

# SCHEDA TECNICA

# n° 25

N° SCHEDA T.	RIF. D.C.	N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/ INDIRIZZO	FRUITORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE ATTUALIZZATO
25			Terreno extragricolo	Loc. Bellocchi	Soc. Italiana Carburanti Srl	31/12/26	Mq.3866 ca	46,00/mq <sup>+</sup> IVA

SERVIZIO PATRIMONIO  
U.O. Alienazioni  
Istruttore Tecnico  
Geom. Michele Pardi

SETTORE 3° - Servizi Finanziari  
SERVIZIO PATRIMONIO  
IL DIRIGENTE  
Dott.ssa Daniela MANTONI

# ***SCHEDA TECNICA***

# ***n° 25***

**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Terreno extragricolo

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

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<b><i>Foglio</i></b>	<b><i>Mappale</i></b>	<b><i>Superficie mq</i></b>
73	96, 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. 95 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;

**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 96,95/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. 95 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  $V_m = V_f \times \frac{1}{q^n} + a(q^n - 1)/(r \cdot q^n)$ , applicando i valori  $V_m = \text{€/mq } 14,40 + \text{€/mq } 32,30 = \text{€/mq } 46,70$  arr.to. €/mq 46,00.

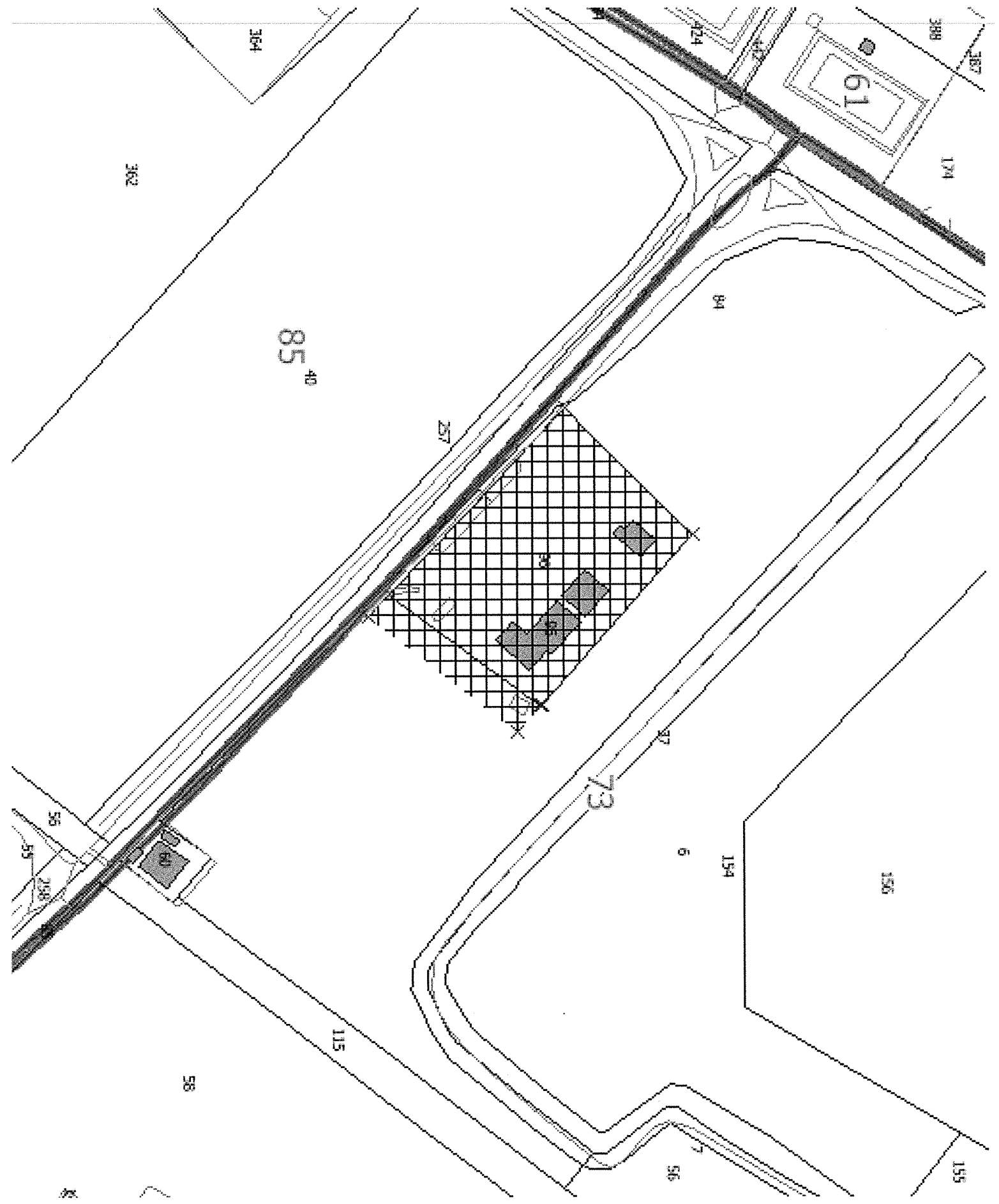
**Conclusione peritale**

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)

