

SCHEDA TECNICA

n° 20



TIPOLOGIA IMMOBILE : Comparto di riqualificazione a carattere turistico ricreativo "Ponte Sasso" denominato "ST6_P47".

COMUNE CENSUARIO-LOCALITA': Fano - loc. Ponte Sasso

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (mq)
123	34, 69, 700/p	2.000,00ca

VINCOLI :

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

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

Da frazionare mapp.le 700 del Fg.123

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.

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 e parte a Vincolo Speciale V9 Rispetto Ferroviario.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano in località Pontesasso, compreso tra la Strada Statale Adriatica e la linea ferroviaria tratta Bologna-Ancona.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti alberghieri e di aree turistico ricettive, anche di recente attuazione. La località predetta è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie, sono disponibili gli allacciamenti all'acquedotto, al metanodotto ed alla fognatura comunale.

La rete viaria è imperniata su Via Strada Statale Adriatica Sud da cui si accede all'area de quo.

Dati catastali

L'area di proprietà del Comune di Fano è censita al Catasto Terreni al F° 123 mapp.li 34, 69, 700/parte, per una superficie complessiva pari a mq 2.000 circa, salvo frazionamento catastale, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: l'area di cui trattasi è inclusa nel Comparto di riqualificazione a carattere turistico ricreativo denominato "ST6_P47", come riportato nella scheda tecnica del comparto allegata.

Descrizione del cespite

Trattasi di una porzione di un'area edificabile pianeggiante e di forma rettangolare che si affaccia sul lato Ovest con la Strada Statale Adriatica per circa 100 mt, confina lato Nord con il sottopasso ferroviario, lato Est con la linea ferroviaria Bologna-Ancona e lato Sud con proprietà privata.

La superficie del terreno di proprietà del Comune di Fano è circa mq. 2.000 tutta inserita nel Comparto edificabile. Considerando che la superficie del Comparto di cui trattasi è di mq. 4.633 circa, si deduce che il Comune di Fano ha il 44% circa dell'intera proprietà nel Comparto. La restante proprietà privata compresa nel Comparto per il 56% circa è costituita dalla porzione di terreno lato Sud, rispetto a quella oggetto di stima.

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

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 frazionare il mappale n. 700 del Foglio catastale n.123.

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 e parte a Vincolo Speciale V9 Rispetto Ferroviario.

Considerazioni e criteri di stima

La valutazione può essere eseguita facendo riferimento al metodo di stima per comparazione dell'incidenza del costo dell'area sull'immobile finito. L'attuale valore commerciale unitario medio di strutture turistico-ricreative si attesta a circa 2.000 €/mq di Su, a cui si contrappone un costo unitario medio complessivo di circa 1.550 €/mq, si deduce che il valore unitario del terreno edificabile si attesta sui 400 €/mq di Su. Considerato che il Comune di Fano ha il 44% di proprietà dell'intero comparto, si ricavano i seguenti valori: $Varea = mq\ 4.633 \times 0,44 \times u.t.\ 0,05 \times €\ 450/mq = €\ 45.866,70$ arr.to a € 45.000,00.

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 edificabili, che hanno subito un ribasso, che nel caso in esame, vista la posizione, si ipotizza del 15% circa, da cui si ricava il seguente valore: $Varea = €\ 45.000,00 - 15\% = €\ 38.250,00$ arr.to €38.000,00, da cui deriva un valore medio al mq di € 18,64 circa;

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, rilevando infine che ai fini I.M.U. il presente comparto è stato valutato per l'anno 2013 in € 20,18/mq e per il 2015 in € 12,11/mq.

