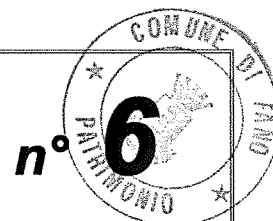


SCHEDA TECNICA



TIPOLOGIA IMMOBILE : Fabbricato con terreno agricolo, accessori, pertinenze e corte esclusiva

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Monteschiantello – Via Tombaccia, 180

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
119	171	00.17.61
119	172	00.31.65
Totale superficie		00.49.26

Catasto Fabbricati: Foglio 119, mapp. 172, Cat: Unità collabenti.

VINCOLI :

Contratto d'affitto con scadenza il 10/11/2022;

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

A.P.E. a cura e a carico della parte acquirente;

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti;

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

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale;

Visure catastali;

Planimetria catastale;

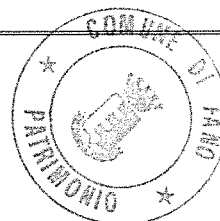
Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

n° 6

VALUTAZIONE SINTETICA



Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di FANO in località Monteschiantello**,

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti agricoli, nella maggior parte attuati negli anni '50.

La località predetta non ha mai avuto insediamenti urbani e non è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie.

Non sono disponibili l'allacciamento all'acqua potabile (acquedotto), quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il fondo rustico dista circa 3 Km dal centro abitato di Tombaccia e la rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16) da cui si accede al bene de quo.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 119 mappali n. 171, 172 per una superficie catastale di complessivi Ha 00.49.26;

Il Fabbricato principale con annesse pertinenze è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119, mapp. 172 Cat. Unità collabente; così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato con terreno agricolo, accessori, pertinenze e corte esclusiva.

Nel complesso il cespite ha una forma pressoché irregolare e giacitura principale verso Sud-Est; confina lato Sud con Strada Comunale di Monteschiantello (discarica), a Est con la Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16), restanti lati con proprietà privata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il fondo rustico de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto agrario con contratto in scadenza il 10/11/2022.

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

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

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a Vincoli Speciali, di PPAR e Paesaggistici;

A.P.E. a cura e a carico della parte acquirente;

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

Considerazioni e criteri di stima

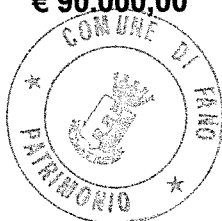
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica, tenuto conto altresì della difficile situazione economica del momento che attanaglia il mercato immobiliare.

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 Monteschiantello, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 90.000,00 "a corpo"

