



# **SCHEDA TECNICA**

**n° 4**

**TIPOLOGIA IMMOBILE** : Porzione di fabbricato abbinato con accessori, pertinenze e corte esclusiva.

**COMUNE CENSUARIO** : Fano, loc. Rosciano, 89

**DESCRIZIONE CATASTALE** :Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie (Ha.a.ca.)</b>
62	1687	00.36.00
<b>Totale superficie</b>		<b>00.36.00</b>

Catasto Fabbricati: Cat. A/4 Cl. 2° vani 11 Rend. Cat. € 352,22

## **VINCOLI :**

Servitù di fatto di elettrodotto a favore dell'Enel.

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale;

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

Immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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°

4



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

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 62 mappale n. 1687 (ente urbano), sup. mq. 3.600, e al Catasto Fabbricati è censito al Foglio 62 mappale 1687 Cat. A/4 Cl.2° vani 11 Rend.Cat. € 352,22.

### Descrizione del cespite

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

Il fabbricato principale si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è composto al piano terra da due vani principali e locali sbroglio, al piano primo da soggiorno, cucina, ed annessi, al piano secondo da locali ad uso ripostiglio. I manufatti esterni sono una capanna ad uso ripostiglio, un pozzo, una tettoia ed una cisterna, il tutto come risulta dalle planimetrie allegate. Nel complesso lo stato manutentivo è pressoché mediocre.

### 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;

Servitù di fatto di elettrodotto a favore dell'Enel.

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

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale;

### Considerazioni e criteri di stima

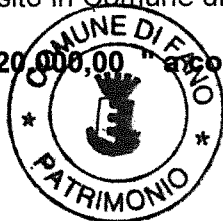
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in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

### Conclusione peritale

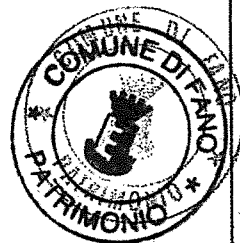
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Rosciano, di proprietà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

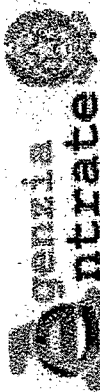
€ 120.000,00 "a corpo"

Il Tecnico U.O. Alienazioni  
(geom. *Michela Radi*)



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





# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/02/2015

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 62 Particella: 1687

**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	62	1687				A/4	2	11 vani	Euro 352,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2014 n. 73306.1/2014 in atti del 16/12/2014 (protocollo n. PS0172371) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>											
LOCALITA' ROSCIANO n. 89 piano: T-1-2;											
effettuata con prot. n. PS0172665/2014 del 17/12/14											
<b>Notifica</b>											
classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94) - ruralità accertata											
<b>Annotazioni</b>											
Mod.58											

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	COMUNE DI FANO con sede in FANO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 13/01/2014 n. 23.1/2014 in atti dal 13/01/2014 (protocollo n. PS0001770) Registrazione: COSTITUZIONE	00127440410*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Dichiarazione protocollo n. PS000720 del 13/01/2014

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

Localita' Rosciano

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 62

Particella: 1687

Subalterno:

