

## **SCHEDA TECNICA**

**n° 19**

**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Terreno extragricolo

**COMUNE CENSUARIO :** Fano, loc. Bellocchi

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie mq</b>
73	96, 173/p (ex 95/p)	3.866 ca

**VINCOLI :**

Contratto di locazione di nuda terra per uso extragricolo con scadenza il 31/12/2026;

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale V9; Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004;

Da frazionare mapp. 173 Fg. 73;

Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**ALLEGATI:**

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

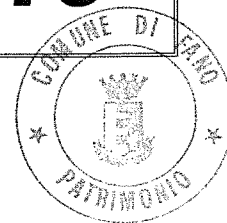
Stralcio PRG vigente ;

Documentazione fotografica;

# SCHEDA TECNICA

n° **19**

## VALUTAZIONE SINTETICA



### Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti agricoli, ed urbani, anche di recente attuazione.

La località predetta è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie. Sono disponibili nella località gli allacciamenti all'acquedotto, al metanodotto, alla fognatura pubblica.

La rete viaria è imperniata sulla Strada Comunale Via A. Einstein cui si accede all'area de quo.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 73 mappale 96,173/p della superficie catastale di mq 3.866 ca salvo frazionamento, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un terreno su cui è stato installato un impianto di distribuzione di prodotti petroliferi ed annessi, che rimarranno di esclusiva proprietà della ditta locataria ai sensi del contratto di locazione di nuda terra rep.36906 del 30/10/1997 e s.m.i.

Il cespite, di forma regolare, confina con la Strada Comunale Via A. Einstein e restante proprietà comunale.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona P3 "Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione".

### Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

L'area de quo è libera da ipoteche; Contratto d'affitto area con scadenza il 31/12/2026;

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

Parte del bene ricade in: Zona con vincolo speciale V9 e Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004 Fosso degli Uscenti;

Da frazionare mapp. 173 Fg 73;

Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### Considerazioni e criteri di stima

In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima del "diritto di superficie", che in forma analitica, prevede la somma tra il valore del bene a fine concessione e il canone annuo al netto delle spese a carico del concedente, espressa nella seguente formula  $V_m = V_f \times 1/q^n + a(q^n - 1)/(r \cdot q^n)$ , applicando i valori  $V_m = \text{€/mq } 14,40 + \text{€/mq } 32,30 = \text{€/mq } 46,70$  arr.to. €/mq 46,00.

### Conclusione peritale

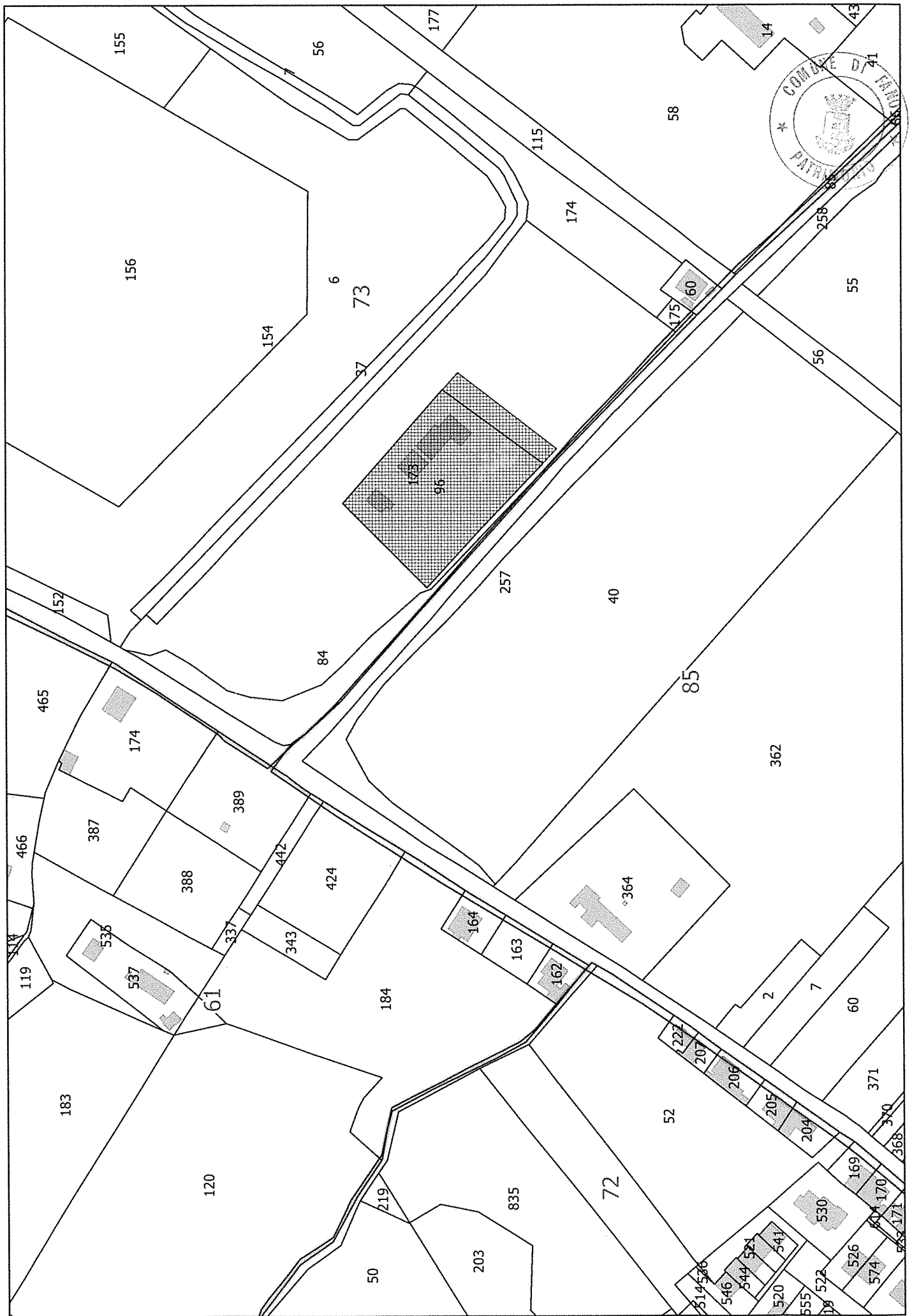
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Bellocchi, di proprietà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