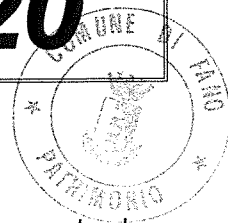
Conclusione peritale

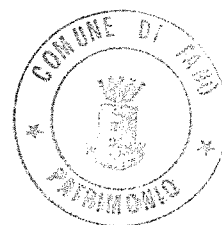
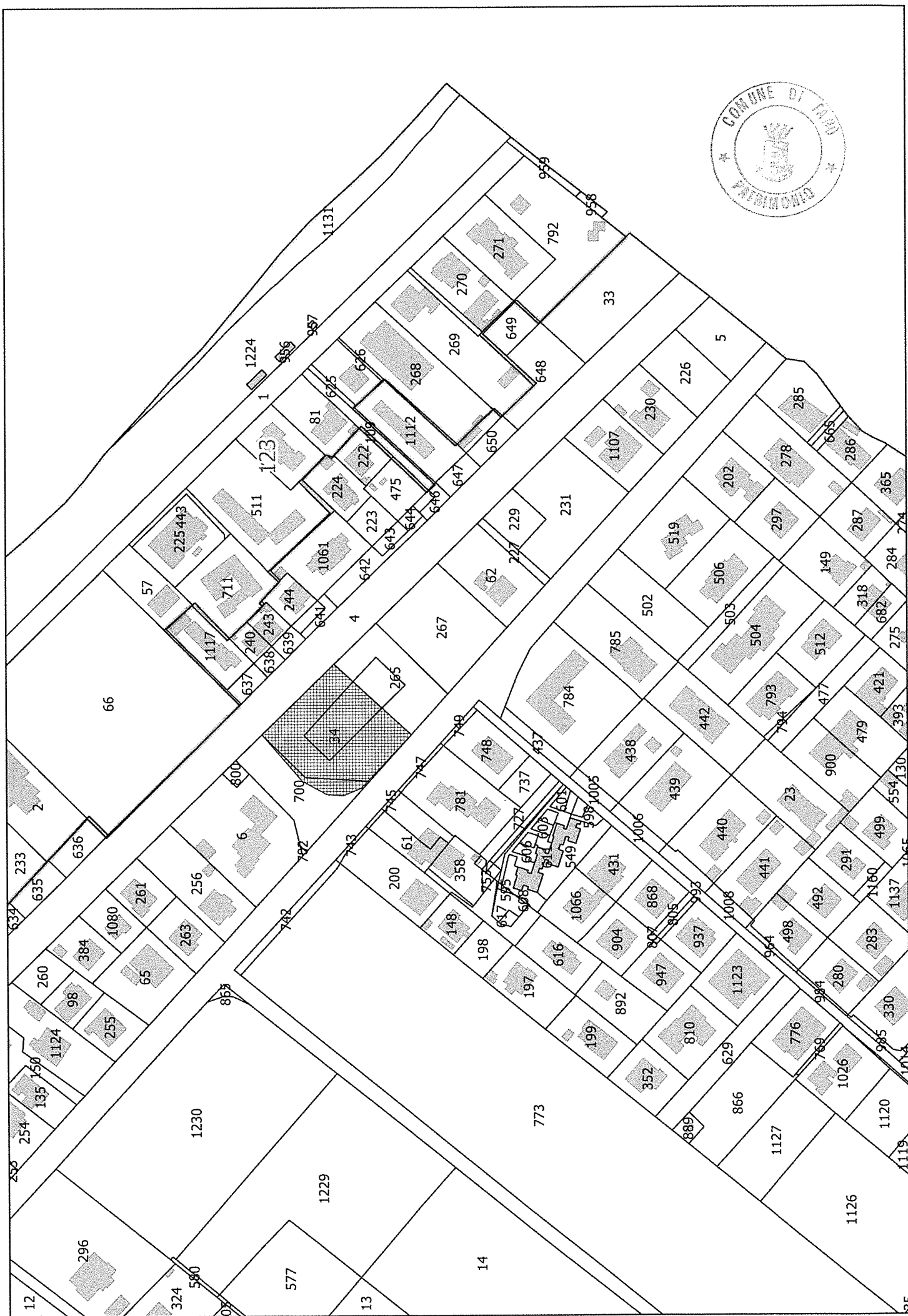
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Pontesasso, di proprietà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

€ 18,00/mq + 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

Data: 09/03/2016 - Ora: 11.53.53 Fine
Visura n.: T133166 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2016

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 123 Particella: 34

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	123	34		-	SEMINATIVO 4	13	25		Euro 5,47 L. 10.600	Euro 6,50 L. 12.588
FRAZIONAMENTO n. 93386 in atti dal 02/02/1989										
Notifica					Partita		20329			

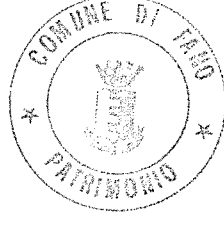
INTESTATO

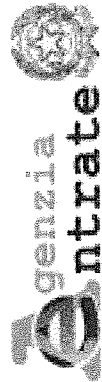
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
VERBALE del 10/10/1991 Voltura n. 929, 1/1992 in atti dal 23/03/1993 Repertorio n.: 1687 Rogante: GIUDICE ISTRUTTORE Sede: PESARO Registrazione:					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2016

Data: 09/03/2016 - Ora: 11.54.28 Fine
Visura n.: T133633 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 123 Particella: 69

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	123	69		-	VIGNETO 2	05 13		Euro 4,90 L. 9.491	Euro 3,18 L. 6.156
Impianto meccanografico del 13/12/1971									
Notifica		Partita			8405				

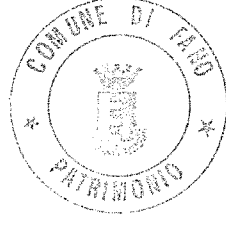
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			(1) Proprieta` per 1000/1000
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 10/10/1991 Voltura n. 929.1/1992 in atti dal 23/03/1993 Repertorio n.: 1687 Rogante: GIUDICE ISTRUTTORE Sede: PESARO Registrazione:	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2016

