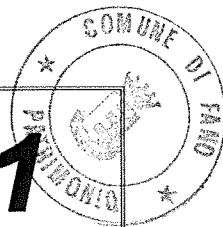


# **SCHEDA TECNICA**

**n° 11**



**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Terreno agricolo.

**COMUNE CENSUARIO- LOCALITÀ :** Comune di San Costanzo, Loc. Tomba.

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie (Ha.a.ca.)</b>
8	3	00.02.68
8	7	04.46.85
8	74	01.48.03
8	105	01.37.54
	<b>TOTALE</b>	<b>07.35.10</b>

## **VINCOLI :**

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 10/11/2020;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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

## **ALLEGATI:**

Visure catastali;

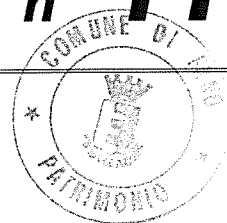
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

# SCHEDA TECNICA

n° 11



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di San Costanzo in località Tomba**.

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 Vicinale della Tomba da cui si accede all'area de quo attraverso proprietà privata gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di San Costanzo al Foglio 8 mappali n. 3,7,74,105 per una superficie catastale totale di Ha. 07.35.10, 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 il Fosso della Fonte Maurina, e con altre proprietà private.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: "Zona agricola";

### Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

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.

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 10/11/2020;

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

### Considerazioni e criteri di stima

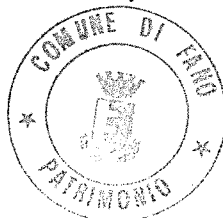
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in 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 San Costanzo, Località Tomba, di proprietà del Comune di Fano, è di

**€ 165.000,00 " a corpo"**

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



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

N=5300

E=32300



24-Mar-2014 9:04  
Prot. n. T17708/2014

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

Comune: SAN COSTANZO  
Foglio: 8

1 Particella: 7

Visura per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 8 Particella: 3

## Immobile

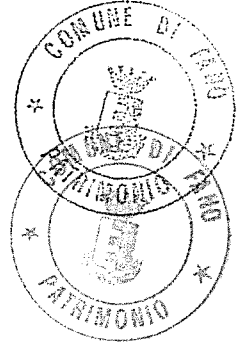
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1		8	3		-	SEMINATIVO 2	02	68		Euro 1,59 L. 3.082	Euro 1,04 L. 2.010
Notifica								Partita	3681		
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2197 .1/1990 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO 26											

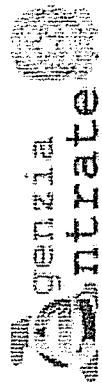
# INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO	00127440410*	(1) Proprieta'
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 in atti dal 20/03/1993 Repertorio n. : 878 Rogante: PRES. GIUNTA REGIONE Sede:			
ANCONA Registrazione:			

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 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.05.48

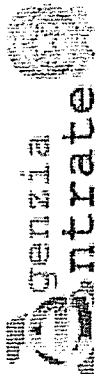
Fine

Visura n.: T18178 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 8 Particella: 7		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	7		AA	SEMINATIVO 2	4 45 05		Dominicale Euro 264,33	Agrario Euro 172,39
				AB	PASCOLO 1	01 80		Euro 0,15	Euro 0,07
Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 6704 .1/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PS0192543) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262									
Notifica					Partita				
Annotazioni		di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)							



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.14

Visura n.: T18367 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 8 Particella: 74		

### Immobile

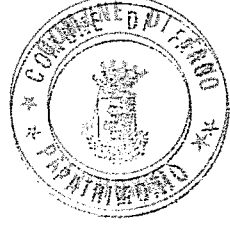
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
			Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ure ca	Deduz	
1	8	74	AA	SEMINATIVO 2	1 43 57		
			AB	PASCOLO 1	04 46		
Notifica	Partita						
Annotazioni	di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.1.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)						

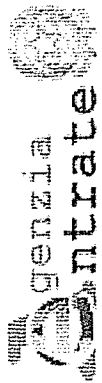
### INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO	00127440410*	(1) Proprietà

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 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.29

Fine

Visura n.: T18473 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 8 Particella: 105		