**€/mq 46,00 + IVA ai sensi di Legge**

Il Tecnico U.O. Alienazioni  
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa Daniela Mantoni)



# Visura per immobile

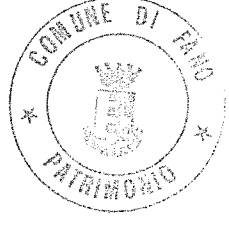
## Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2016

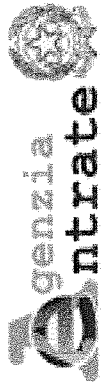
Dati della richiesta				Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 73 Particella: 96									
Catasto Terreni													
Area di enti urbani e promiscui													
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito				
1	73	96		-	ENTE URBANO	33    46				VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 n. 5234.1/2011 in atti dal 23/11/2011 (protocollo n. PS0212332)			
Notifica					Partita		1						
Annotazioni		di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010											

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

Data: 07/03/2016 - Ora: 15.38.27 Fine  
Visura n.: T232957 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2016

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 73 Particella: 173

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito			
1	73	173		-	SEMINATIVO 3	1	30	01		Dominicale Euro 63,79	Agrario Euro 67,14	FRAZIONAMENTO del 05/10/2015 n. 89035.1/2015 in atti dal 05/10/2015 (protocollo n. PS0089035) presentato il 05/10/2015
Notifica							Partita					

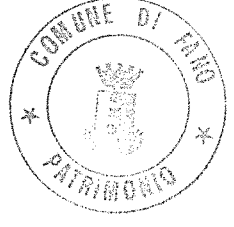
#### INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Dati della richiesta**

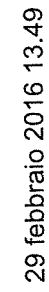
Catasto: FABBRICATI  
Comune: FANO (D488) (PS)  
Foglio: 73  
Particella: 96

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	73	96	1					C			
2	73	96	2		C/3	1	79 mq	1023819	554,88	1.074.400	FRAZIONE BELLOCCHI, SNC Piano T
3	73	96	3					C			
4	73	96	4					C			
5	73	96	5					C			
6	73	96	6		E/3				3.744,00	7.249.395	FRAZIONE BELLOCCHI, Piano T
7	73	96	7		C/1	6	60 mq		1.543,17	2.988.000	FRAZIONE BELLOCCHI, Piano T
8	73	96	8		C/1	6	27 mq		694,43	1.344.600	FRAZIONE BELLOCCHI, Piano T
9	73	96	9		C/3	2	112 mq		919,71	1.780.800	FRAZIONE BELLOCCHI, Piano T
10	73	96	10					A			FRAZIONE BELLOCCHI, Piano T

Unità immobiliari n. 10

Visura telematica esente per fini istituzionali







## Art 73

### P3 - Zone per impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione

- 1. Le zone P3 sono le zone per le attrezzature di assistenza stradale, e cioè spazi attrezzati per distributori di carburante, autofficine, autolavaggi, ecc.
- 2. Per l'attuazione degli interventi si rimanda al Regolamento Comunale.





scala 1: 2.000