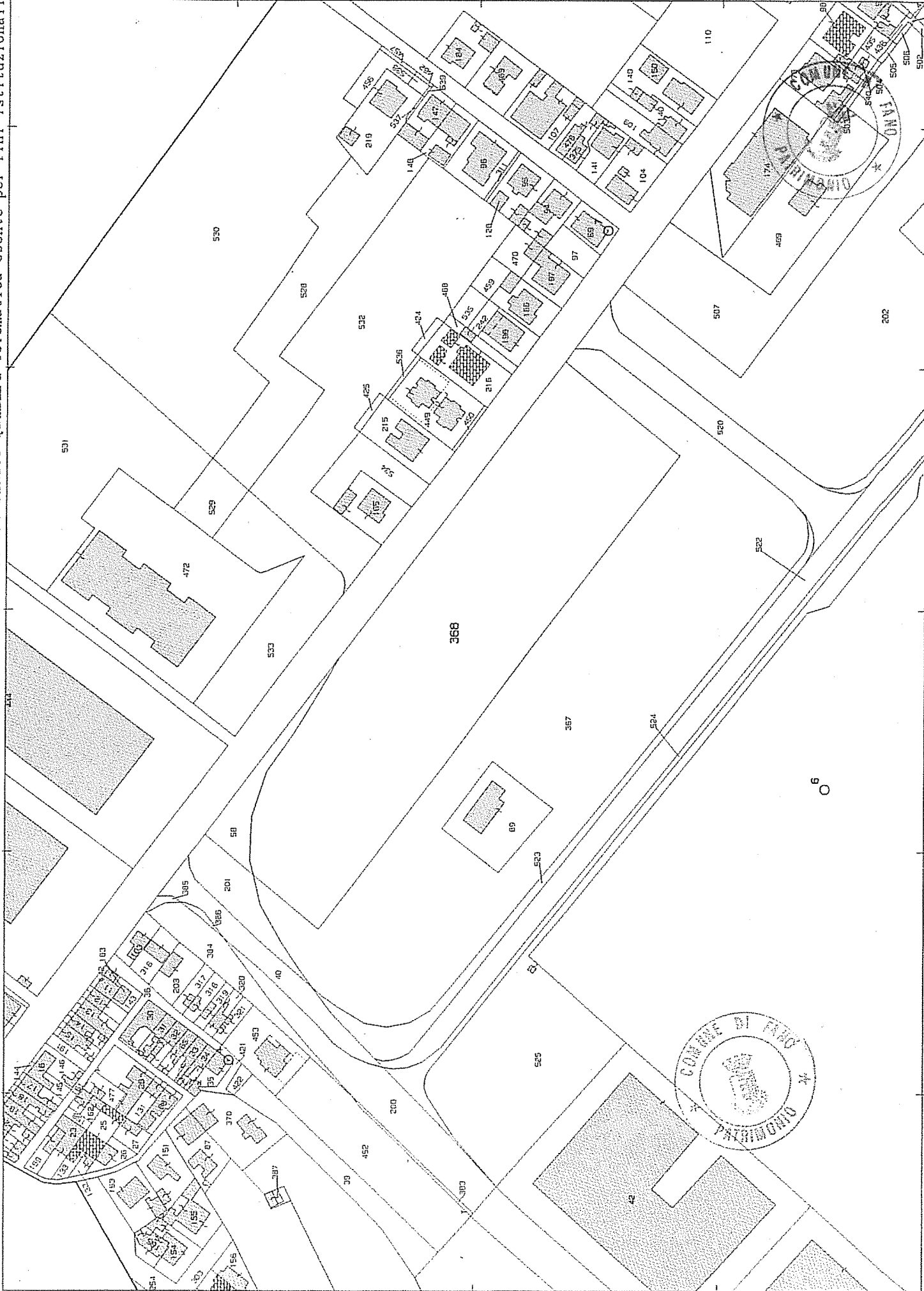
**€ 3.800.000,00 "a corpo" oltre IVA ai sensi di legge**

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

18-Gen-2013 11:47  
Prot. n. 1115639/2013

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

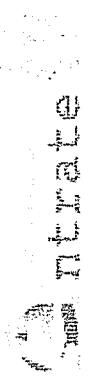
Comune: FANO  
Foglio: 55



N=11700

E=32700

1 Particella: 368



Data: 18/01/2013 - Ora: 11.38.08

Fine

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2013

Visura n.: T109597 Pag: 1

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

## Immobile

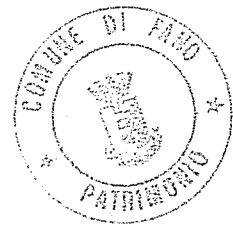
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) in are ca	Deduz	
1	55	368		-	SEMINATIVO 3	1 46 63		
Notifica				Partita		488		

