



COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)
SERVIZIO PATRIMONIO



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

OGGETTO

Determinazione del valore delle aree edificabili ed utilizzate a viabilità pubblica in loc. Bellocchi di Fano, via VIII Strada e via XV Strada.

Ditta richiedente: Soc. ALFA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Pesaro – Via F.lli Rosselli, 43 C.F./P.IVA : 05473251006.

PREMESSE E ANTEFATTI

Si fa riferimento alle seguenti note in atti c/o il Servizio Patrimonio del Comune di Fano:

- nota PG n. 56764 del 14/08/2017 del Settore IV Urbanistica, relativa alla richiesta di parere necessario all'approvazione del P.d.C. n. 717/17 di cui il progetto denominato "deviazione di Via VIII Strada su Via Vampa in attuazione delle previsioni di P.R.G. connessa alla deviazione di un tratto del Fosso Demaniale della Carrara, lungo Via VIII Strada e Via Vampa" da rilasciare alla ditta Soc. ALFA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Pesaro – Via F.lli Rosselli, 43 C.F./P.IVA : 05473251006, già proprietaria delle aree edificabili confinanti, facenti parte del complesso industriale di Bellocchi;
- nota del Settore LLPP U.O.C. Infrastrutture e V.P. acquisita agli atti del Servizio Patrimonio con PG n. 84380 del 06/12/2017, con la quale si riscontra la registrazione nell'elenco delle strade comunali delle vie VIII Strada e XV Strada;
- convocazione della Conferenza dei Servizi Pg. 15526 del 01/03/2018 in merito alla richiesta di PARERI RELATIVI ALLA VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I., presentata a dalle Società compartiste, tra le quali la Soc ALFA IMMOBILIARE Spa;
- nota PG.n. 0016384 del 05/03/2018, relativa al parere espresso dal Servizio Patrimonio con il quale si comunicano le condizioni e le modalità generali per addivenire all'approvazione del P.d.C. n. 717/17;
- nota PG.n. 0016470 del 06/03/2018, relativa al parere espresso dal Servizio Patrimonio in merito alla "VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO CON PREVISIONI DI DETTAGLIO A SEGUITO DELLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO ST5_E34 NELLA ZONA INDUSTRIALE DI BELLOCCHI, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R. 34/92 E S.M.I."
- nota PG n. 1723 del 9/3/2018 presentata dalla Soc. ALFA IMMOBILIARE S.r.l, relativa alla richiesta formale d'acquisto di alcuni frustoli di proprietà comunale interconnessi i sopra citati Pdc 717/17 e variante urbanistica non sostanziale;
- nota del Settore LLPP U.O.C. Infrastrutture e V.P. acquisita agli atti del Servizio Patrimonio con PG n. 0021202 del 22/03/2018, quale integrazione del parere espresso della sopra richiamata nota PG. N. 84380 del 06/12/2017;



COMUNE DI FANO
(Provincia di Pesaro e Urbino)
SERVIZIO PATRIMONIO



- nota PG. n. 24133 del 4/4/2018 dell'U.O. Pianificazione Urbanistica/Territoriale relativa al valore delle opere cedute al Comune calcolato ai sensi del Regolamento Comunale sugli oneri, art. 17 comma 6-bis;

Tutto ciò premesso si procede alla determinazione del valore di stima delle aree oggetto d'intervento edilizio/urbanistico ed alla quantificazione del "quid pluris" di cui la nota del Servizio Patrimonio P.G. n. 0016384 del 05/03/2018.

IDENTIFICAZIONI CATASTALI

A) AREE DI PROPRIETA' "COMUNE DI FANO":

le aree all'interno del lotto edificabile oggetto del PdC n. 717/17 e della proposta di variante urbanistica non sostanziale, per le quali è prevista la cessione alla ditta Alfa Immobiliare Spa, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Fano come segue:

- Fg. 101 Part. "Strade", della superficie di circa mq. 488 salvo esatta determinazione in sede di frazionamento catastale;
- Fg. 102 Part. 158, della superficie di mq. 217;

per una superficie totale di mq. 705.

B) AREE DI PROPRIETA' SOC ALFA IMMOBILIARE S.P.A. GRAVATE DA USO PUBBLICO: VIA VIII^ STRADA E VIA XV^ STRADA.

le aree all'interno del lotto edificabile oggetto del PdC n. 717/17 e della proposta di variante urbanistica non sostanziale, per le quali è prevista la decadenza del vincolo ad uso pubblico, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Fano come segue:

- Fg. 101 mapp.li n.231, 233, 235 e 232 della superficie complessiva di mq. 403;
- Fg. 102 mpp.le 126 della sup. mq. 655;

per una superficie complessiva di mq. 1.058.