Compilata da:  
Antilli Stefano

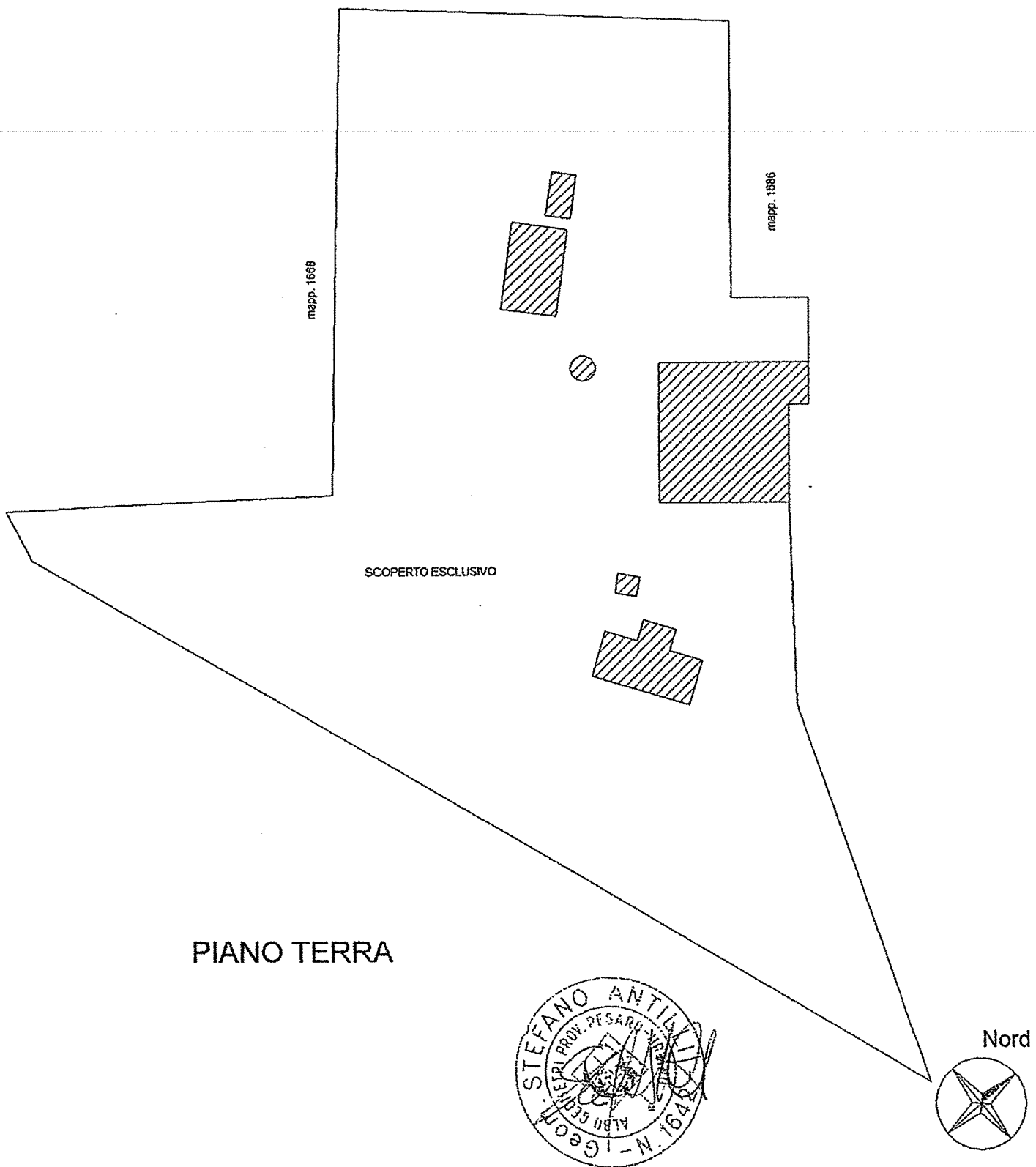
Iscritto all'albo:  
Geometri

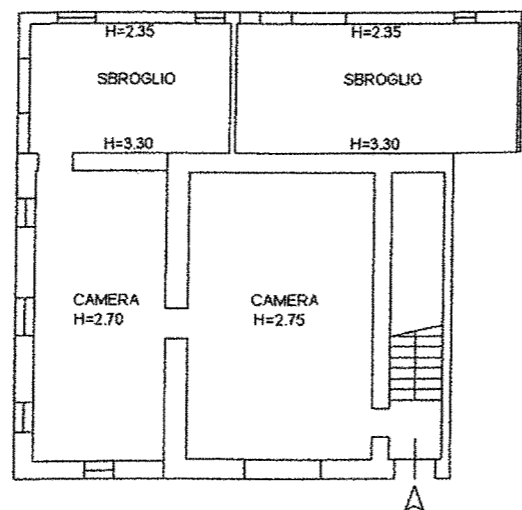
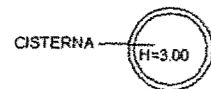
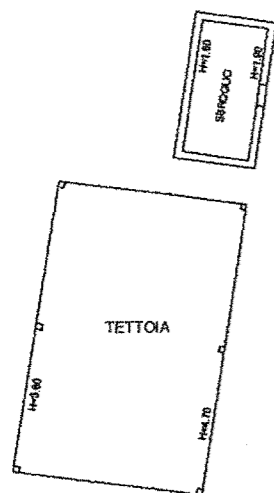
Prov. Pesaro



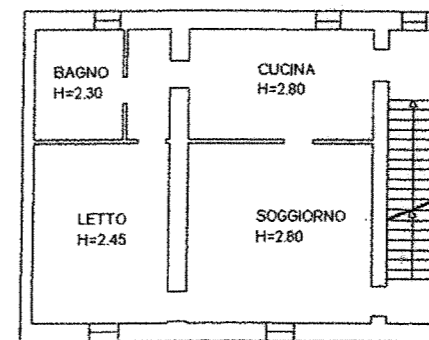
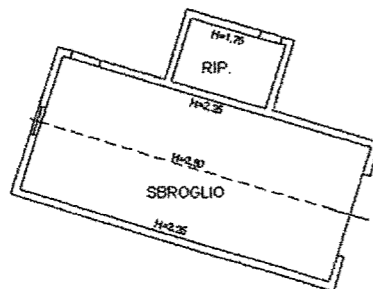
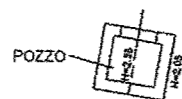
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro

