



SCHEDA TECNICA

n° 5

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

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

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
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°



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

€ 120.000,00 " 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 Catastrali - Direttore DR. SERGIO QUINEDRA telematica esente per fini istituzionali

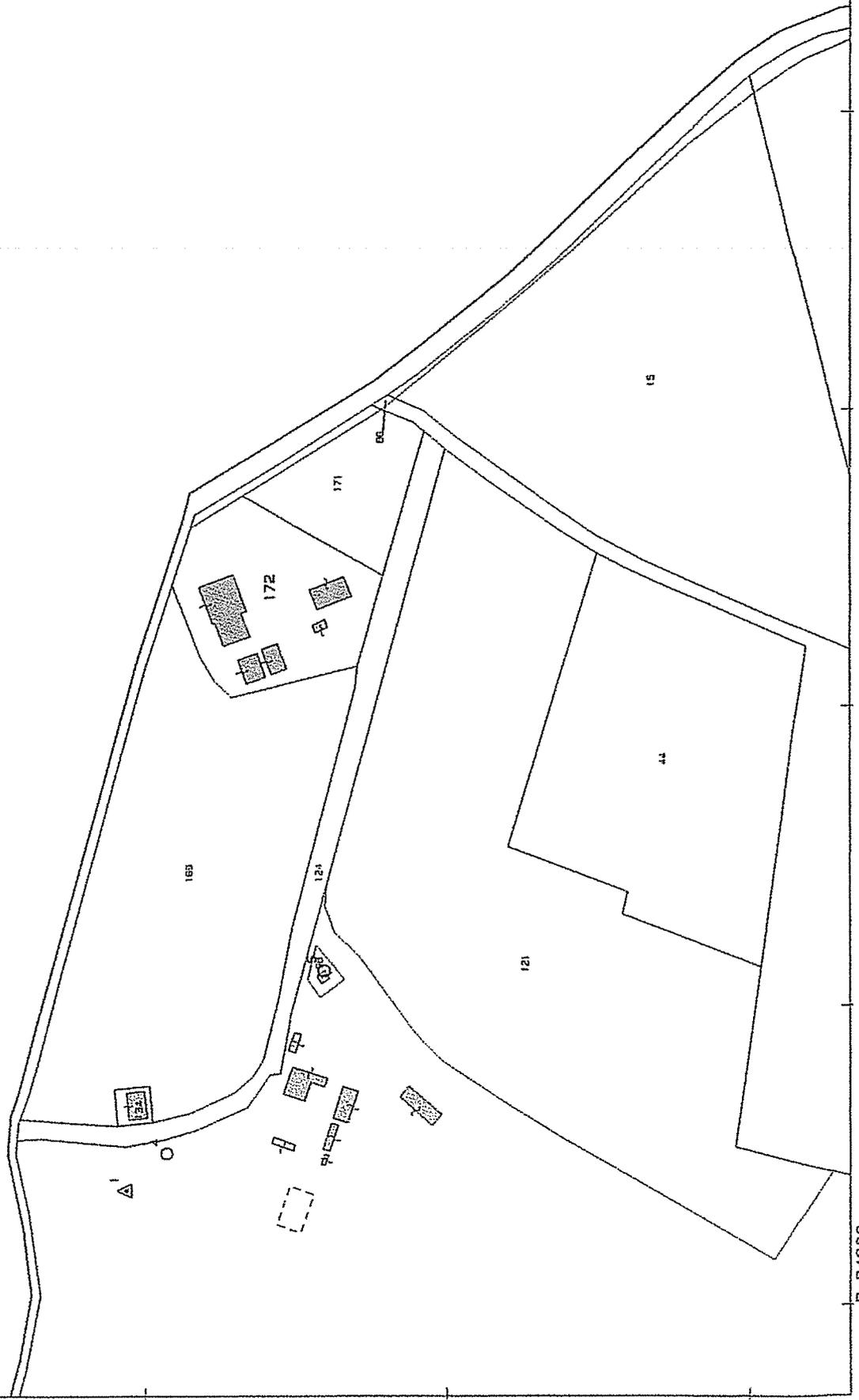
22-Gen-2013 9:41
Prof. n. 139247/2013

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 X 378.000 metri

Comune: FANO
Foglio: 119

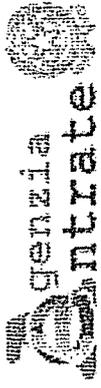


I Particella: 172



N=7100

E=34300



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

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) in are ca	Deduz		Reddit
1	119	171		-	SEMINATIVO 4	17 61			FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 n. 75582.1/2011 in atti del 03/05/2011 (protocollo n. PS0075582) presentato il 02/05/2011