## INTESTATO

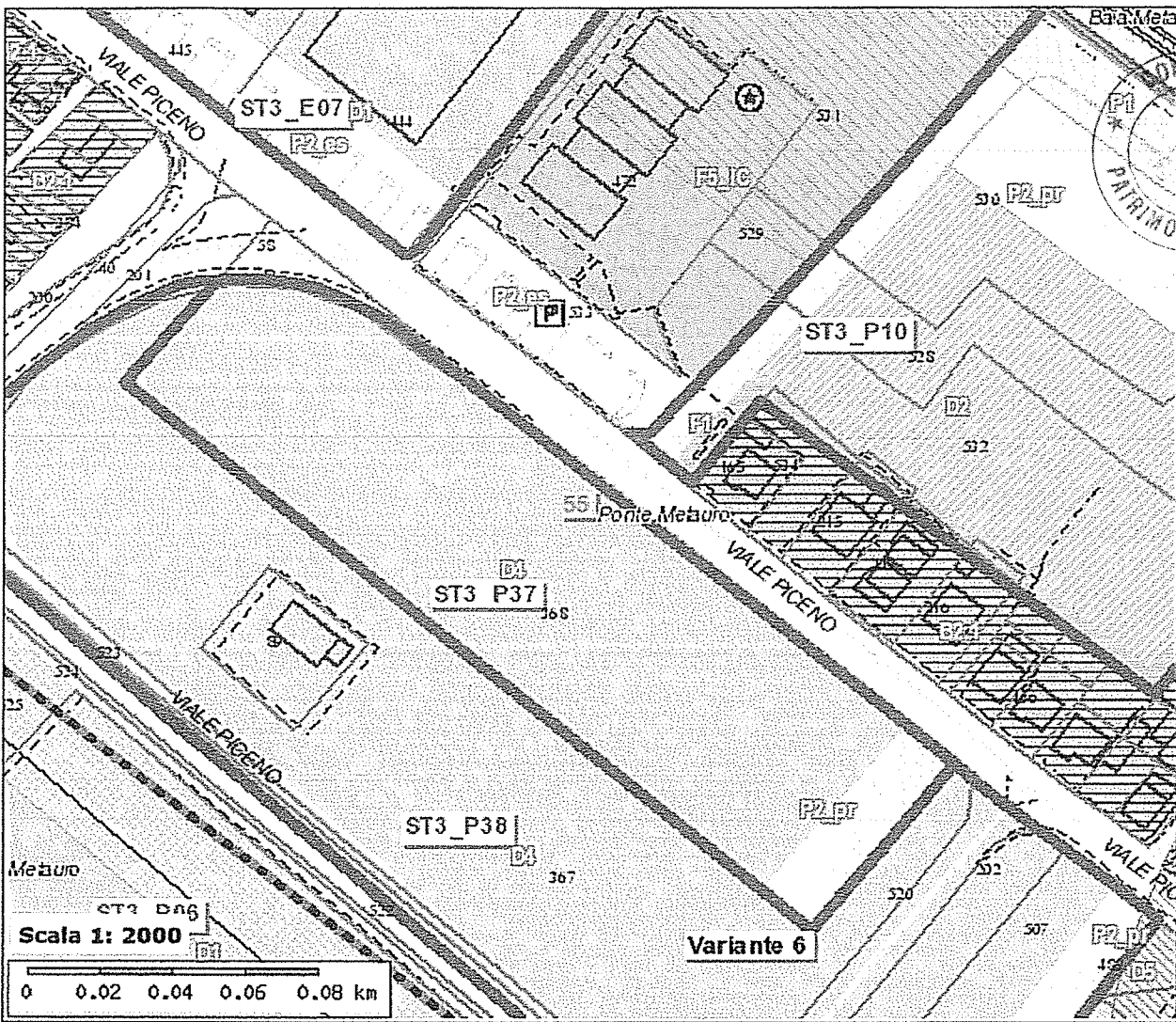
N.	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/03/1988 Volume n. 4827.1/1988 in atti dal 16/12/1994 Repertorio n. : 19509 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione:	0012740410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

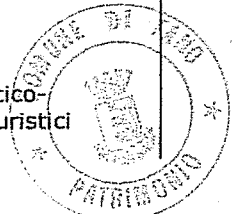


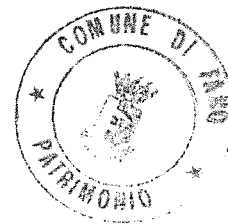
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



