



SCHEDA TECNICA

n° **10**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Roncosambaccio.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
1	98	01.03.64
1	99	00.07.54
1	100	00.31.01
1	101	00.09.34
1	103	00.35.88
1	105	00.85.71
1	106	00.44.27
1	107	00.11.94
1	108	00.17.32
1	109	00.33.40
1	150	00.28.81
1	151	00.13.47
1	152	00.22.84
1	488	01.52.92
1	618	00.01.05
1	619	00.97.32
1	621	00.09.43
Totale superficie		07.05.89

VINCOLI :

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2015 rinnovabile per ulteriori 9 anni ai sensi del vigente Protocollo d'Intesa;

Accesso al fondo da Strada Comunale della Galassa su restante mapp 332 di proprietà comunale;

Servitù di passaggio pedonale e carrabile con macchine e mezzi agricoli a carico delle particelle n. 488,621 ed in favore del mapp.620 del fg.1, così come da atto di costituzione di diritti reali Not. Colangeli di Fano n.rep.73204/33012 del 03/05/2011;

Vincoli Paesaggistico, PPAR;

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

ALLEGATI: Estratto di mappa catastale; Stralcio PRG; Stralcio Ortofoto.

SCHEDA TECNICA

n° 10

VALUTAZIONE SINTETICA



Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

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 gli allacciamenti all'acquedotto, al metanodotto ed alla fognatura.

La rete viaria è imperniata sulla Strada Comunale della Galassa da 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 1 mappali n. 98, 488, 101, 100, 99, 621, 618, 619, 103, 151, 150, 106, 152, 105, 107, 108, 109, della superficie catastale totale di Ha. 07.05.89 circa così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

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 appezzamento di forma irregolare.

Il terreno confina lato Est con la Strada Comunale della Galassa e 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

L'area de quo è libera da ipoteche;

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2015 rinnovabile per ulteriori 9 anni ai sensi del vigente Protocollo d'Intesa;

Accesso al fondo da Strada Comunale della Galassa su restante mapp 332 di proprietà comunale;

Servitù di passaggio pedonale e carrabile con macchine e mezzi agricoli a carico delle particelle n. 488,621 ed in favore del mapp.620 del fg.1, così come da atto di costituzione di diritti reali Not. Colangeli di Fano n.rep.73204/33012 del 03/05/2011.

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

Vincoli Paesaggistico, PPAR;

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 Roncosambaccio, di proprietà del Comune di Fano, è di

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

€ 179.000,00 " a corpo"



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



