



# **SCHEDA TECNICA**

**n° 3**

**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Comparto villaggio turistico Torrette denominato "ST6\_P36".

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

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie (Ha.a.ca.)</b>
109	11	00.05.38
109	12	04.84.53
109	13	00.09.01
109	25	00.02.97
<b>Totale superficie</b>		<b>05.01.89</b>

**VINCOLI :**

Il terreno de quo è libero da ipoteche.

Area extragricola in affitto con scadenza il 10/11/2021 rinnovabile ai sensi della Legge 392/78 e 448/01;

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

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

Trattasi di un appezzamento di terreno in Comune di Fano in località Torrette, compreso tra la Strada Statale Adriatica e l'Autostrada A14.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti misti, residenziali e turistici 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, a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

### Dati catastali

L'area, di proprietà del Comune di Fano è censito al Catasto Terreni al F° 109 mapp.li 11,12,13,25, per una superficie complessiva pari a mq 50.189 così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: l'area di cui trattasi è inclusa in un Comparto a destinazione turistica denominato "Comparto Villaggio Turistico Torrette ST6\_P36", come riportato nella scheda tecnica allegata. La superficie del terreno di proprietà del Comune di Fano misura mq. 50.189 tutta inserita nel Comparto: considerando che la superficie del Comparto di cui trattasi è di mq. 57.597, si deduce che il Comune di Fano ha l'87,13% di proprietà nel Comparto. La restante proprietà compresa nel Comparto per il 12,87% è costituita dalla porzione di terreno lato Statale Adriatica e lato Fosso di Tombaccia, rispetto a quella oggetto di stima, di proprietà privata.

### Descrizione del cespite

Trattasi di un ampio terreno di forma rettangolare che si affaccia sul lato Est con la Statale Adriatica per circa 150 mt, confina lato Nord con il Fosso della Tombaccia per circa mt.375 e la Strada Comunale Dei Forestieri; lato Ovest confina con restante proprietà comunale e lato Sud con proprietà privata.

L'andamento del terreno si presenta nel suo complesso pianeggiante presenta un leggero declivio a salire dalla Strada Adriatica.

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

Il terreno de quo è libero da ipoteche. Area extragricola in affitto con scadenza il 10/11/2021 rinnovabile ai sensi della Legge 392/78 e 448/01;

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 si attesta sui 24,00 €/mq.

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 10% circa, da cui si ricavano i seguenti valori:  $Varea = € 21,90/mq \times 50.189 mq = € 1.099.139,10$  arrotondabile a € 1.100.000,00.

