

SCHEDA TECNICA

n° 3

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Caminate.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
105	2	00.02.90
105	7	00.06.66
105	65	01.93.37
105	221/p	00.89.68
105	224	00.00.03
105	226	00.30.56
105	228	07.95.23
	TOTALE	11.18.43ca

VINCOLI :

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

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 mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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

ALLEGATI:

Visure catastali;

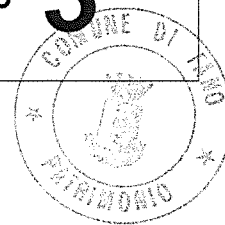
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

SCHEDA TECNICA

n° 3



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.

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. 2,7,65,221/p, 224,226,228 per una superficie catastale totale di Ha. 11.18.43 circa, salvo frazionamento, circa così come evidenziato 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 - Ipoteche

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 mapp.le n.229 Fg.105, 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;

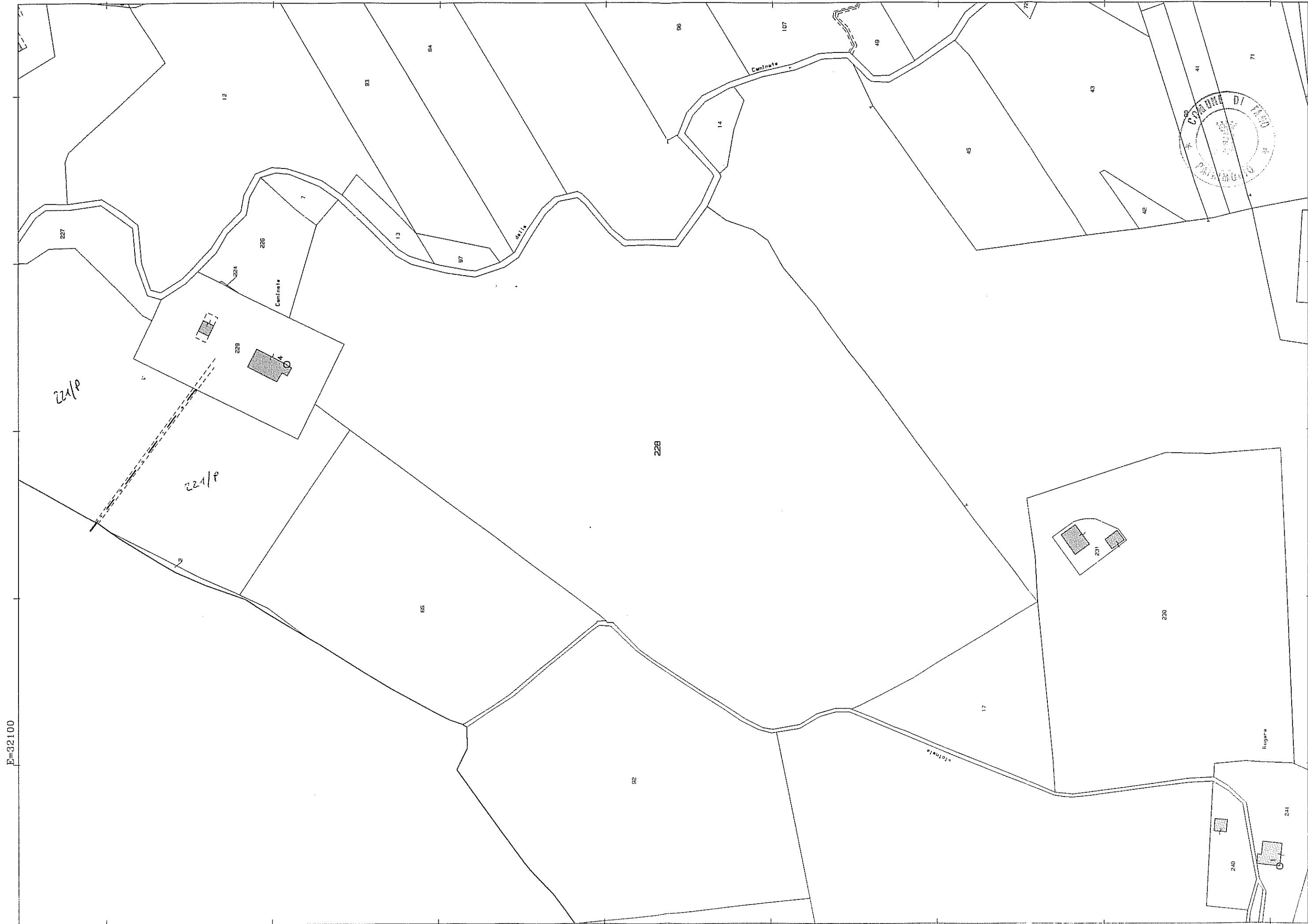
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 270.000,00 " a corpo"