### Immobile

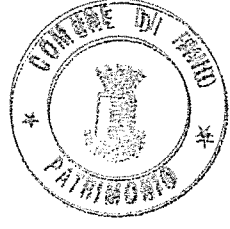
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
			Portz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	8	105	-	SEMINATIVO 2	1 37 54		
Notifica			Partita		FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 n. 20718 .1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo n. PS0020718) presentato il 24/02/2012		

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO		00127440410*	(1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



# COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro-Urbino

## Piano Regolatore Generale



progettista:  
Pierluigi Floris architetto

indagini geologiche:  
Massimo Sergenti geologo

indagini botanico - vegetazionali:  
Giuseppe Stefanelli dottore agronomo  
Carlo Urbinati dottore forestale

collaboratori:  
Maria Carla Di Iorio  
Mariangela Giommi  
Serena Nesti  
Laura Savelli  
architetti

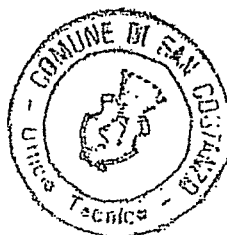
collaboratori:  
Elena Falcioni  
geologo

redazione grafica, consulenza informatica: Giombetti & Giombetti s.n.c. - Fano (PS)

**MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL  
COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO DELLA PROVINCIA  
DI PESARO-URBINO.**

**COMUNE DI SAN COSTANZO**  
Prov. di Pesaro e Urbino  
**APPROVATO CON ATTO DEL  
COMMISSARIO AD ACTA IN  
DATA**

**11 LUG. 1998**



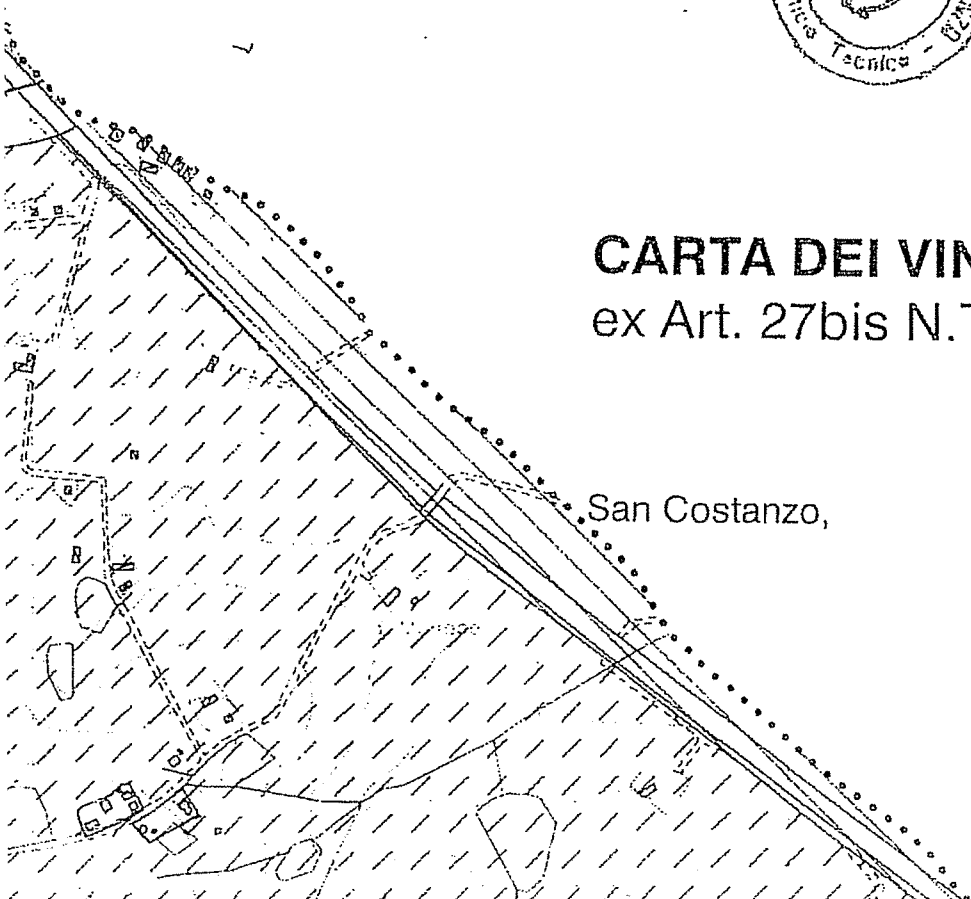
**CARTA DEI VINCOLI DEFINITIVI**  
ex Art. 27bis N.T.A. di P.P.A.R.