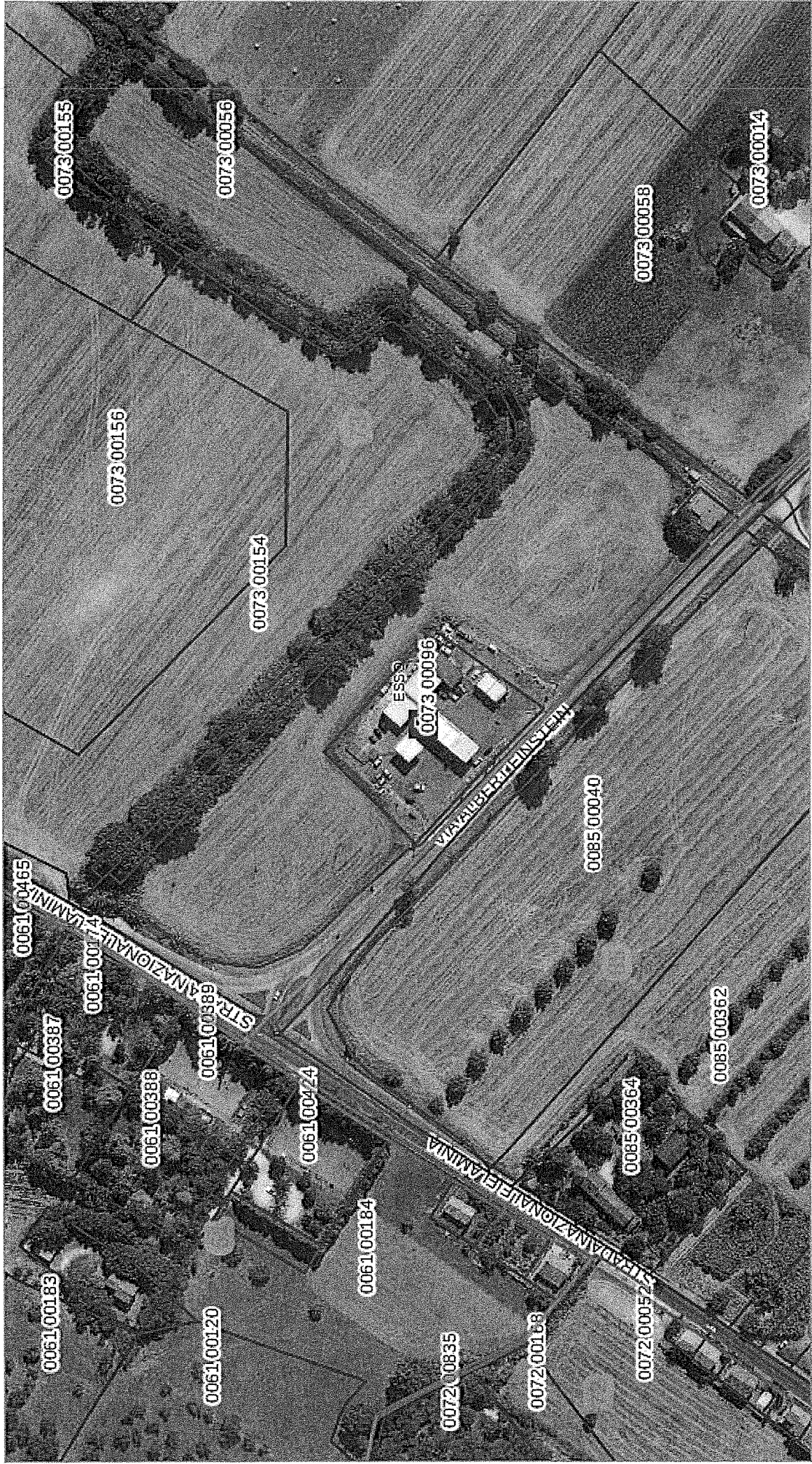




## Art 73

### 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