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

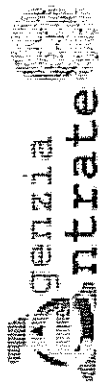


13-Mar-2014 15:49
Prot. n. T211127/2014

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

Comune: FANO
Foglio: 105

1 Particella: 228



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: 12.49.49

Visura n.: T160636 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
Immobile	Foglio: 105 Particella: 2	

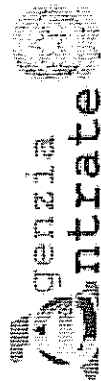
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		105	2		-	BOSCO MISTO	02	90		Dominicale Euro 0,37 L. 725	Agroario Euro 0,09 L. 174
Notifica								Partita	538		

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI FANO					
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410_3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000	
		Registrazione:					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.44
Visura n.: T161070 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
Immobile	Foglio: 105 Particella: 7

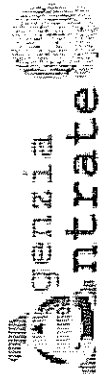
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
I		105	7		AA	ORTO IRRIG 2	01	00		Dominicale Euro 1,89	Agrario Euro 0,80
					AB	SEMINATIVO 4	05	66		Euro 2,34	Euro 2,78
Notifica								Partita			
Annotazioni		variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario									
Tabella di variazione del 08/03/2007 n . 6364 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n . PS0049822) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006											

N.	1	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410 .3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
Registrazione:					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.33
Visura n.: T160514 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 65

Immobile

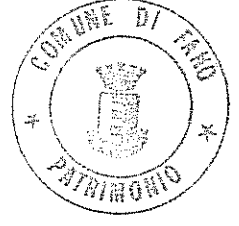
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	105	65		-	SEMINATIVO 4	1	93 37		Euro 79,89 L. 154.696	Euro 94,87 L. 183.702
Notifica						Partita		25756	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2188 .63/1990 in atti dal 14/09/1993 COME DA MODELLO 26	

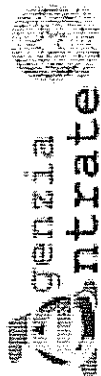
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	COMUNE DI FANO	00127440410*	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410 - 3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		(1) Proprietà per 1000/1000
		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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.07

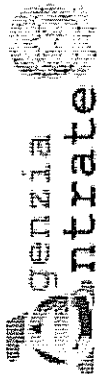
Visura n.: T158213 Pag: 1

Fine

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

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	105	221		-	SEMINATIVO 4	4	03 10		Euro 166,55	Euro 197,77	
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n . 65477 .1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n . PS0065477)											



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: 12.50.23

Visura n.: T160775 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
Immobile	Foglio: 105 Particella: 224		

Dati Classamento

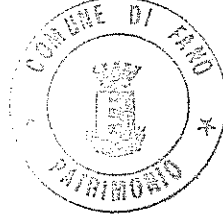
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	105	224		-	SEMINATIVO 4	00 03		Dominicale Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477 .1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)
Notifica					Partita				

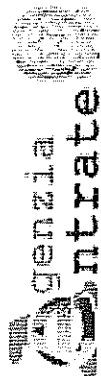
Intestato

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





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.31
Visura n.: T160958 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

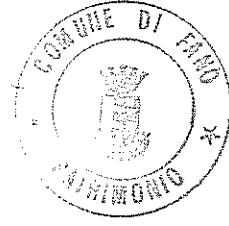
Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
Immobile	Foglio: 105 Particella: 226

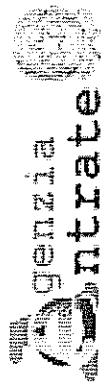
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Redditio		
1	105	226		AA	SEMINATIVO 4	20	00		Dominicale Euro 8,26	Agrario Euro 9,81	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9922. 1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. PS0228168) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262
				AB	ORTO IRRIG 2	10	56		Euro 19,91	Euro 8,45	
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 2011)									

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

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.14

Visura n.: T160349 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
Immobile	Foglio: 105 Particella: 228