scala 1:10.000

**TAV.**

**05**

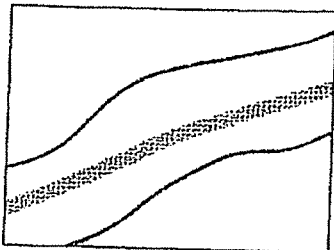
San Costanzo,



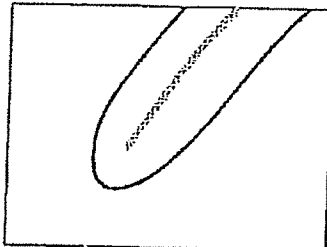


# LEGENDA

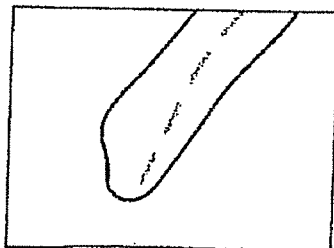
## Categorie costitutive del paesaggio



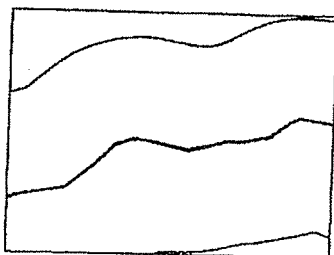
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



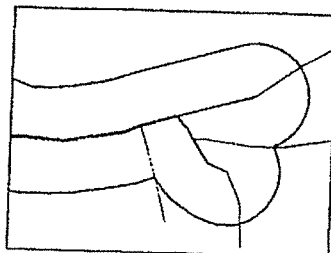
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



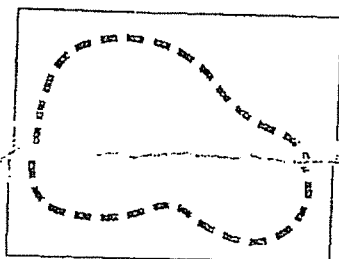
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



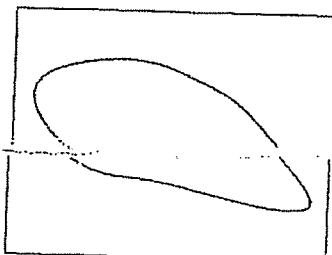
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 2

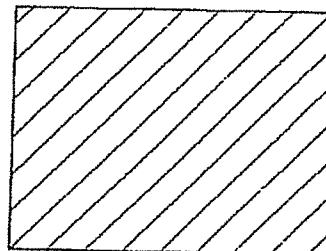


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

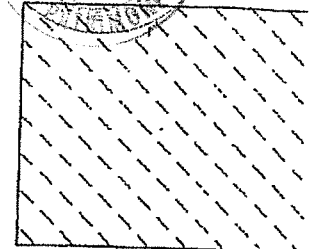
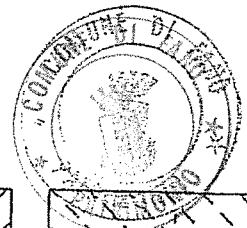


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

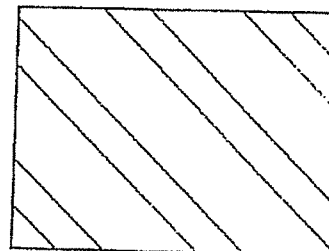
## Sottosistemi territoriali



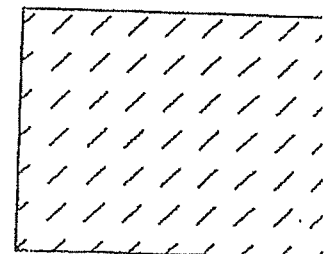
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