Data: 09/03/2016 - Ora: 11.55.07 Fine
Visura n.: T134085 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 123 Particella: 700		
Catasto Terreni			

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	123	700		-	SEMINATIVO 4	10 04		Dominicale Euro 4,15 L. 8.032	Agrario Euro 4,93 L. 9.538
Notifica					Partita		8405		

INTESTATO

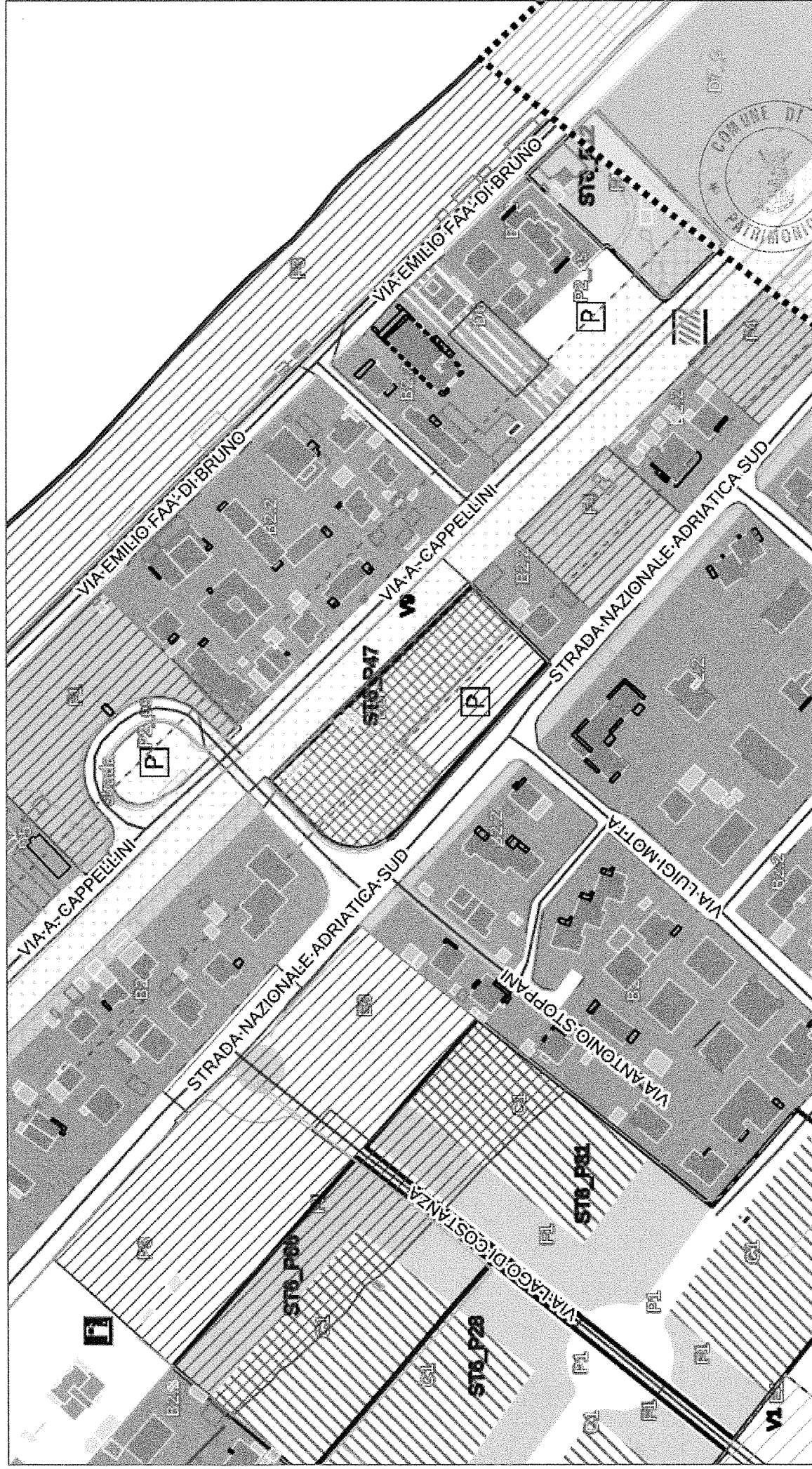
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO			00127440410*	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VERBALE del 10/10/1991 Voltura n. 929.1/1992 in atti dal 23/03/1993 Repertorio n.: 1687 Rogante: GIUDICE ISTRUTTORE Sede: PESARO Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