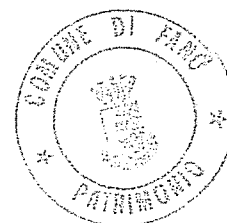
**Zonizzazione**

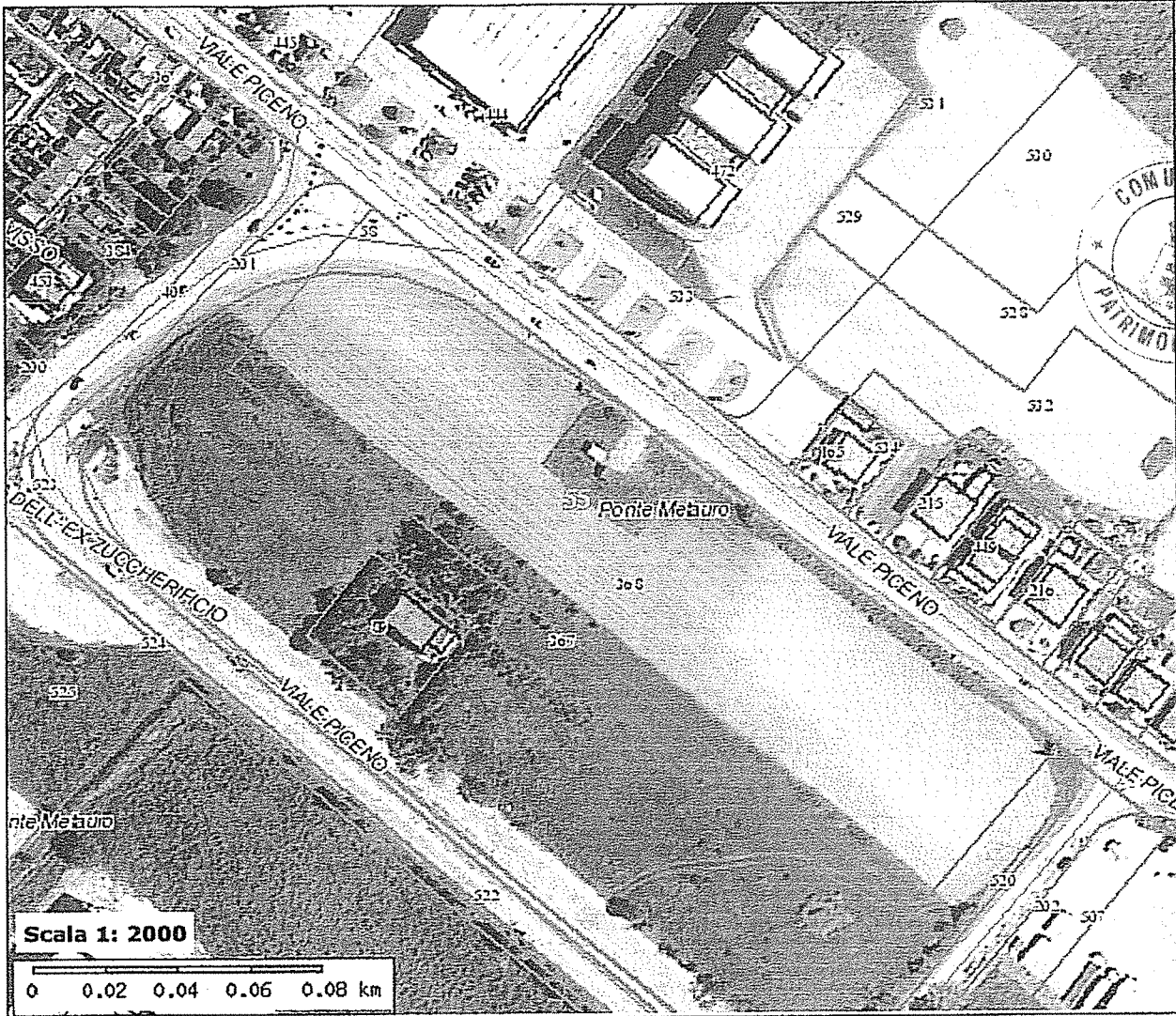
- A Residenziali Storico Artistiche
- B1.2 Residenziali saturate con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati
- B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri
- B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri
- B4 Residenziali convenzionate (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








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_P37	<b>COMPARTO DIREZIONALE E COMMERCIALE "EX ZUCCHERIFICIO - A- "</b>							
	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"> <li>-superficie commerciale massima pari a 2.701 mq con possibilità di insediamento di "Medie strutture superiori M2";</li> <li>-in sede di piano attuativo è consentito stabilire maggiori altezze per la realizzazione di edifici a torre.</li> </ul> <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>								





-  Edifici CTN 2007
-  Fogli
-  Particelle

