

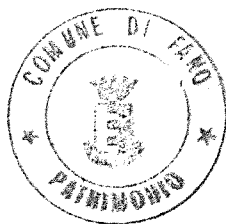
# SCHEDA TECNICA

n° 4

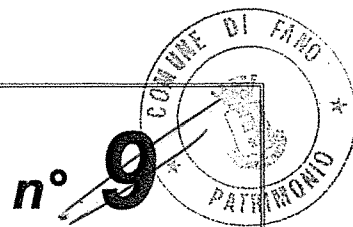
RIF. D.C. N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIO NE	LOCALITA'/I NDRIZZO	FRUITO RE	SCADENZ A CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE DELIBERA TO 2016 €	VALORE ATTUALIZ ZATO €	IVA
D.C.n°58/16 ST 9	Terreno agricolo	FANO – Loc Camate	Carnaroli Paolo	29/09/2023	Ha 11.18.43ca	300.000,00	270.000,00	

Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. *Michela Radi*)

Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa *Daniela Mantoni*)



## SCHEDA TECNICA



**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Terreno agricolo.

**COMUNE CENSUARIO :** Comune di Fano, Loc. Caminate.

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
105	2	00.02.90
105	7	00.06.66
105	65	01.93.37
105	221/p	00.89.68
105	224	00.00.03
105	226	00.30.56
105	228	07.95.23
	<b>TOTALE</b>	<b>11.18.43ca</b>

### VINCOLI :

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Da frazionare mapp.221 Fg.105;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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

### ALLEGATI:

Visure catastali;

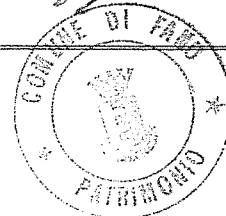
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

# SCHEDA TECNICA

n° 9



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

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 nella località l'allacciamento all'acquedotto, quello al metanodotto ed alla fognatura.

La rete viaria è imperniata sulla Strada Comunale Delle Caminate cui si accede all'area de quo attraverso la Strada Vicinale di Rogara.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 105 mappali n. 2,7,65,221/p, 224,226,228 per una superficie catastale totale di Ha. 11.18.43 circa, salvo frazionamento, circa così come evidenziato con colore giallo nella relativa planimetria.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un ampio terreno agricolo non dotato di fabbricato colonico nè di pertinenze nè di accessori ed è costituito da un unico corpo di forma irregolare. Il terreno confina con la Strada Vicinale Di Rogara, con altra proprietà comunale e con proprietà private.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E-4 "Zone agricole di ristrutturazione ambientale";

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

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

L'area de quo è libera da ipoteche;

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

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Da frazionare mapp.221 Fg.105

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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 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, dei risultati emersi nei conteggi istituiti;

Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

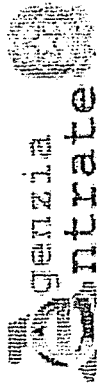
**€ 300.000,00 "a corpo"**

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

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.49

Visura n.: T160636 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 105 Particella: 2		

### Immobile

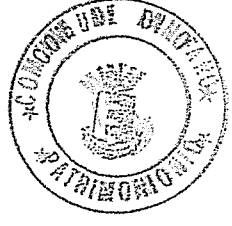
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	105	2		-	BOSCO MISTO	02 90		Dominicale Euro 0,37 L. 725	Agrario Euro 0,09 L. 174
Notifica				Partita		538	Implanto meccanografico del 13/12/1971		

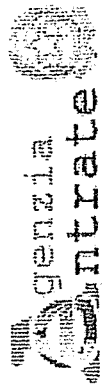
### INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI FANO		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA				DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410. 3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA			
				Registrazione:			

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.44

Fine

Visura n.: T161070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 7

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	105	7		AA	ORTO IRRIG 2	01 00		Euro 1,89 Euro 0,80	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 6364./1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PS0049822) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	SEMINATIVO 4	05 66		Euro 2,34 Euro 2,78	
Notifica	Partita								
Annotazioni	variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario								

