



SCHEDA TECNICA

n° **3**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva.

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Bellocchi, 1

DESCRIZIONE CATASTALE :

Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie mq
73	159	2.000
73	162	1.163
Totale superficie		3.163

Catasto Fabbricati:

Fg. 73 Mapp. 159 Sub.1 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 6 R.C. € 260,29;

Fg. 73 Mapp. 159 (162) Sub.2 Cat. A/3 Cl.1 Vani 5 R.C. € 216,91

VINCOLI :

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 162 a favore dei mappali 165,160,26,163,169,158;

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

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

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

n°

3



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, 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.

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

Il bene si trova lungo la Strada Comunale Cimitero Bellocchi – Rosciano, al quale si accede attraverso un accesso pedo-carrabile di fatto esistente.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione così come evidenziato nella relativa planimetria allegata, è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 73 mappali n. 159,162, sup. mq. 3.163, e al Catasto Fabbricati censito al Foglio 73 mappale 159 Sub. 1 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 6 R.C. € 260,29; Fg. 73 Mapp. 159 (162) Sub.2 Cat. A/3 Cl.1 Vani 5 R.C. € 216,91.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un ex fabbricato colonico con accessori, pertinenze e corte esclusiva costituita da un unico corpo di forma irregolare che confina lato Nord con la Strada Comunale Cimitero Bellocchi-Rosciano ed i restanti lati con proprietà comunale.

Il fabbricato principale si sviluppa su 2 piani fuori terra ed è suddiviso in due u.i. composte al piano terra da vani principali e locali di sbroglio, al piano primo da camere e da locali ad uso ripostiglio. I manufatti esterni sono due capanne due manufatti ed una latrina, il tutto come risulta dalle planimetrie allegate. Nel complesso lo stato manutentivo è pressoché scadente.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 1 - Zone agricole;

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche.

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.

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 162 a favore dei mappali 165,160,26,163,169,158;

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

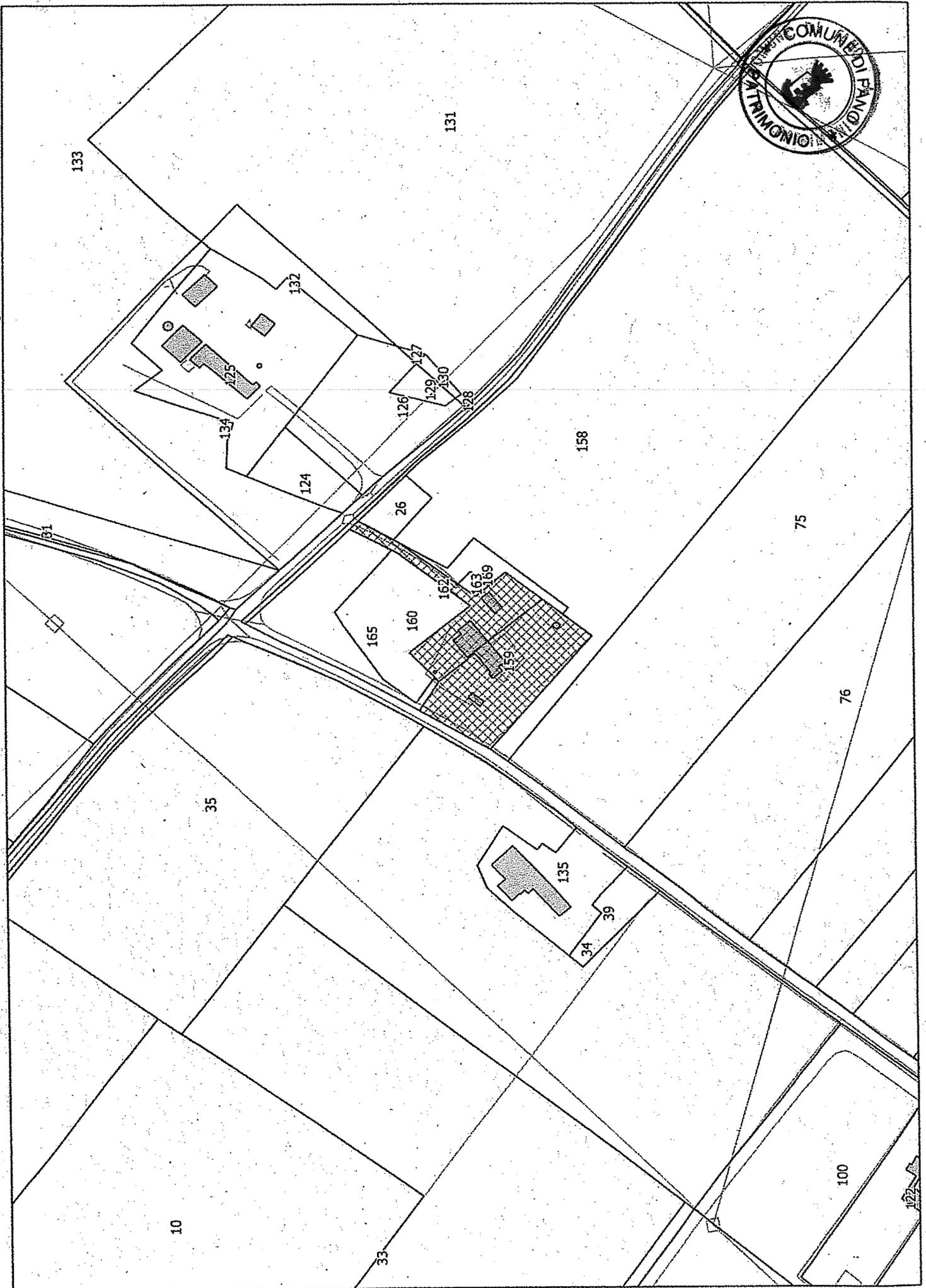
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Bellocchi, 1, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 180.000,00 " 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 10/02/2015