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

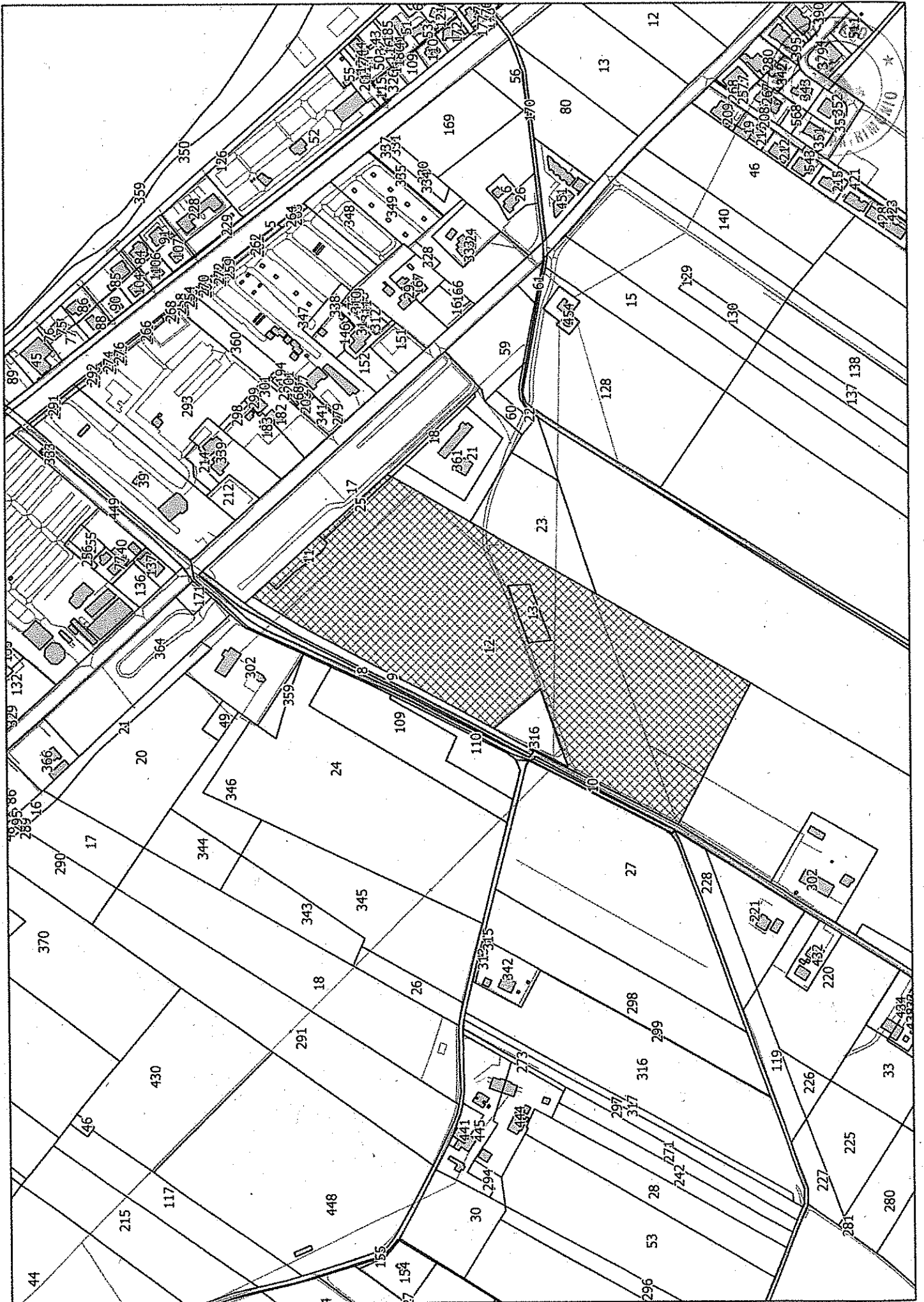
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Torrette, di proprietà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

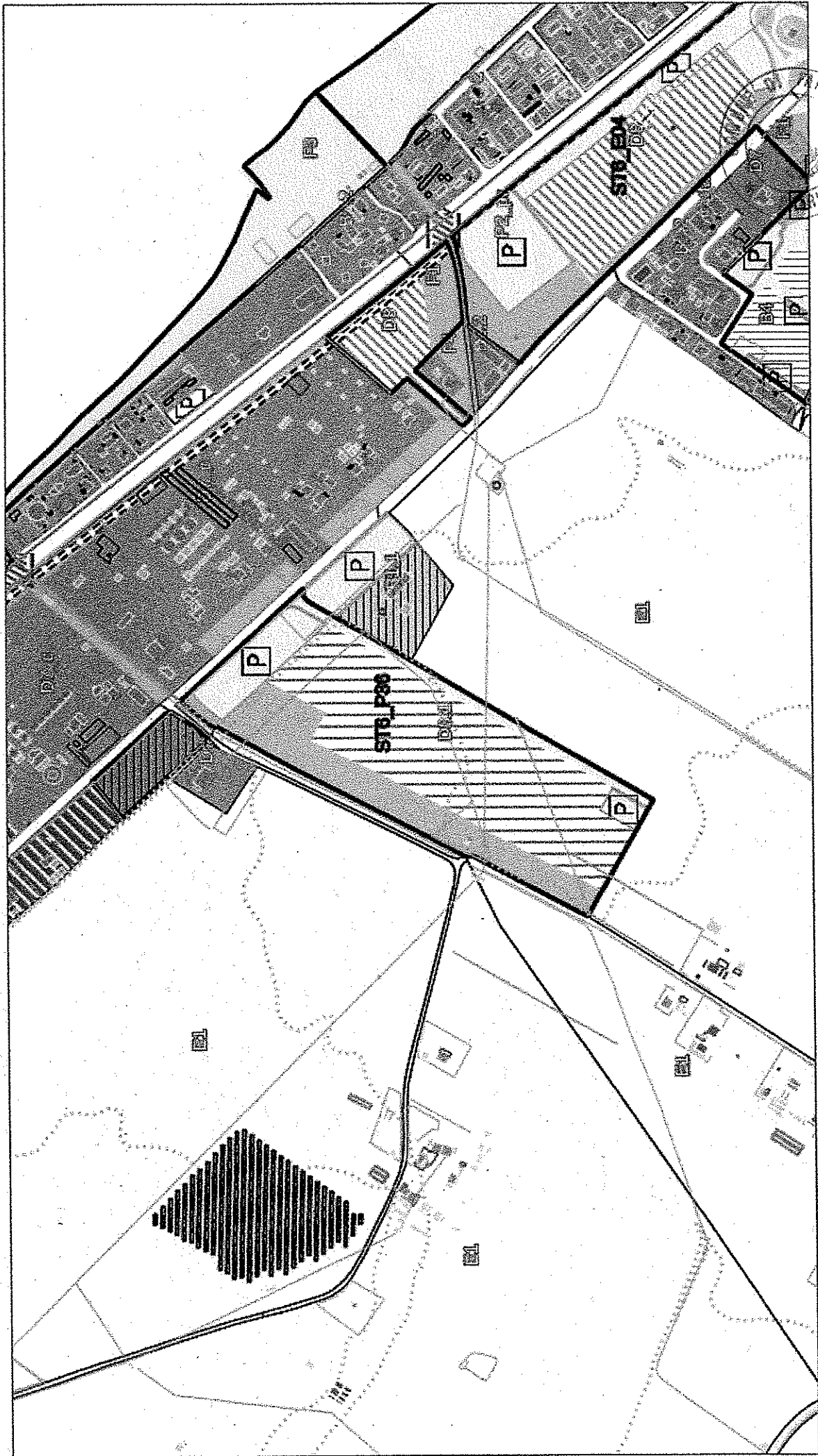
**€ 1.100.000,00 " a corpo" oltre IVA ai sensi di legge**