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

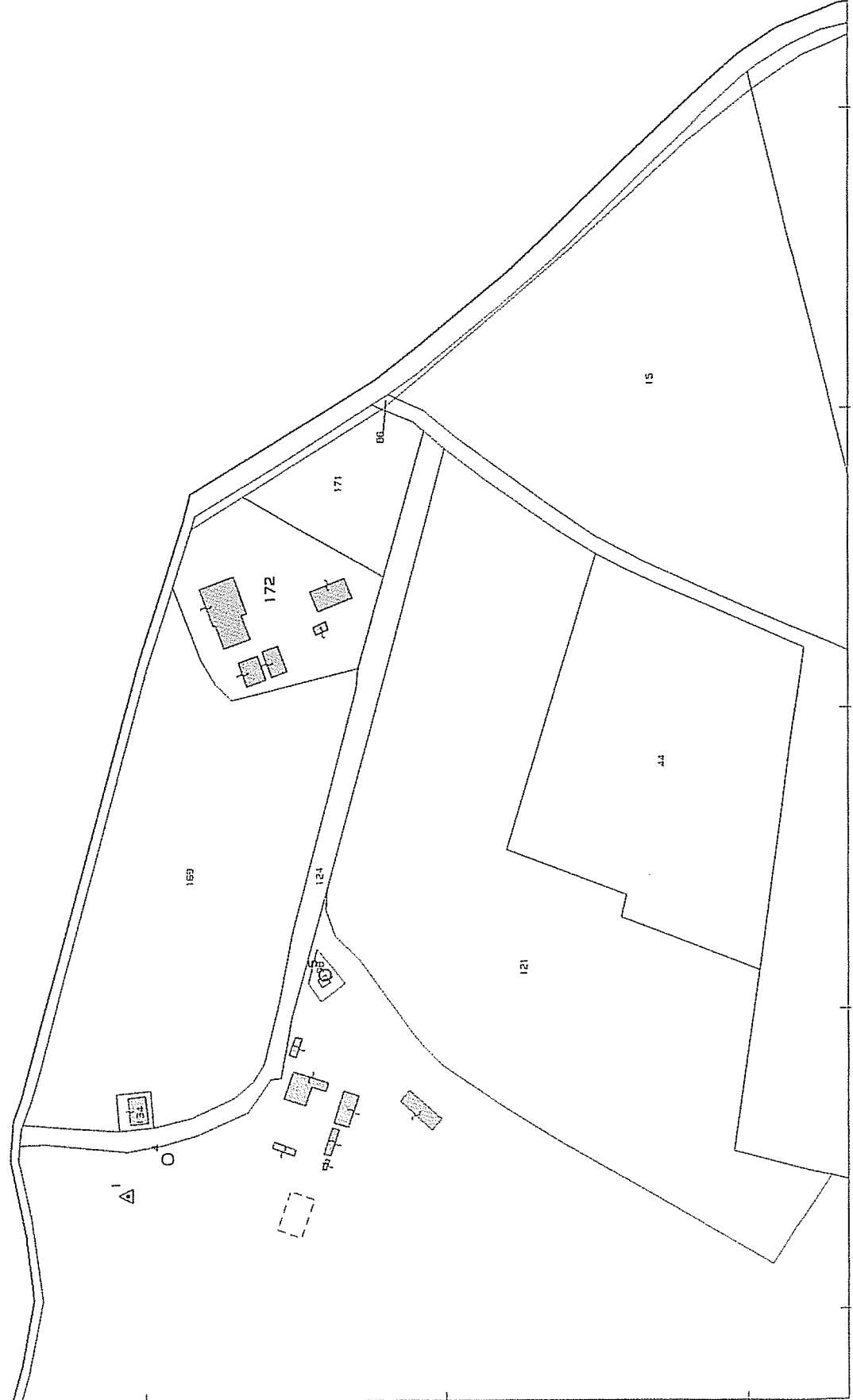
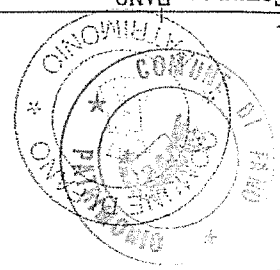


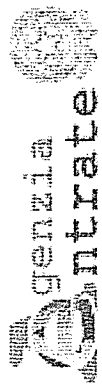
Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

N=7100

E=34300

1 Particella: 172





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.27.43

Visura n.: T30593 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 119 Particella: 171

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	119	171		-	SEMINATIVO 4	17 61		Dominicale Euro 7,28
								Agrario Euro 8,64
FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 n. 75582 .I/2011 in atti dal 03/05/2011 (protocollo n. PS0075582) presentato il 02/05/2011								
Notifica	Partita							

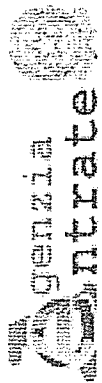
INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.27.53

Visura n.: T30693 Pag. 1

Fine

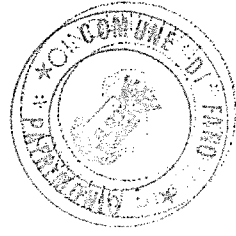
Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 172
Catasto Terreni	

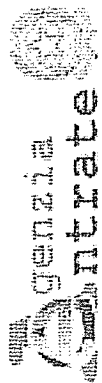
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale		Reddito
1	119	172		-	ENTE URBANO	31 65			Agrario	Tipo mappale del 03/05/2011 n. 75582.1/2011 in atti dal 03/05/2011 (protocollo n. PS0075582) presentato il 02/05/2011
Notifica						Partita	1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.28.19

Fine

Visura n.: T30950 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 172		
Catasto Fabbricati			

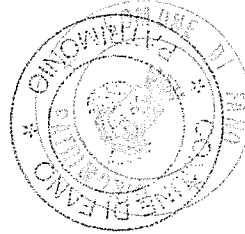
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio 119	Particella 172	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria unità collabenti	Classe	Consistenza		Rendita
1											COSTITUZIONE del 09/05/2011 n. 1475 .1/2011 in atti dal 09/05/2011 (protocollo n. PS0079292) COSTITUZIONE
Indirizzo				FRAZIONE METAURILIA n. SN piano: T-I;							

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		COSTITUZIONE del 09/05/2011 n. 1475.1/2011 in atti dal 09/05/2011 (protocollo n. PS0079292) Registrazione: COSTITUZIONE	