Data: 10/02/2015 - Ora: 13.04.18 Fine
Visura n.: T212927 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Fabbricati	Foglio: 73 Particella: 159 Sub.: 1		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	73	159	1			A/3	1	6 vani	Euro 260,29	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2013 n. 16963.1/2013 in atti dal 20/06/2013 (protocollo n. PS0066010) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo STRADA XXIII BELLOCCHI SNC piano: T-1:											
effettuata con prot. n. PS0067612/2013 del 25/06/13											
Notifica Partita											
Anno/fazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) Mod.58											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/08/2012 n. 1497.1/2012 in atti dal 09/08/2012 (protocollo n. PS0112654) Registrazione: COSTITUZIONE			

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 10/02/2015

Data: 10/02/2015 - Ora: 13.05.00 Fine
Visura n.: T213257 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 73 Particella: 162

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe			Consistenza
1		73	159	2			A/3	1	5 vani	Euro 216,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2013 n. 16962.1/2013 in atti dal 20/06/2013 (protocollo n. PS0066010) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo STRADA XXIII BELLOCCHI SNC piano: I;

Notifica effettuata con prot. n. PS0067612/2013 del 25/06/13

Annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94) Mod.58

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/08/2012 n. 1497.1/2012 in atti dal 09/08/2012 (protocollo n. PS0112654) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



10/02/2015 - n. T218594 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

compilato da:
Iacometti Michele
scritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro N. 1701