Notifica

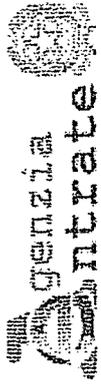
INTESTATO

N.	1	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				0012740410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.28.19
Visura n.: T30950 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

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

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

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		CODICE FISCALE	
COSTITUZIONE del 09/05/2011 n. 1475 -1/2011 in atti del 09/05/2011 (protocollo n. PS0079292) Registrazione: COSTITUZIONE		00127440410*	

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. PS00 99298-003/05/2011

Sezione: Foglio: 119

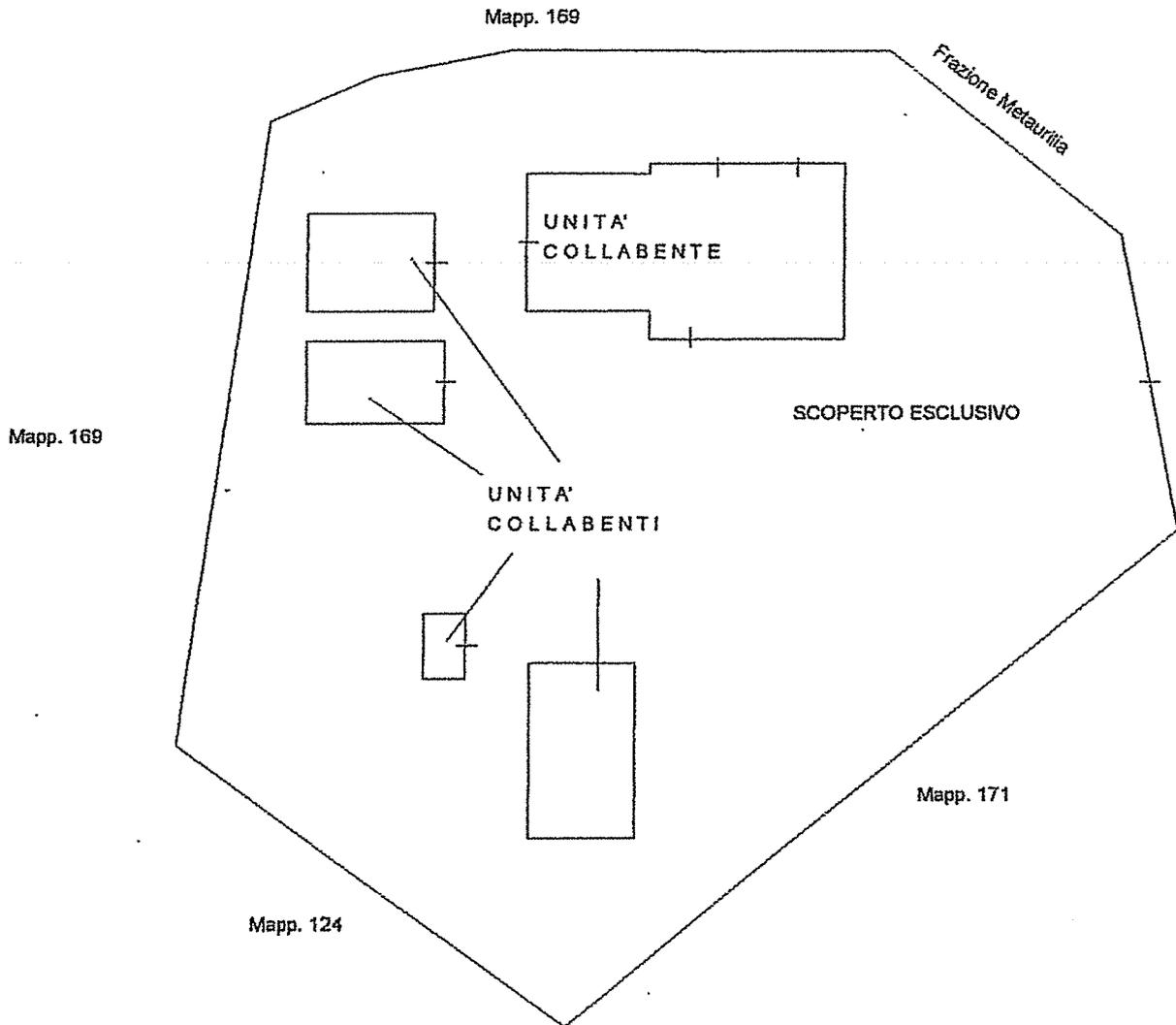
Particella: 172

Tipo Mappale n. 75582

del 03/05/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

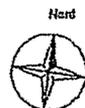
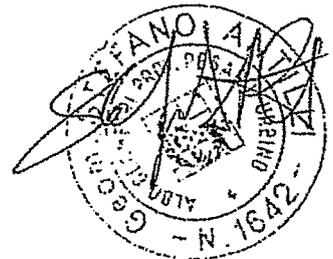
Scala 1 : 500