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

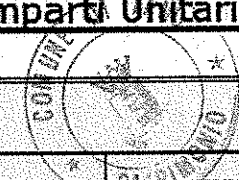


Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa Daniela Mantoni)





scala 1:5.000



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
ST6_P36	COMPARTO VILLAGGIO TURISTICO TORRETTE							
	57.597	2.880	0,05	D8.1	32.711	2.880		
				F1	14.517			
				P1	3.986			
				P2_pr	6.384			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area turistico ricettiva per la formazione di un villaggio turistico con la creazione di servizi di wellness, spa (salus per aquam), beauty farm, ecc., in località Torrette.</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. Il presente comparto è lambito sul lato nord dal corso d'acqua demaniale denominato fosso di Tombaccia.</p> <p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche, con ulteriori apporti idrici sul fosso di Tombaccia, è subordinata all'adeguamento di quest'ultimo allo smaltimento delle portate attese, attraverso l'esecuzione di tutti gli interventi necessari, sulla base di un puntuale studio idraulico da condursi a tale scopo, con particolare attenzione all'inadeguatezza del corso d'acqua in corrispondenza della linea ferroviaria, così come evidenziato nella tavola 'Punti critici dei corsi d'acqua minori e criticità da eventi meteorologici - Monitoraggio delle criticità' allegata agli elaborati di Piano. Si dovrà prevedere un limite di rispetto dal piede dell'argine o ciglio di sponda del corso d'acqua demaniale pari a m. 10 che andrà destinato a verde.</p> <p>Nell'ambito d'intervento andrà inoltre prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione. Poiché il comparto di cui alla presente scheda ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 metri dei pozzi, l'intervento dovrà essere progettato sulla base di uno studio idrogeologico-idrodinamico-idrochimico, volto a definire le caratteristiche idrogeologiche dell'acquifero, dei depositi alluvionali e delle acque di falda, nonché delle relative interazioni con i pozzi esistenti. Per lo sviluppo di tale studio si fa riferimento ai criteri dell'accordo Stato Regioni del 12/02/2002 (pubblicato in G.U. n.2 del (03/01/2003). Lo studio consentirà di delimitare puntualmente, secondo il criterio temporale, una zona di rispetto ristretta, più vicina al pozzo, dove escludere l'ubicazione dei centri di pericolo rete fognaria, depuratori, strade, parcheggi, ecc.) e una zona di rispetto allargata, ove la realizzazione degli stessi presuppone l'adozione di adeguati accorgimenti progettuali, al fine di evitare possibili fenomeni di inquinamento delle acque captate dal pozzo.</p>								