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

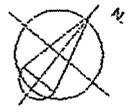
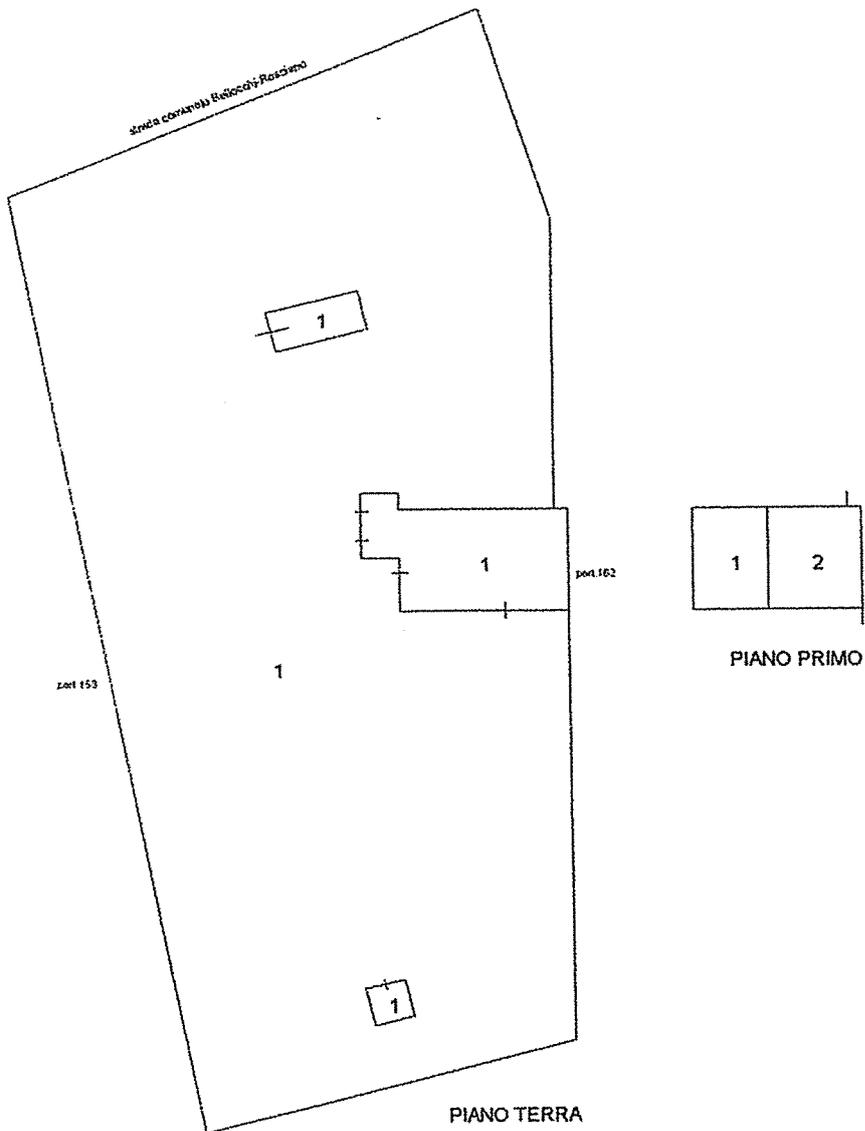
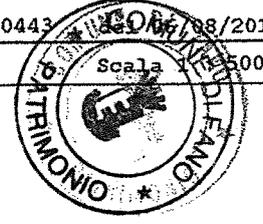
Comune di Fano