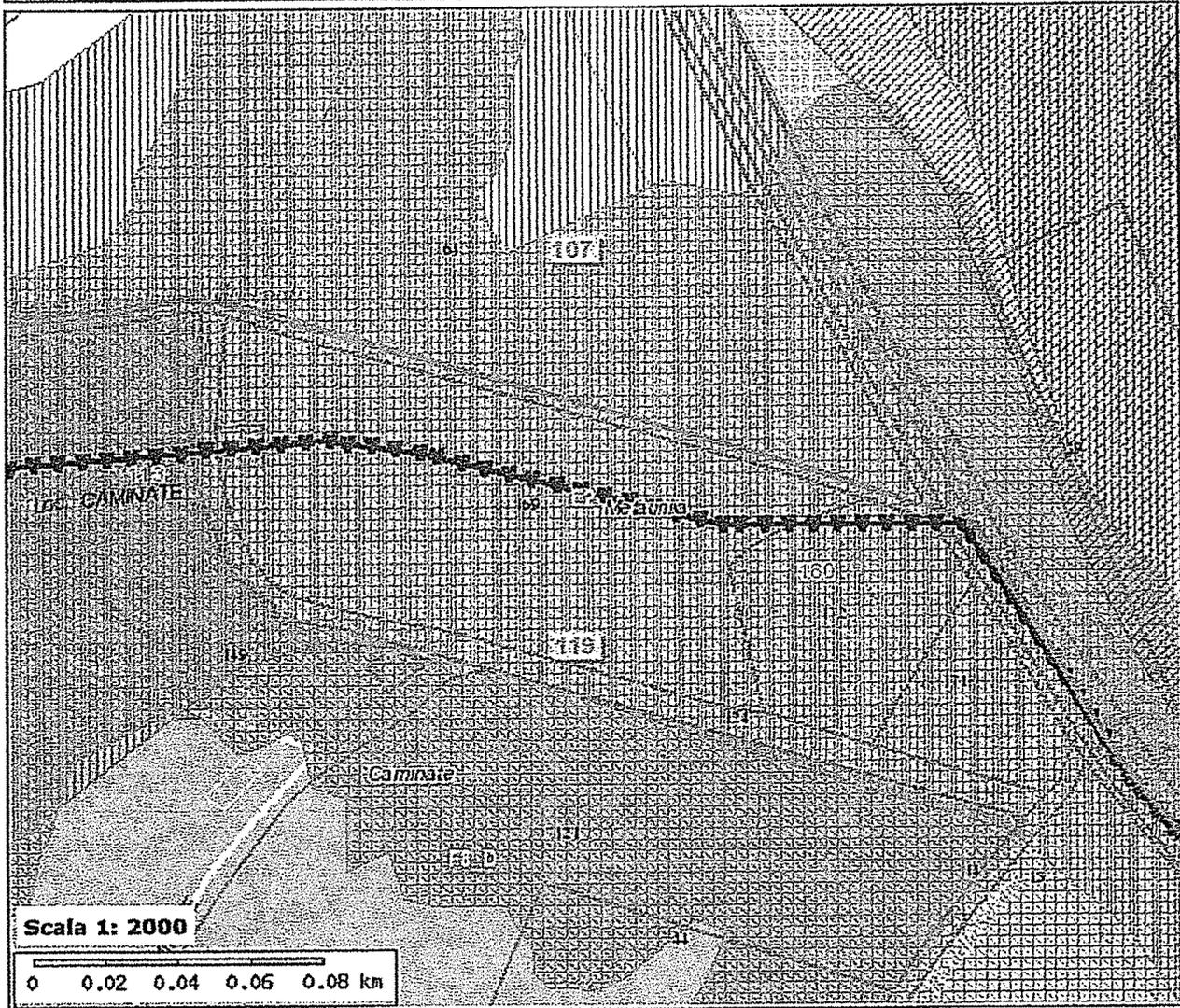
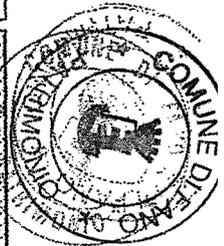