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 le aree di cui trattasi ricadono nel Comparto Scheda Tecnica n. ST5_E23 denominato "Comparto Produttivo Loc. Bellocchi" e Scheda Tecnica n. ST5_E34 denominato "Comparto Produttivo Via Toniolo Loc. Bellocchi" e sono classificate in zona omogenea D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti, per la quale le N.T.A del PRG all'Art. 42 stabiliscono la seguente destinazione d'uso e attività connesse: *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*". In tali aree, come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione, Art. 42 il Piano si attua per intervento diretto.

Esaminati gli schemi progettuali di cui il P.d.C. n. 717/17 e la proposta di variante urbanistica non sostanziale, si rileva che la variante consiste nella ripermimetrazione della zona industriale con la creazione di un nuovo comparto senza aumento della SUL e dunque



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SERVIZIO PATRIMONIO



senza aumento del carico urbanistico, inserendola nel quadro complessivo dei lavori che in conformità al PRG sono stati richiesti alla ditta, al fine di creare i presupposti idonei alla attuazione della variante urbanistica, ovvero lo spostamento del fosso demaniale e la modifica del tracciato della VIII Strada su Via Vampa, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

VALUTAZIONI DEI BENI E DEI DIRITTI

1. AREE DI PROPRIETA' "COMUNE DI FANO":

Va fatta avvertenza che i valori di riferimento che si reperiscono sulle mercuriali si riferiscono ad aree autonomamente edificabili che non possono essere pari a quelli di un'area non autonomamente edificabile che magari potrà esserlo a seconda del Piano per intervento diretto che sarà approvato dal Settore Urbanistica.

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico - comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi, decurtati dal 20 al 30%, praticati sul mercato immobiliare in alcune zone comparabili, in sede di compravendita di cespiti, e assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica vigente; da indagine all'uopo eseguita è emerso che l'ultimo valore noto di beni compravenduti in zona limitrofa, di aree autonomamente edificabili, in questo caso con riferimento a compravendite avvenute nell'anno 2014, si attesta a circa €. 130,00/mq di superficie.

Tutto ciò premesso, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota, dei risultati emersi nei conteggi istituiti, tenuto conto altresì del perdurare della crisi economica che colpisce particolarmente il settore edilizio e che attanaglia il mercato immobiliare, il valore da ritenersi più congruo si attesta a circa €. 104,00/ mq di superficie (€/mq 130,00 - 20% circa = circa €/mq 104,00).

Pertanto il valore stimato al mq delle aree sopra descritte, sito in Comune di Fano, Località Bellocchi Via VIII Strada, di proprietà del Comune di Fano, è pari a: €/mq 104,00 + IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.

Ai sensi dell'art. 18 del vigente Regolamento per le Alienazioni del Comune di Fano, le vendite a trattativa privata diretta vengono incrementate del 10% sul valore di stima, e, pertanto, il prezzo è di €/mq 114,40 + IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.

Si rileva, infine, che ai fini I.M.U. la presente zona omogena è stata valutata per l'anno 2017 in € 117/mq.



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SERVIZIO PATRIMONIO



2. AREE DI PROPRIETA' SOC ALFA IMMOBILIARE S.P.A GRAVATE DA USO PUBBLICO: VIA VIII[^] STRADA E VIA XV[^] STRADA.

ai fini della rimozione del vincolo d'uso pubblico esistente sulle proprietà della Soc. Alfa Immobiliare censite al C.T. Foglio 101 mapp.li n.231, 233, 235 e 232 della superficie complessiva di mq. 403, e Foglio 102 mappale 126 sup. 655, di cui le note del Settore LLPP U.O.C. Infrastrutture e V.P. PG n. 84380 del 06/12/2017 ed integrazione PG n. 0021202 del 22/03/2018, si può ipotizzare che, lo stesso, possa essere rimosso a fronte del pagamento al Comune di Fano, dell'importo quantificato rispettivamente, per le aree di Via VIII Strada pari al 50% e Via XV Strada pari al 25%, del valore delle aree prive di vincolo di cui il precedente punto 1), pertanto: **per la Via VIII Strada € 114/mq * 0,50 = € 57,00/mq circa; per la Via VX Strada € 114/mq * 0,25 = € 28,00/mq circa.**

3. QUID PLURIS:

dall'accorpamento dei volumi ottenibile dalla soc. richiedente ALFA IMMOBILIARE Spa, a seguito della vendita delle aree comunali e della decadenza dell'uso pubblico su Via VIII Strada e Via XV Strada, di cui ai precedenti punti 1) e 2), si delineano, in tal modo, dei complessi edilizi unitari e di maggiori dimensioni rispetto a quelli ante-modifica, a cui consegue un "quid pluris" suscettibile di valutazione economica.

Tale valore può essere ricercato e stimato attraverso il Valore Complementare definito quale "differenza tra il valore di mercato di un immobile complesso ed il valore di mercato della parte residua del complesso, esclusa quindi quella parte da valutare".