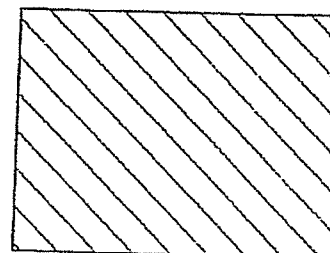
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

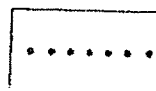


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale

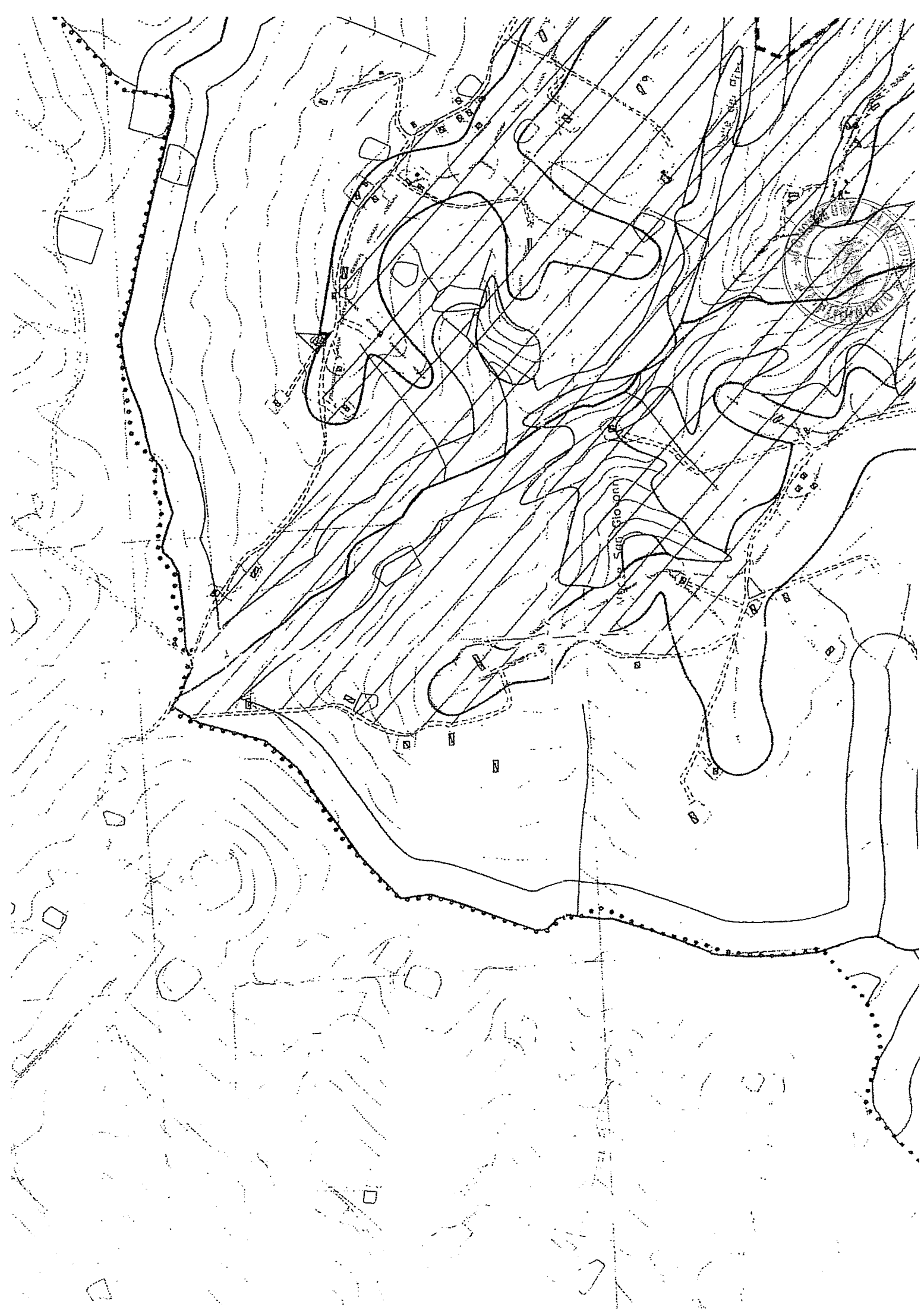