PIANO TERRA



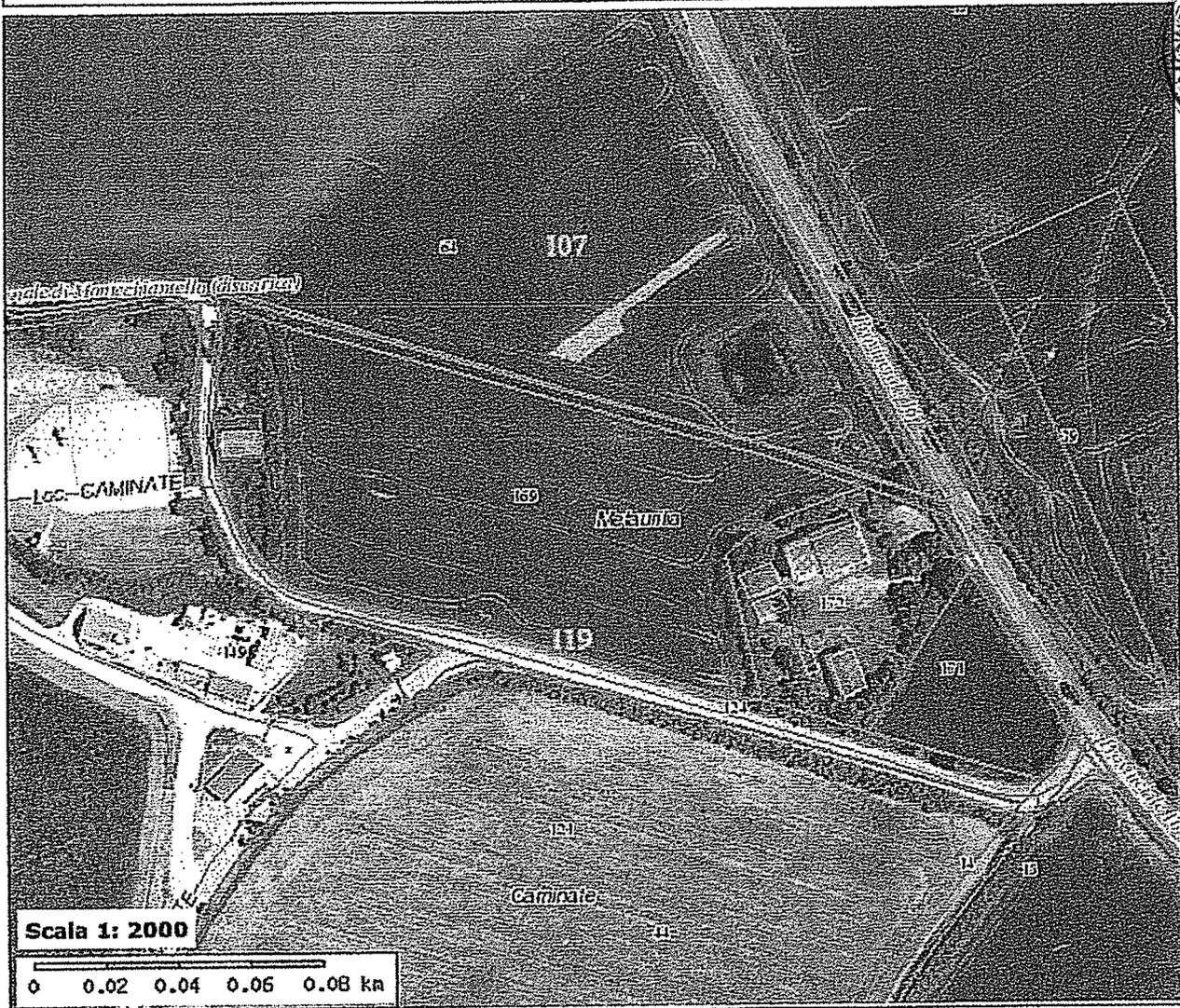
PIANO PRIMO





Zonizzazione

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



Edifici aggiornati

-  Edifici
-  Chiese e cimiteri
-  Edifici industriali
-  Ruedi
-  Cabine Enel
-  Tettole
-  Strutture
-  Piscine
-  Pozzi
-  Fogli
-  Particelle

Accessori

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