Unità immobiliari n. 1

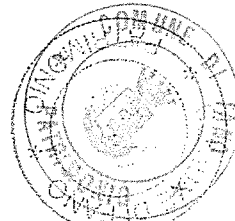
Visura telematica esente per fini istituzionali



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Antilli Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pesaro N. 1642

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro



Comune di Fano

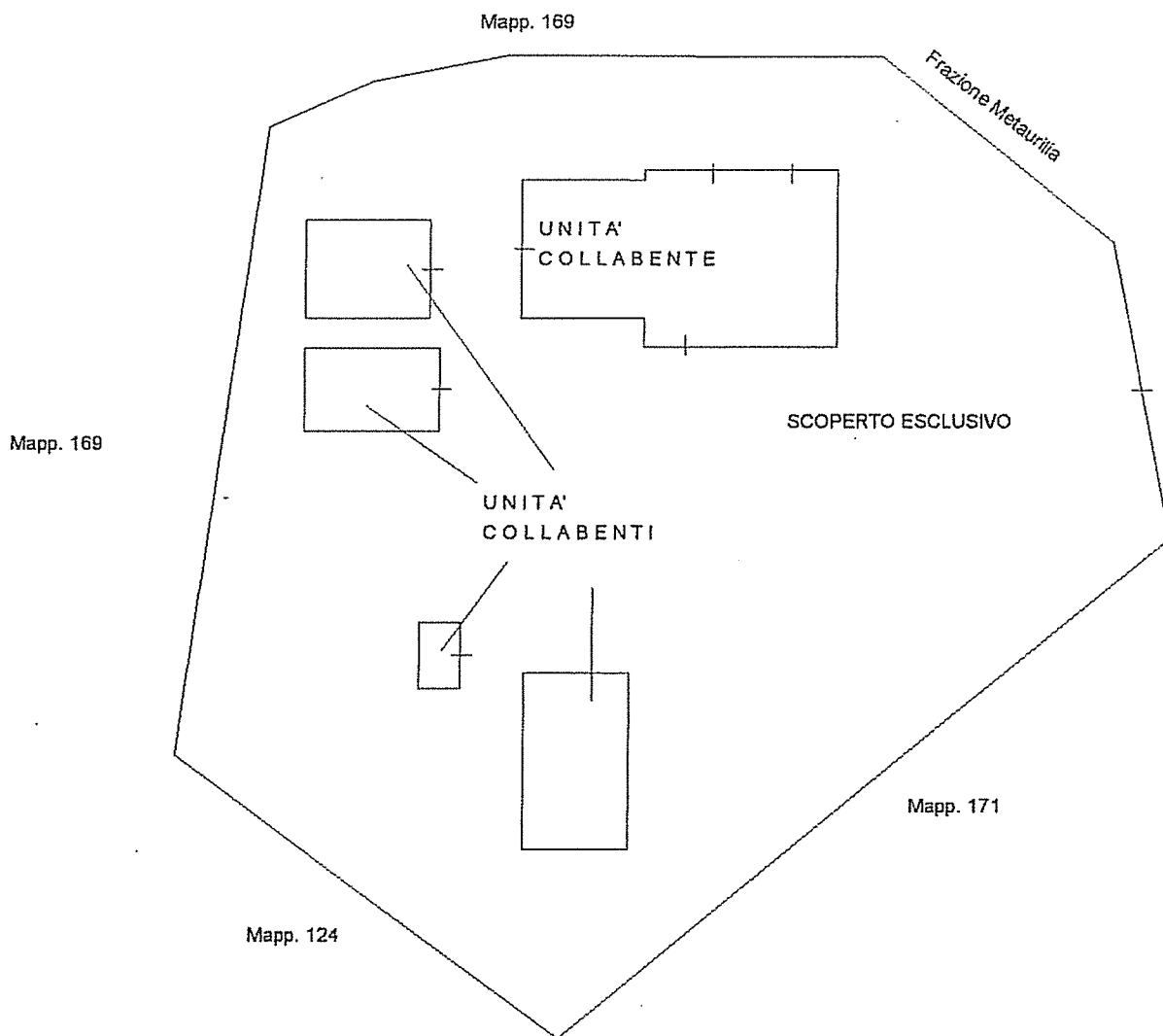
Protocollo n. **PS0079292** del **09/05/2011**

Sezione: Foglio: 119 Particella: 172

Tipo Mappale n. 75582 del 03/05/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