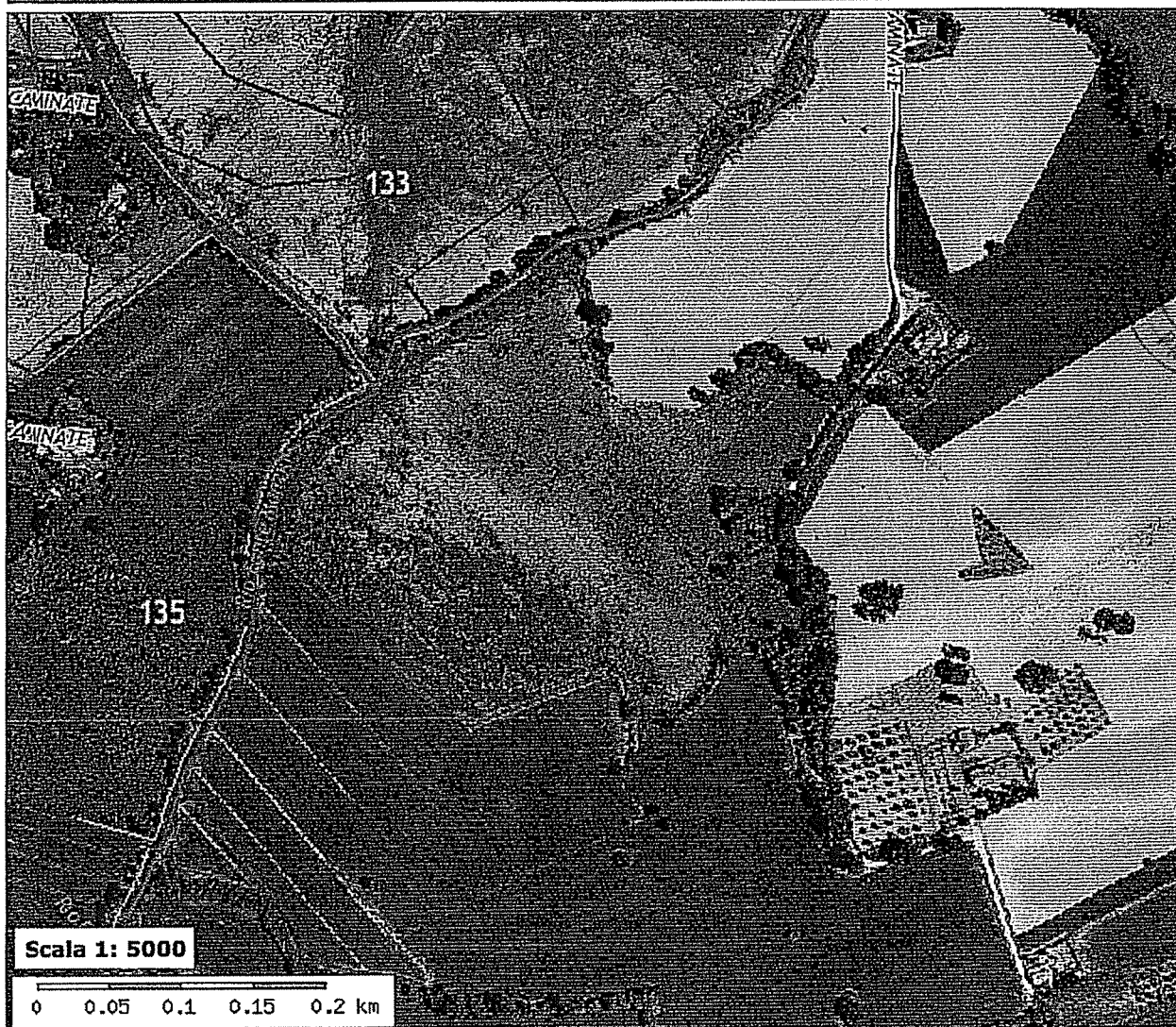
Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

## Altre indicazioni



confini comunali





### Edifici aggiornati

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