Pertanto, visti gli elaborati tecnici progettuali, sono deducibili i seguenti dati:

- Superfici realizzabili in ampliamento nei "complessi edilizi separati"(Ss): mq 5.500 circa ;
- Superfici realizzabili in ampliamento nei "complessi edilizi uniti"(Su): mq 7.900 circa;

Considerato i valori di beni simili compravenduti in zona limitrofa che si attestano in media a circa €. 500-700/mq di superficie, con riferimento all'Osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. Anno 2017 2°sem.(tipologia: capannoni, stato conservativo: ottimo), si può prudenzialmente attribuire rispettivamente, al "complesso edilizio unito" il valore di € 700,00/mq (Vu) ed al "complesso separato" il valore al mq di € 658,00 (Vs).

Procedendo con il calcolo analitico: $Su * Vu - (Ss * Vs)$, si ricava un valore pari ad € 1.911.000,00 (€ 5.530.000,00 - € 3.619.000,00).

Considerato in fine che il valore delle aree incidono notoriamente sul valore del bene finale per circa il 18%, il valore del "quid pluris" richiesto viene determinato in € 1.911.000,00*0,18 = € 334.425,00 **arr.to € 334.500,00 a corpo + IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.**



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SERVIZIO PATRIMONIO



CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI FINALI

Considerato che la società Alfa Immobiliare, con la richiesta del PdC 717/17 e della variante urbanistica non sostanziale, citati in premessa, si impegna a realizzare, in attuazione del PRG, le opere stradali necessarie per la deviazione di Via VIII Strada su Via Vampa, ivi comprese le opere di urbanizzazione mancanti, quali rete fognante, rete idrica, gas, Telecom, Enel e pubblica illuminazione, oltre che, a cedere al Comune di Fano, la piena proprietà dei relativi sedimi stradali e pertinenziali per un importo complessivo pari ad **265.000,00 circa a corpo + IVA;**

Tenuto conto che ai sensi dell'articolo 17 comma 6-bis del "Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992" approvato con D.C.C. n. 107 del 03/05/2012, sul Computo Metrico va applicato un ribasso del 15%, si avrà € **265.000,00circa** - € 40.000,00 circa = € **225.000,00 circa a corpo + IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.;**

Calcolati i valori esposti in precedenza a corpo, si ottiene:

- AREE DI PROPRIETA' "COMUNE DI FANO": €/mq 114,40 * mq 705 = € 80.652,00 arr.to ad € **80.000,00 a corpo + IVA**
- AREE DI PROPRIETA' SOC ALFA IMMOBILIARE S.P.A GRAVATE DA USO PUBBLICO: VIA VIII^ STRADA E VIA XV^ STRADA: (€/mq 57,00 * mq 403) + (€/mq 28,00*mq 655) = € 22.971,00 + € 18.340,00 = € 41.311,00 arr.to ad € **41.000,00 a corpo + IVA**
- QUID PLURIS: € **334.500,00 a corpo + IVA**

Sommati i valori a corpo € 80.000,00 + € 41.000,00 + € 334.500,00 si ottiene un totale complessivo pari ad = € 455.500,00 se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.

Tutto ciò premesso, la somma da ritenersi più congrua per l'alienazione della aree edificabili di proprietà comunale e per la rimozione del vincolo d'uso pubblico sulle stradale Via VIII e Via XV Strada, in loc. Bellocchi, secondo gli schemi progettuali di cui il P.d.C. n. 717/17 e la proposta di variante urbanistica non sostanziale, presentati dalla Soc. ALFAIMMOBILIARE Spa, è pari ad € 455.500,00 - € 225.000,00 = € 230.500,00 + IVA se ed in quanto dovuta ai sensi di Legge.



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

SERVIZIO PATRIMONIO



CONDIZIONI GENERALI FINALI

le aree di proprietà comunale potranno essere alienate alle seguenti condizioni:

- previa acquisizione espressa autorizzazione da parte delle Autorità/Enti competenti;
- l'alienazione di diritti reali rientra tra le competenze previste dall'art. 42 del T.U. EE. LL. n.267/2000 ed è demandata al Consiglio Comunale;
- l'alienazione potrà avvenire previa procedura di sdemanializzazione dei sedimi e dei reliquati stradali che hanno perso la qualifica di demanialità e/o la decadenza del diritto d'uso pubblico;
- l'alienazione alla ditta richiedente avverrà ai sensi dell'art. 18 c. 4 del Regolamento Comunale per l'Alienazione degli Immobili;
- saranno inoltre a carico della parte acquirente tutte le eventuali spese relative all'attività tecnica catastale (frazionamenti, accatastamenti, vulture, ecc), e tutte le spese relative all'atto notarile di compravendita, oneri fiscali inclusi, registrazione, trascrizione e volturazione;
- la scelta del Notaio spetta alla parte acquirente, a condizione che operi nel distretto notarile di Pesaro Urbino.

Fano, 04/04/2018

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)

Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Martorci)