Carta n. 1      Scala 1:500

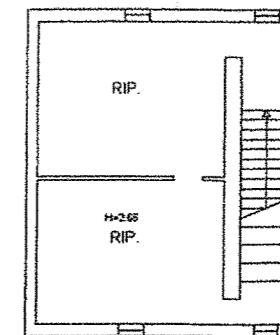




PIANO TERRA

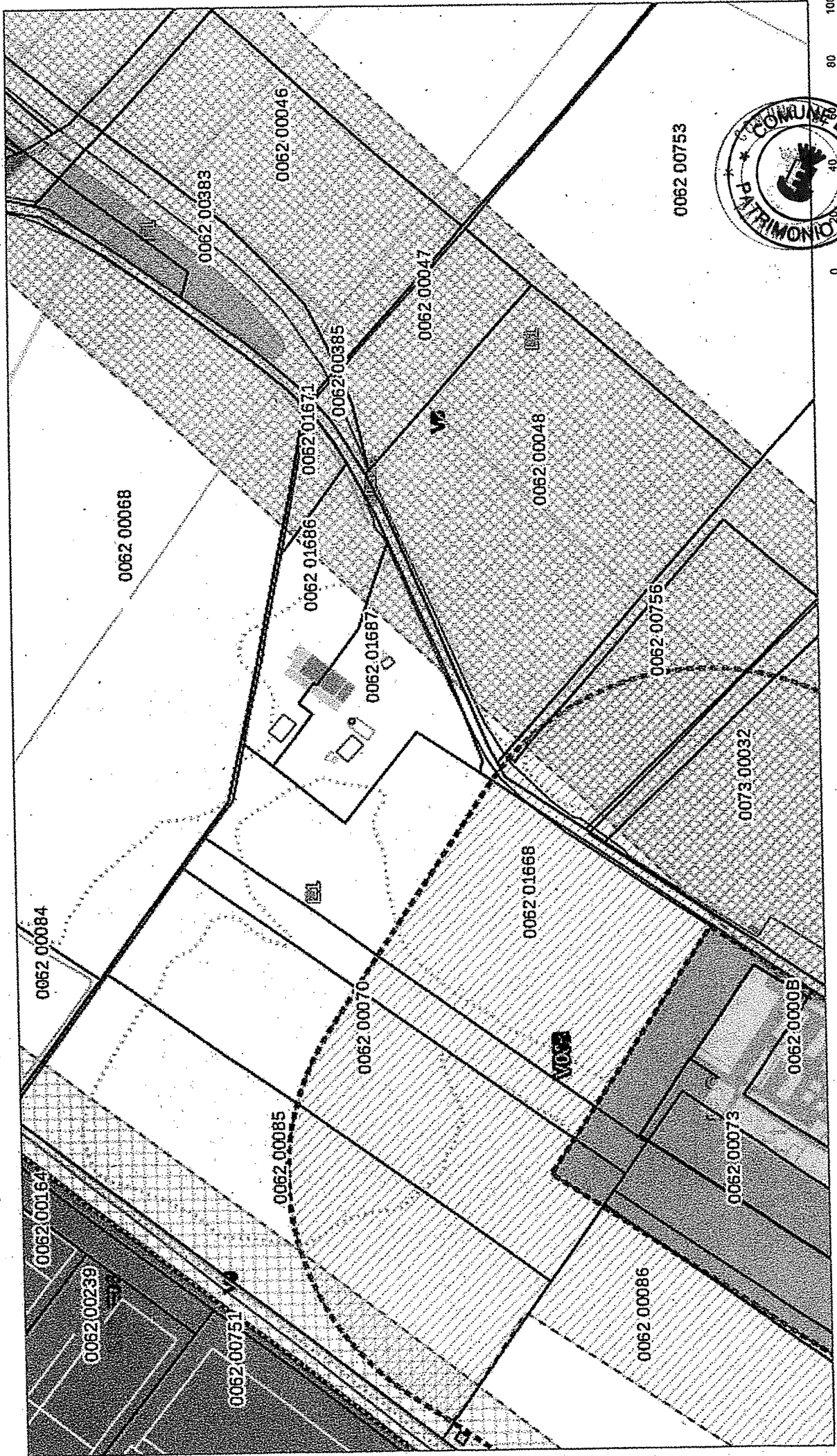


PIANO PRIMO



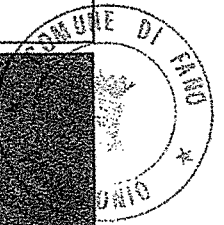
PIANO SECONDO





scala 1: 2.000  
0 20 40 60 80 100 m





**Edifici aggiornati**

- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Edifici             | Accessori              |
| Chiese e cimiteri   | Edifici scolastici     |
| Edifici industriali | Edifici in costruzione |
| Ruederi             | Edifici rurali         |
| Cabine Enel         | Impianti sportivi      |
| Tettoie             | Scala                  |
| Strutture           | Strutture interrante   |
| Piscine             | Vasche                 |
| Pozzi               | Serre                  |
| Silos               |                        |
| Fogli               |                        |
| Particelle          |                        |