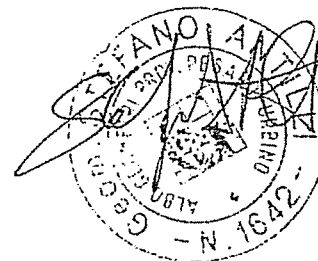
Scala 1 : 500

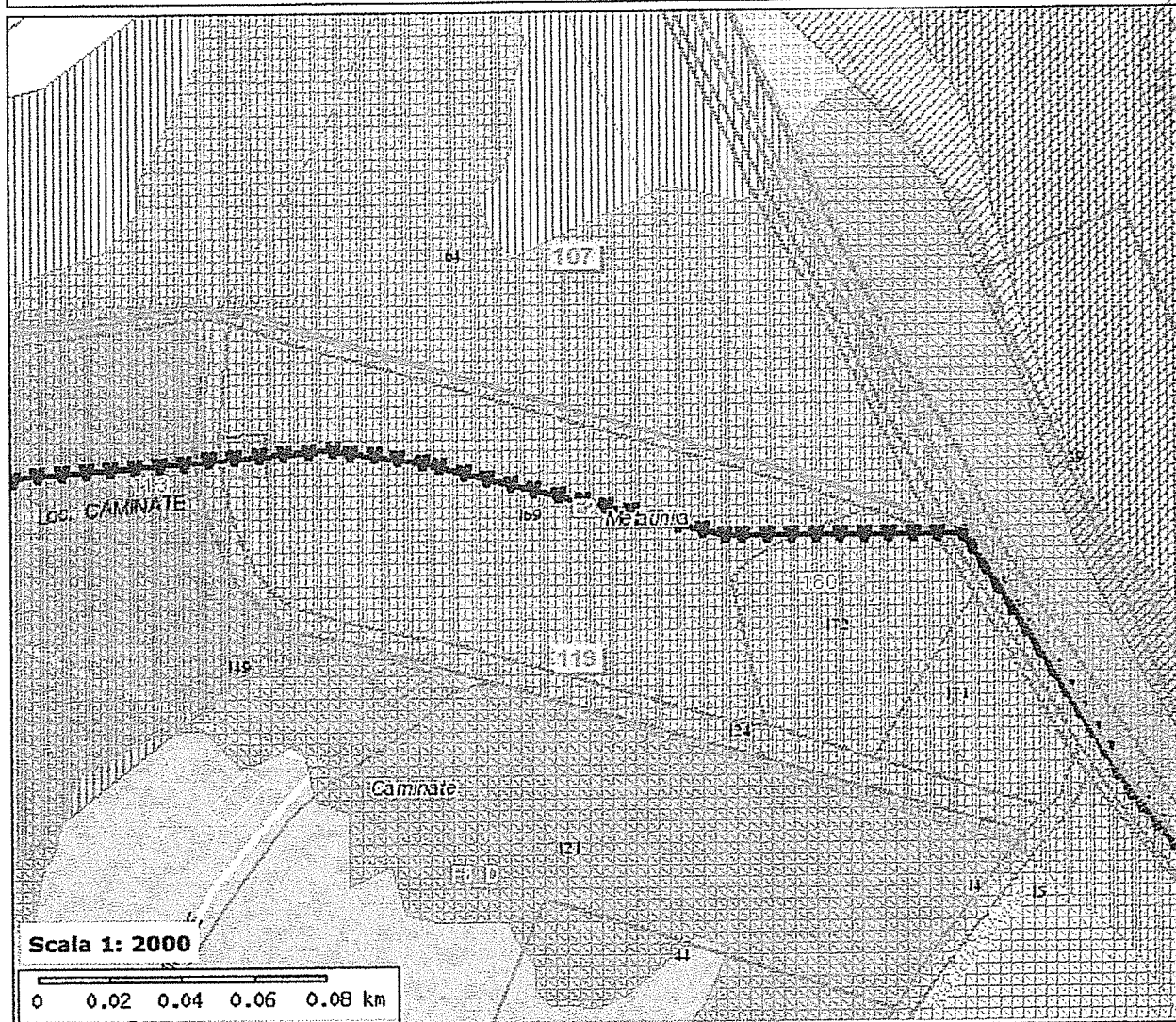


PIANO TERRA



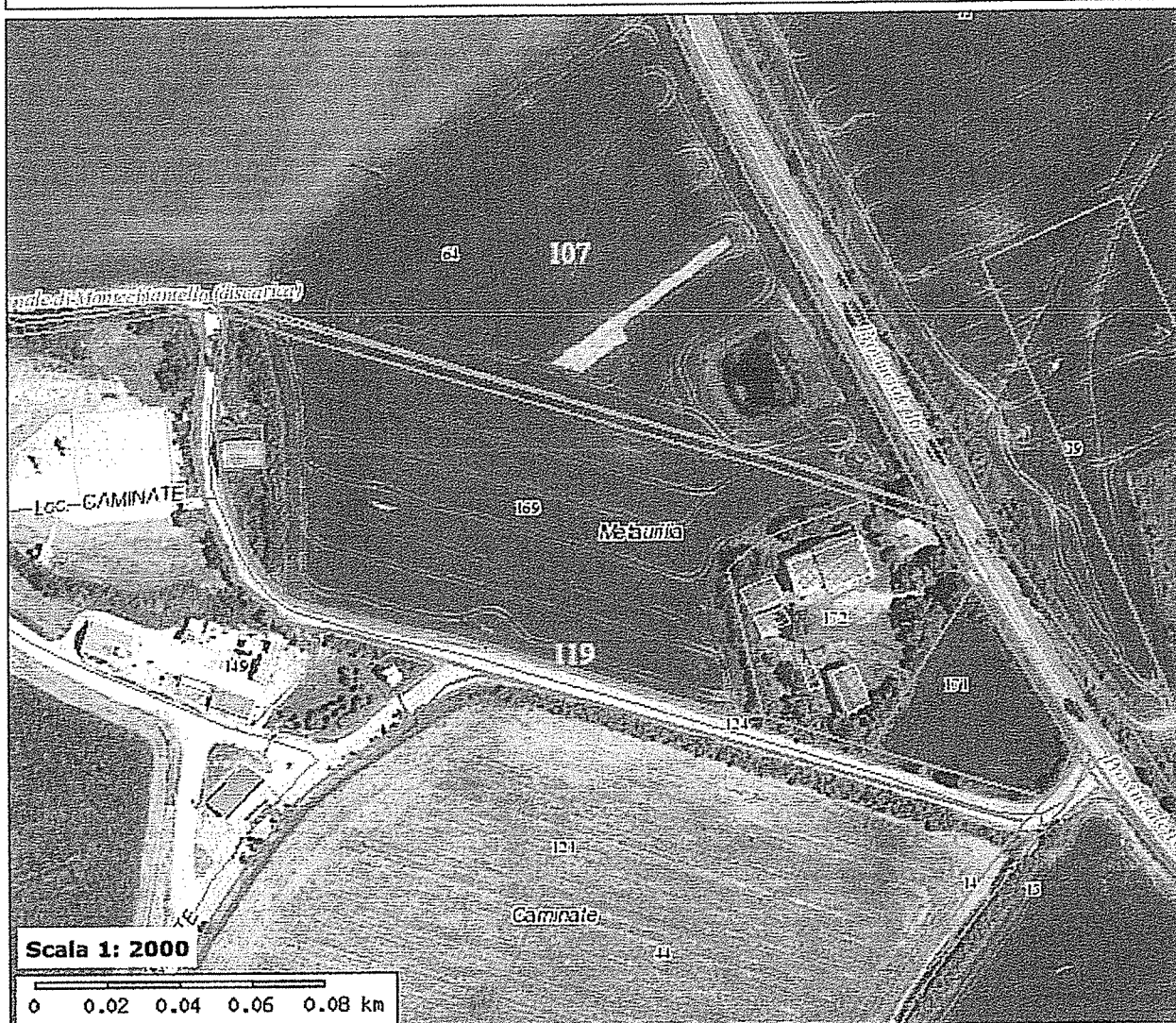
PIANO PRIMO





Zonizzazione

- | | |
|---|--|
| A Residenziali Storico Artistiche | B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali |
| B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati | B1.3 Residenziali sature con conservazione della superficie utile |
| B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri | B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro |
| B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri | B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse |
| B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) | B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti |
| B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia' | C1 Residenziali di espansione |
| C2 Residenziali di ricucitura urbana | D1 Industriali e/o artigianali esistenti |
| D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso commercio di vicinato | D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione |
| D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione) | D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità |
| D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione) | D5 Turistico-alberghiere esistenti |
| D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione | D7 Turistico-ricreative esistenti |
| D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo | D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici |



Edifici aggiornati

- Edifici
- Chiese e cimiteri
- Edifici industriali
- Ruderi
- Cabine Enel
- Tettoie
- Strutture
- Piscine
- Pozzi
- Fogli
- Particelle

Accessori

- Edifici scolastici
- Edifici in costruzione
- Edifici rurali
- Impianti sportivi
- Scala
- Strutture interrante
- Vasche
- Serre

