

SCHEMA TECNICA

n° 20

TIPOLOGIA IMMOBILE : Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva.

COMUNE CENSUARIO : Fano, Via della Tombaccia, 168

DESCRIZIONE CATASTALE :

Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie mq</i>
107	11/parte, 13/parte, 32 (FR)	6.757,00

VINCOLI :

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

Parte dello scoperto è concesso in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2021 e parte il 10/11/2024;

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 13/p (ingresso) a favore della restante proprietà comunale (fondo agricolo).

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori.

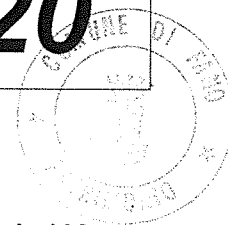
ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

**VALUTAZIONE SINTETICA****Ubicazione e caratteristiche generali della località**

L'immobile di proprietà del Comune di Fano è ubicato in **Comune di Fano in Via Tombaccia civ.168.**

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 Provinciale Orcianese, al quale si accede al bene de quo.

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 107, Mappali n.ro 11/parte. 13/parte e 32 (Fabbricato Rurale) della superficie catastale di circa Mq. 6757,00, salvo esatto frazionamento.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex rurale con accessori, pertinenze e corte esclusiva, costituito da un unico corpo di forma regolare che confina lato Sud con la Strada Provinciale Orcianese mentre i restanti lati confinano con restante proprietà comunale.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra dal vano ex-stalla, cantina, deposito attrezzi e da vari ripostigli/pollai, mentre al piano primo gli spazi sono suddivisi in soggiorno, cucina-pranzo, camere da letto ed un bagno. Nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi mediocre.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona E2 "Zone agricole con presenza di valori paesaggistici".

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche; parte dello scoperto è concesso in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2021 e parte il 10/11/2024;

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;

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

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 13/p (ingresso) a favore della restante proprietà comunale.

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori.

Da frazionare mappali 11 e 13 del Foglio catastale n.ro 107, a carico dell'acquirente.

Parte del bene ricade in zona Vincolo Speciale V1 Fasce di rispetto stradale.

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, Via della Tombaccia civ.180, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 200.000,00 " a corpo"

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



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



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Data: 26/06/2017 - Ora: 11.43.01 Fine
Visura n.: T120377 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 107 Particella: 11		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito				
1	107	11		AA	SEMINATIVO	4	9	70	55		Dominicale Euro 401,00	Agrario Euro 476,18	Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo n. PS0253844 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 61067.1/2007)
				AB	SEMIN IRRIG	U		52	24		Euro 56,66	Euro 37,77	
				AC	VIGNETO	I		58	51		Euro 63,46	Euro 39,28	
Notifica		Partita											
Annotazioni		rettifica in autotutela d'ufficio della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune											

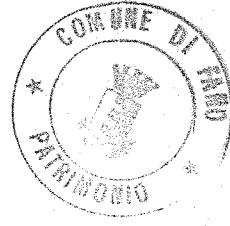
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.2/1994)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Data: 26/06/2017 - Ora: 11.43.28 Fine
Visura n.: T120741 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 107 Particella: 13		

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	107	13		-	SEMINATIVO 3	4	22 09		Euro 207,09	Euro 217,99	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0330560 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 67434.1/2007)
Notifica		Partita									
Annotazioni		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune									

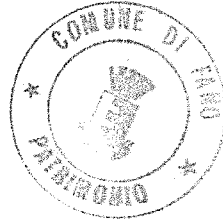
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO			00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.2/1994)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/06/2017

Data: 26/06/2017 - Ora: 11.43.50 Fine
Visura n.: T121040 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 107 Particella: 32

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	107	32		.	FABB RURALE	23 36		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 13/12/1971
Notifica					Partita	1185			

INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.2/1994)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

