



SCHEDA TECNICA

n°

19

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Caminate.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
105	221/p	03.13.42ca
105	227	00.30.56
	TOTALE	03.43.98ca

VINCOLI :

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

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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

Da frazionare mapp.221 fg.105;

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° 13



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. 221/p, 227 per una superficie catastale totale di Ha. 03.43.98 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 - Ipotecche

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 mappale 229, 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;

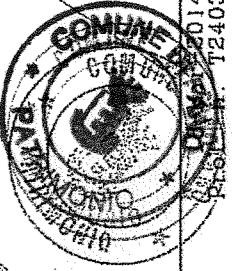
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 117.000,00 " a corpo"

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

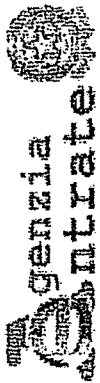
Comune: FANO
Foglio: 105

1 Particella: 221

N=7600

E=32000

2014 9:12
Prov. T24037/2014



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.07
Visura n.: T158213 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

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

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) in are ca	Deduz	Reddito	
1	105	221		-	SEMINATIVO 4	4 03 10		Dominicale Euro 166,55 Agrario Euro 197,77	FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477 .1/2008 in atti del 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)
Partita									

INTESTATO

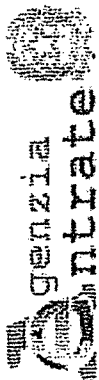
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



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: 12.45.30

Visura n.: T158448 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
		Foglio: 105 Particella: 227	

Immobile

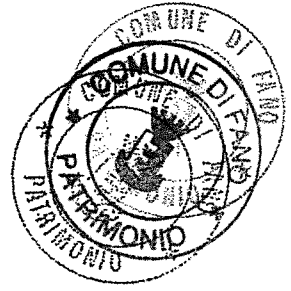
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	105	227		-	ORTO IRRIG 2	30 56		Dominicale Euro 57,61	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/03/2009 n. 873 .1/2009 in atti del 25/03/2009 (protocollo n. PS0056975) IST.56902/09 RET. SUP. IT65477/08
Notifica Annotazioni		Partita variata su ist.56902/09 per errata ctr. sup.del IT65477/08							

INTESTATO

N.	1	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
				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

B1.2 Residenziali sature 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

Comuni limitrofi

B1.1 Residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali

B1.3 Residenziali sature 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 area 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



Edifici aggiornati

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