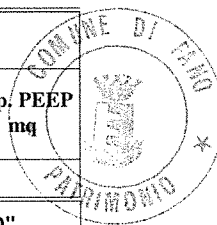


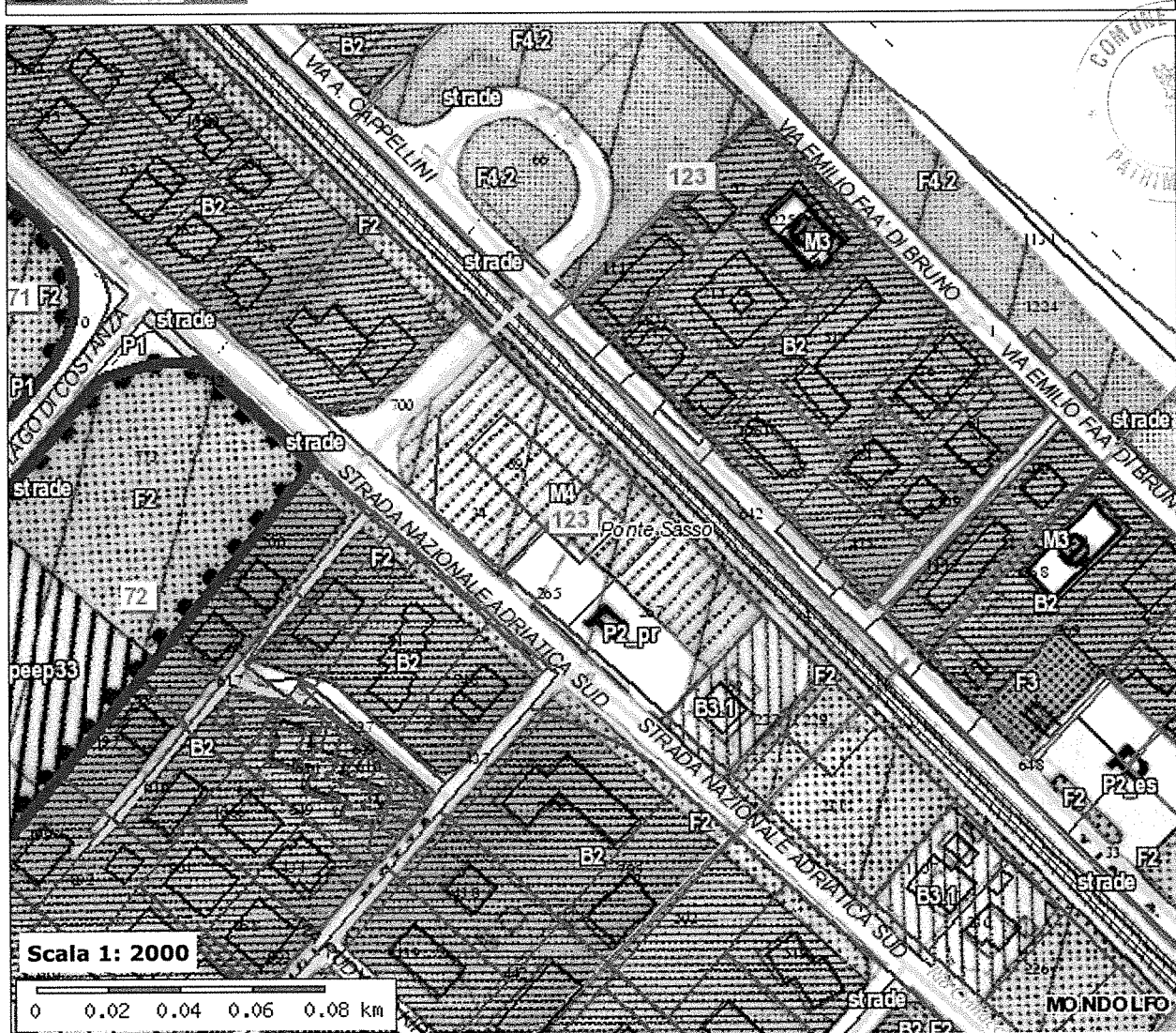


scala 1:2.000

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							
ST6_P47	COMP. DI RIQUALIFIC. A CARATTERE TURISTICO RICREATIVO "PONTE SASSO"							
	4.633	239	0,05	D8	3.412	239		
				P2_pr	1.221			
	Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area di riqualificazione urbanistica destinata ad uso turistico ricreativo in località Pontesasso. 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.							





-  **Zonizzazione 1998**
-  **Comparti 1998**
-  **Varianti PRG 1998**
-  **Fogli**
-  **Particelle**
-  **Edifici CTN 2007**



Edifici aggiornati

	Edifici		Accessori
	Chiese e cimiteri		Edifici scolastici
	Edifici industriali		Edifici in costruzione
	Ruderi		Edifici rurali
	Cabine Enel		Impianti sportivi
	Tettoie		Scala
	Strutture		Strutture interrato
	Piscine		Vasche
	Pozzi		Serre
	Silos		
	Fogli		
	Particelle		