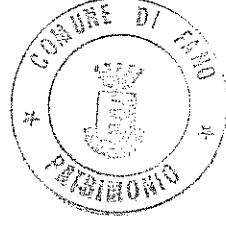
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	105	228		-	SEMINATIVO	4	7	95	23	Euro 328,56	Euro 390,17
Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9923. 1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. PS0228169)											
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 2011)								

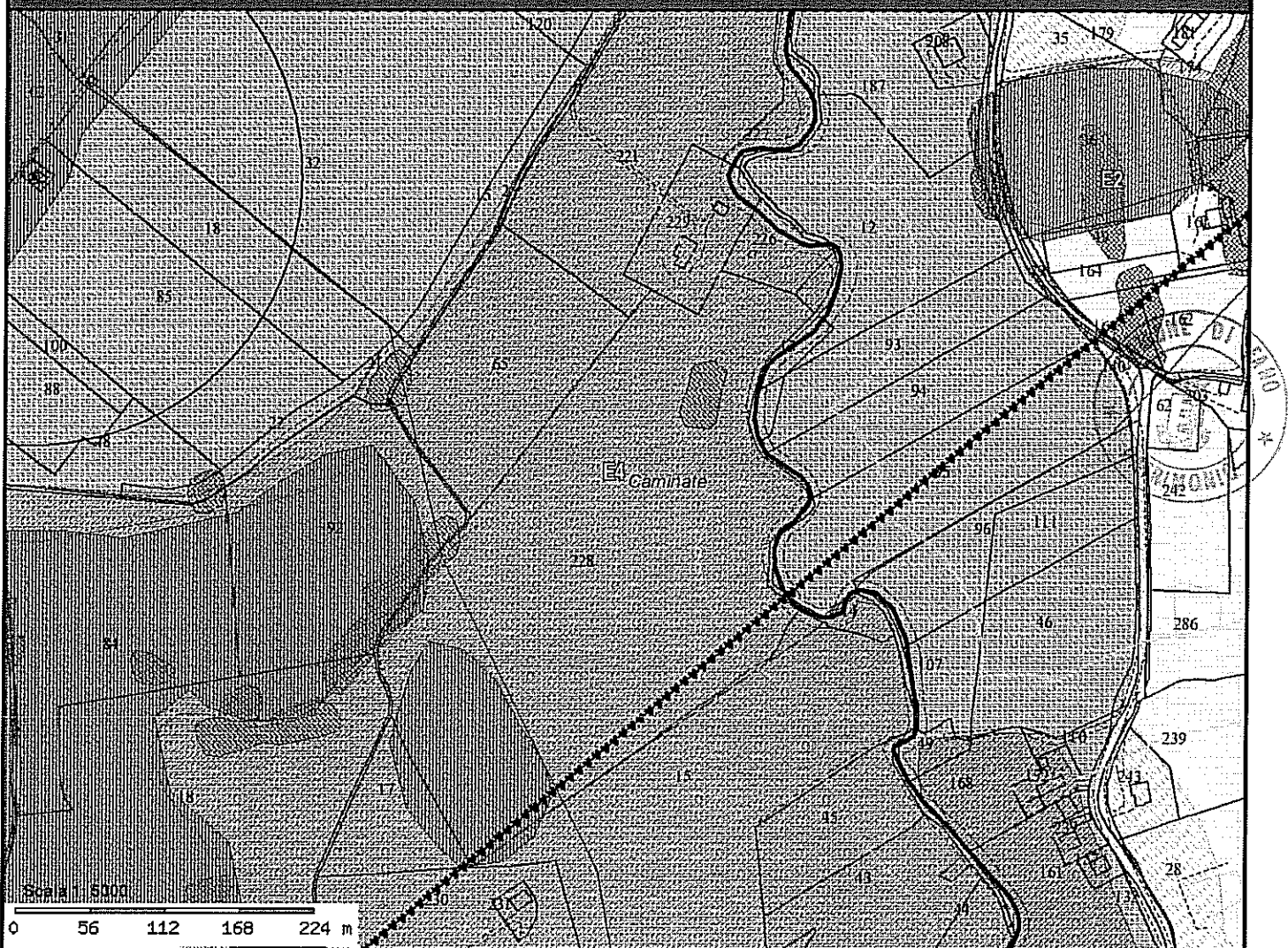
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprieta' 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 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

Comuni limitrofi

B1.1 Residenziali saturate con presenza di valori storico-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



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 interrante
	Piscine		Vasche
	Pozzi		Serre
	Silos		
	Fogli		
	Particelle		