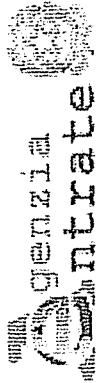
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410./3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		
	Registrazione:		

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.33

Fine

Visura n.: T160514 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 65

### Immobile

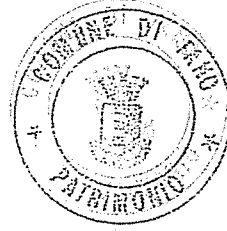
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	105	65		-	SEMINATIVO 4	1	93 37		Euro 79,89 L. 154.696	Euro 94,87 L. 183.702
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2188 .63/1990 in atti dal 14/09/1993 COME DA MODELLO										
Notifica		Partita				25756		26		

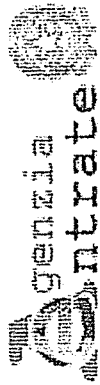
### INTESTATO

N.	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 Voltura n. 2410. 3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		
		Registrazione:		

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.07

Visura n.: T158213 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 221

### Immobile

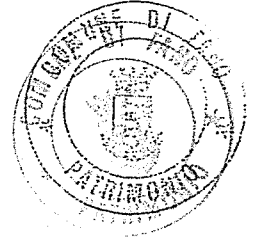
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	105	221		-	SEMINATIVO 4	4	03 10		Euro 166,55	Euro 197,77
Notifica						Partita		FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477 .1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)		

### INTESTATO

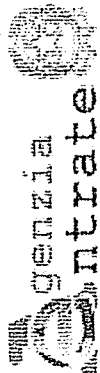
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRUTTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000	

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.23

Visura n.: T160775 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 224

### Immobile

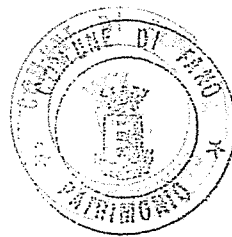
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	105	224		-	SEMINATIVO 4	00 03		
Notifica		Partita		Euro 0,01		Euro 0,01		FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477 .1/2008 in atti del 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)

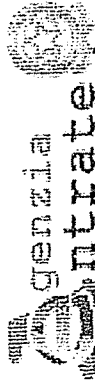
### INTESTATO

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





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.31

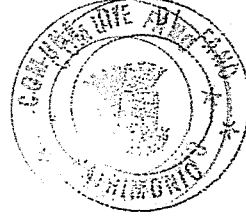
Visura n.: T160958 Pag: 1

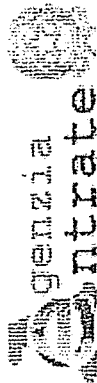
Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 105 Particella: 226									
Catasto Terreni		Immobile									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	105	226		AA	SEMINATIVO 4	20 00		Dominicale Euro 8,26	Agrario Euro 9,81	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9922.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. PS0238168) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N.262	
				AB	ORTO IRRIG 2	10 56		Euro 19,91	Euro 8,45		
Notifica		Partita									
Annotazioni		di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)									
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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.14

Fine

Visura n.: T160349 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 105 Particella: 228		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz		Reddito	
1	105	228		-	SEMINATIVO 4	7	95 23		Dominicale Euro 328,56	Agrario Euro 390,17	
Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9923 .1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. PS0228169) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N. 262											
Notifica					Partita						
Annotazioni		di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)									

### 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





- Mare**
- Comuni provincia Pesaro-Urbino**
- Fano**
- Quartieri**
- Zonizzazione**
- |  |                                                                                   |  |                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | A Residenziali Storico Artistiche                                                 |  | Comuni limitrofi                                                                            |
|  | B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati     |  | B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sotrico-architettonici e/o ambientali       |
|  | B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri                  |  | B1.3 Residenziali sature con conservazione della superficie utile                           |
|  | B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri |  | B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro |
|  | B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)                                  |  | B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse                                       |
|  | B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia'           |  | B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti                         |
|  | C2 Residenziali di ricucitura urbana                                              |  | C1 Residenziali di espansione                                                               |
|  | 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          |  | DB.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di                   |



### 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		