Protocollo n. PS0112654 del 09/08/2012

Divisione: Foglio: 73 Particella: 159

Tipo Mappale n. 110443 del 09/08/2012

Mostrazione grafica dei subalterni



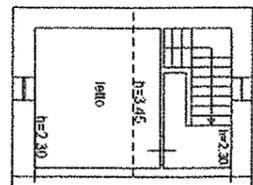
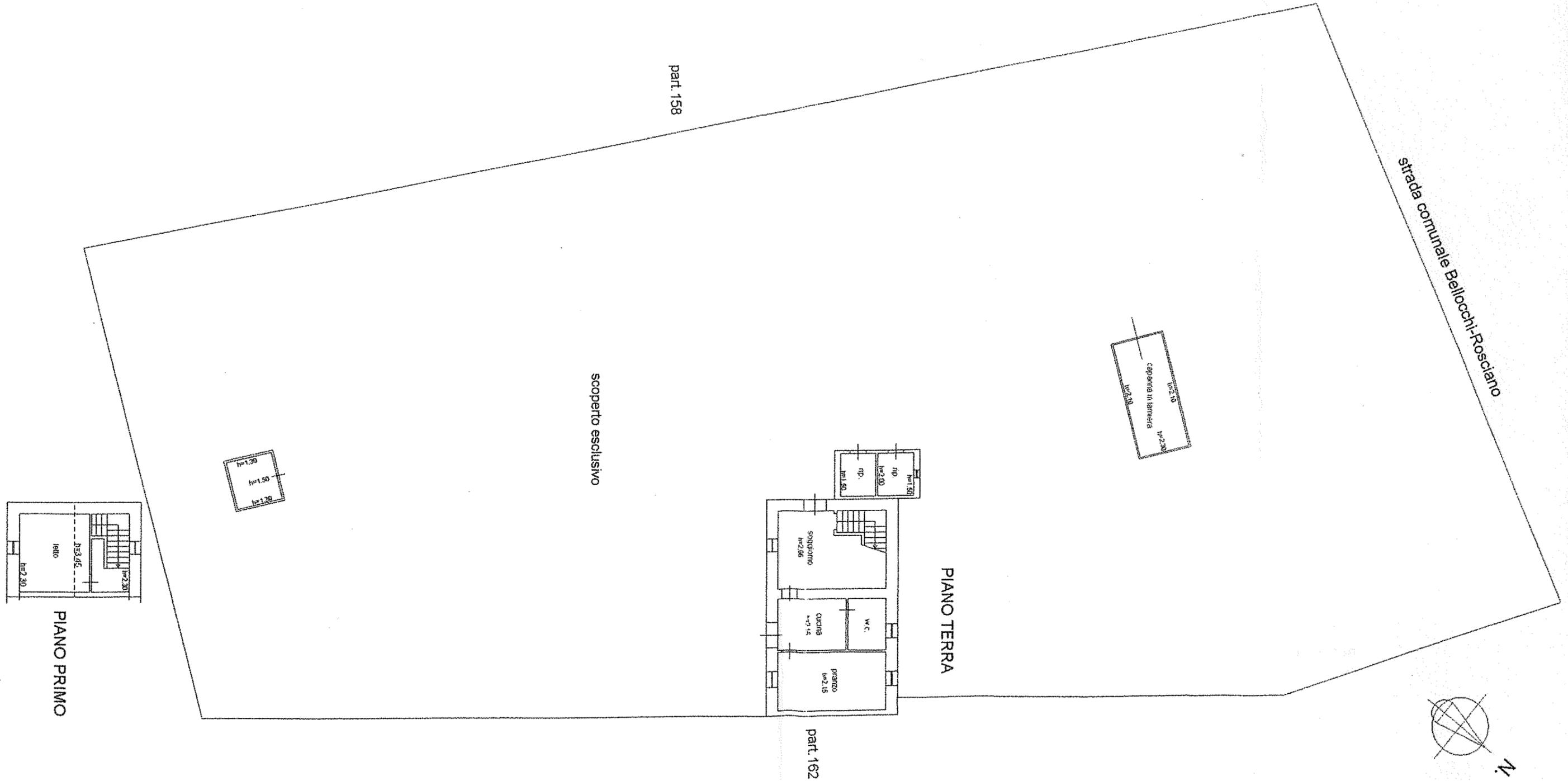
Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2015 - n. T218594 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano
 Strada Comunale Bellocchi-rosciano civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 73
 Particella: 159
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Giacometti Michele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pesaro N. 1701

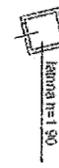


PIANO PRIMO

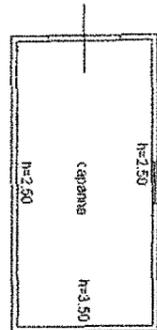
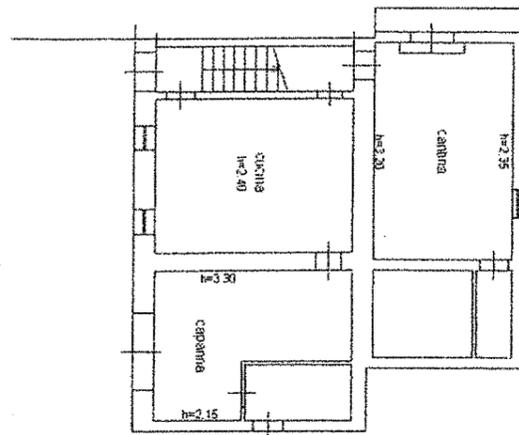
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano
 Strada Comunale Bellocchi-rosciano civ. SNC

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 73
 Particella: 159
 Subalterno: 2

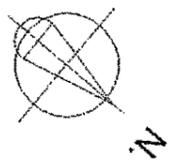
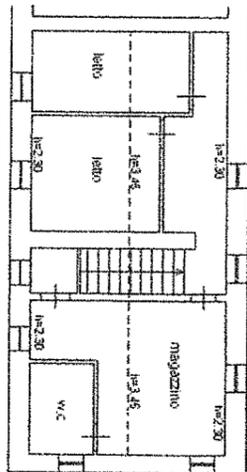
Compilata da:
 Giacometti Michele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Pesaro N. 1701



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Strada Comunale Bellocchi-rosciano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 159

Subalterno: 2

Compilata da:

Giacometti Michele

Iscritto all'albo:

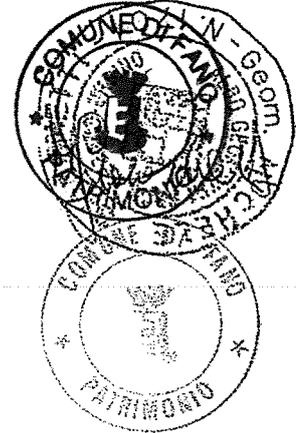
Geometri

Prov. Pesaro

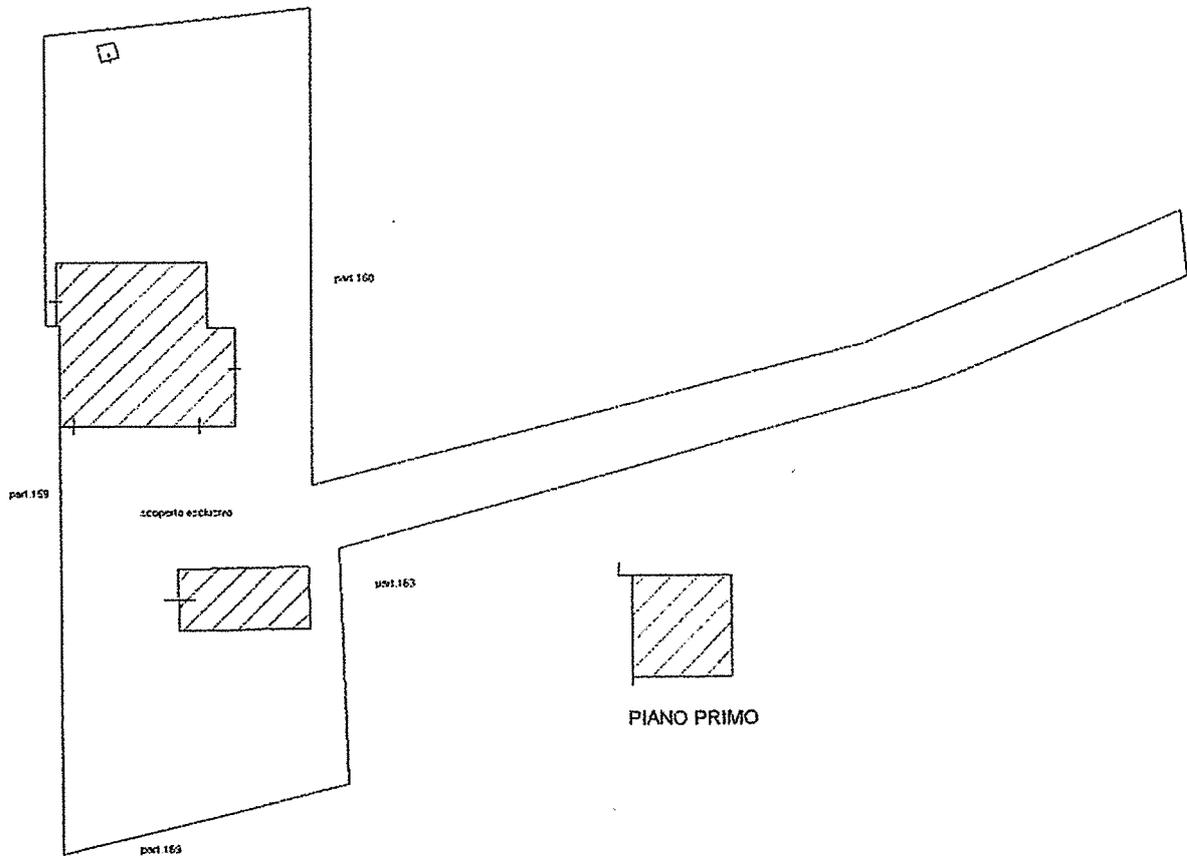
N. 1701

Scheda n. 2

Scala 1:500



PIANO TERRA



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

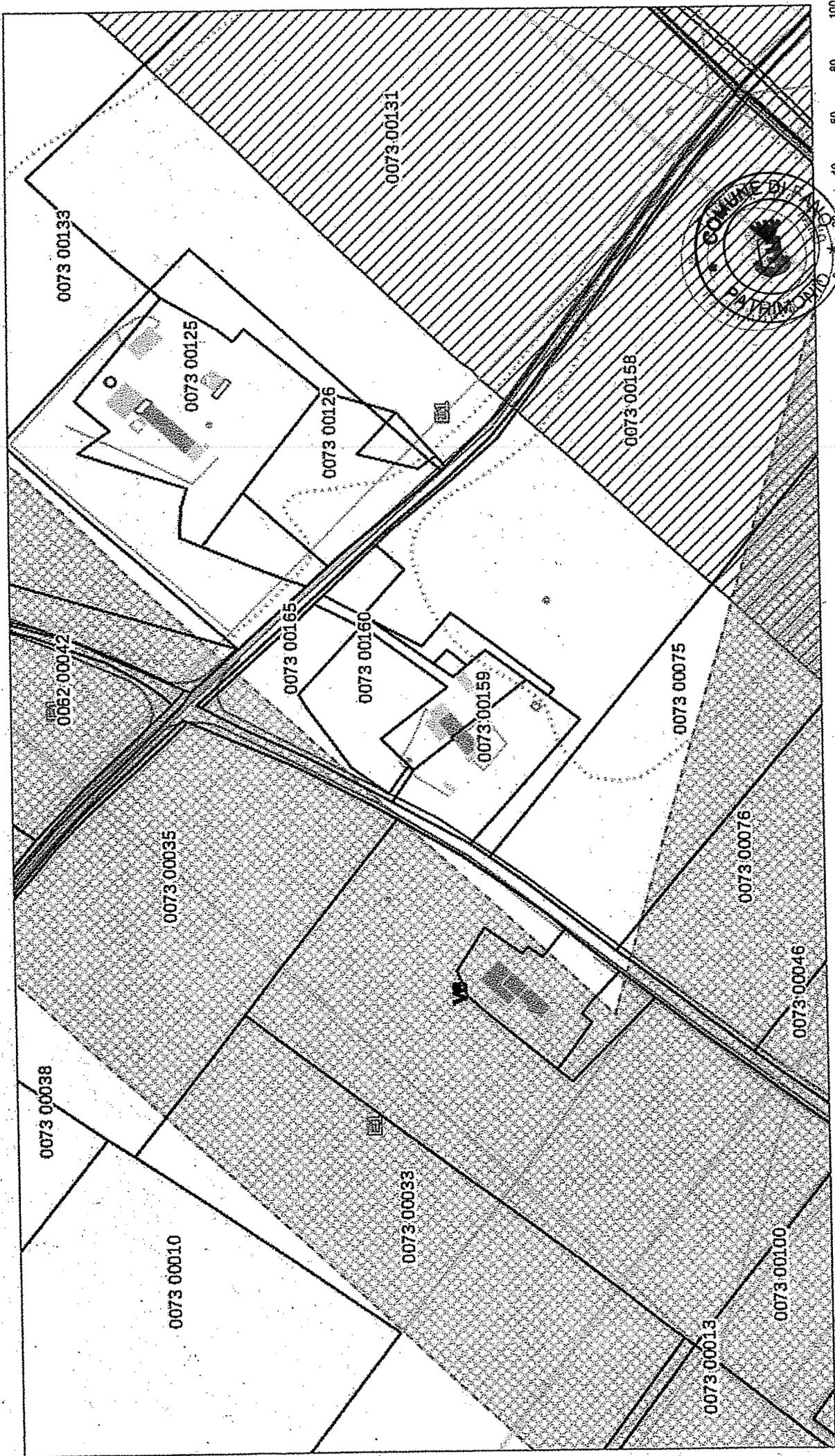
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FANO			73	159		110443	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	STRADA COMUNALE BELLOCCHI-ROSCIANO	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON SCOPERTO ESCLUSIVO	
2	STRADA COMUNALE BELLOCCHI-ROSCIANO	SNC	I			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CON SCOPERTO ESCLUSIVO GRAFFATA CON IL FOGLIO MAPPALE 162	

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: 0,00



Visura telematica





Edifici aggiornati	
	Edifici
	Chiese e cimiteri
	Edifici industriali
	Ruderi
	Cabine Enel
	Tettoie
	Strutture
	Piscine
	Pozzi
	Silos
	Fogli
	Particelle
	Accessori
	Edifici scolastici
	Edifici in costruzione
	Edifici rurali
	Impianti sportivi
	Scala
	Strutture interrato
	Vasche
	Serre

