

SCHEMA TECNICA

n° 5

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

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

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

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

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° 5



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.

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 nella relativa planimetria.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un ampio terreno agricolo non dotato di fabbricato colonico né di pertinenze né 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

€ 155.000,00 " a corpo"

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

N=5300

E=32300



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

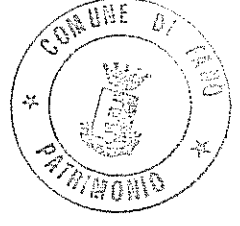
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	8	3		-	SEMINATIVO 2	02 68		Euro 1,59 L. 3.082	Euro 1,04 L. 2.010
Notifica				Partita			3681		

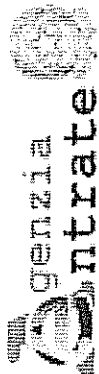
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO		00127440410*	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA				
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Trascrizione n. 3123 .1/1990 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

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.05.48
Visura n.: T18178 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

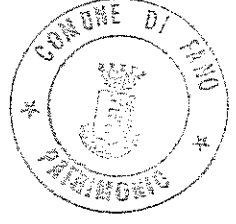
Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
Immobile	Foglio: 8 Particella: 7		

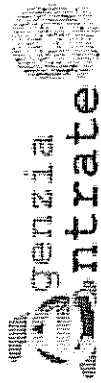
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ure ca		Deduz		Reddito
1	8	7		AA	SEMINATIVO 2	4	45 05		Dominicale Euro 264,33	Agrario Euro 172,39
				AB	PASCOLO 1		01 80		Euro 0,15	Euro 0,07
Notifica				Partita						
Annotazioni				di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)						

DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
N.	1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO			CODICE FISCALE	
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Trascrizione n. 3010 .1/1990 in atti dal 20/03/1993 Repertorio n. : 878 Rogante: PRESIDENTE GIUNTA Sede:		00127440410*	
			ANCONA Registrazione:		(1) Proprieta'	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.14
Visura n.: T18367 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

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

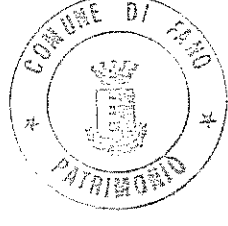
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
								ha	ure ca		Dominicale	Agrario
1		8	74		AA	SEMINATIVO	2	1	43 57		Euro 85,27	Euro 55,61
					AB	PASCOLO	1		04 46		Euro 0,37	Euro 0,18
Notifica								Partita				
Annotazioni		di stadio: 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)										

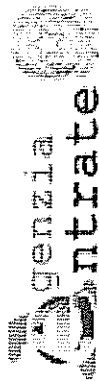
INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.29
Visura n.: T18473 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

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

Immobile

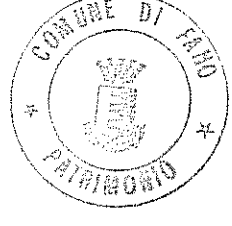
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	8	105		-	SEMINATIVO 2	1 37 54		
Notifica			Partita		Euro 81,69		Euro 53,28	
							FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 n. 20718.1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo 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

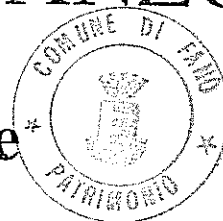
Visura telematica esente per fini istituzionali



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro-Urbino

Piano Regolatore Generale



progettista:
Pierluigi Floris architetto

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

indagini geologiche:
Massimo Sergenti geologo

collaboratori:
Elena Falcioni
geologo

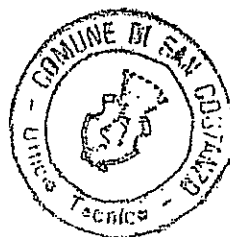
indagini botanico - vegetazionali:
Giuseppe Stefanelli dottore agronomo
Carlo Urbinati dottore forestale

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

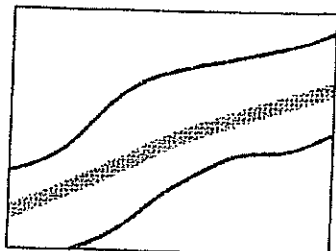
TAV.

05

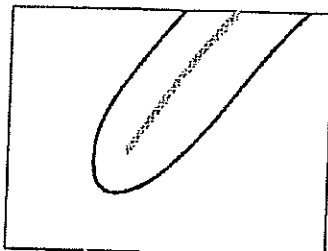


LEGENDA

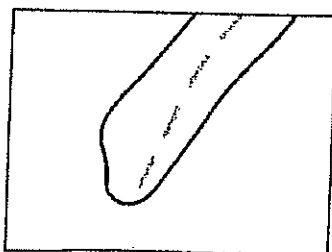
Categorie costitutive del paesaggio



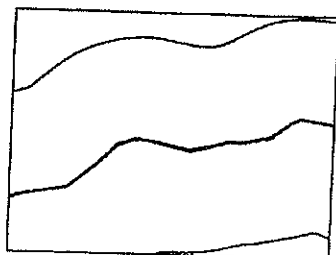
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



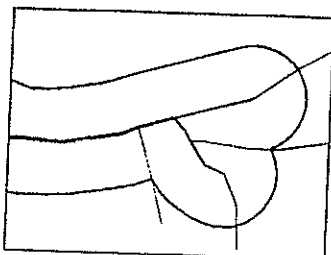
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



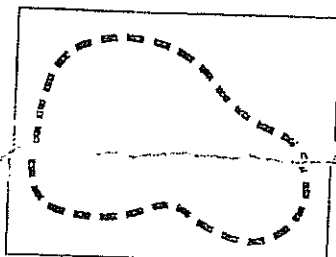
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



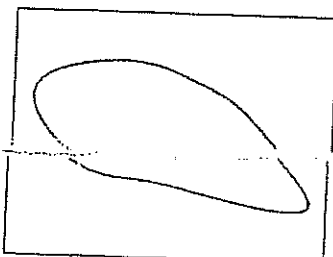
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



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

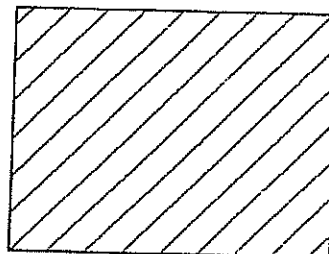


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

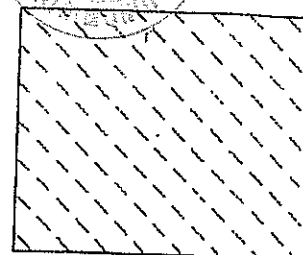


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

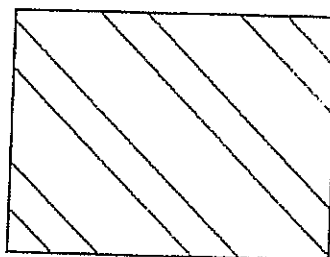
Sottosistemi territoriali



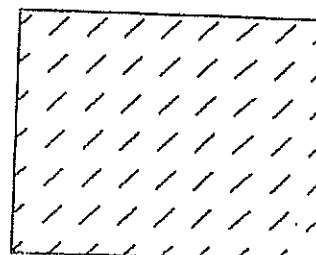
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



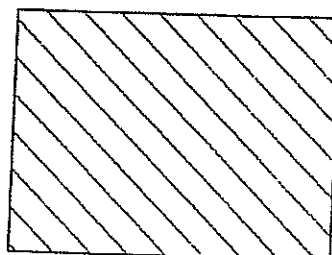
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

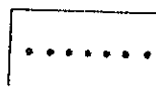


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale



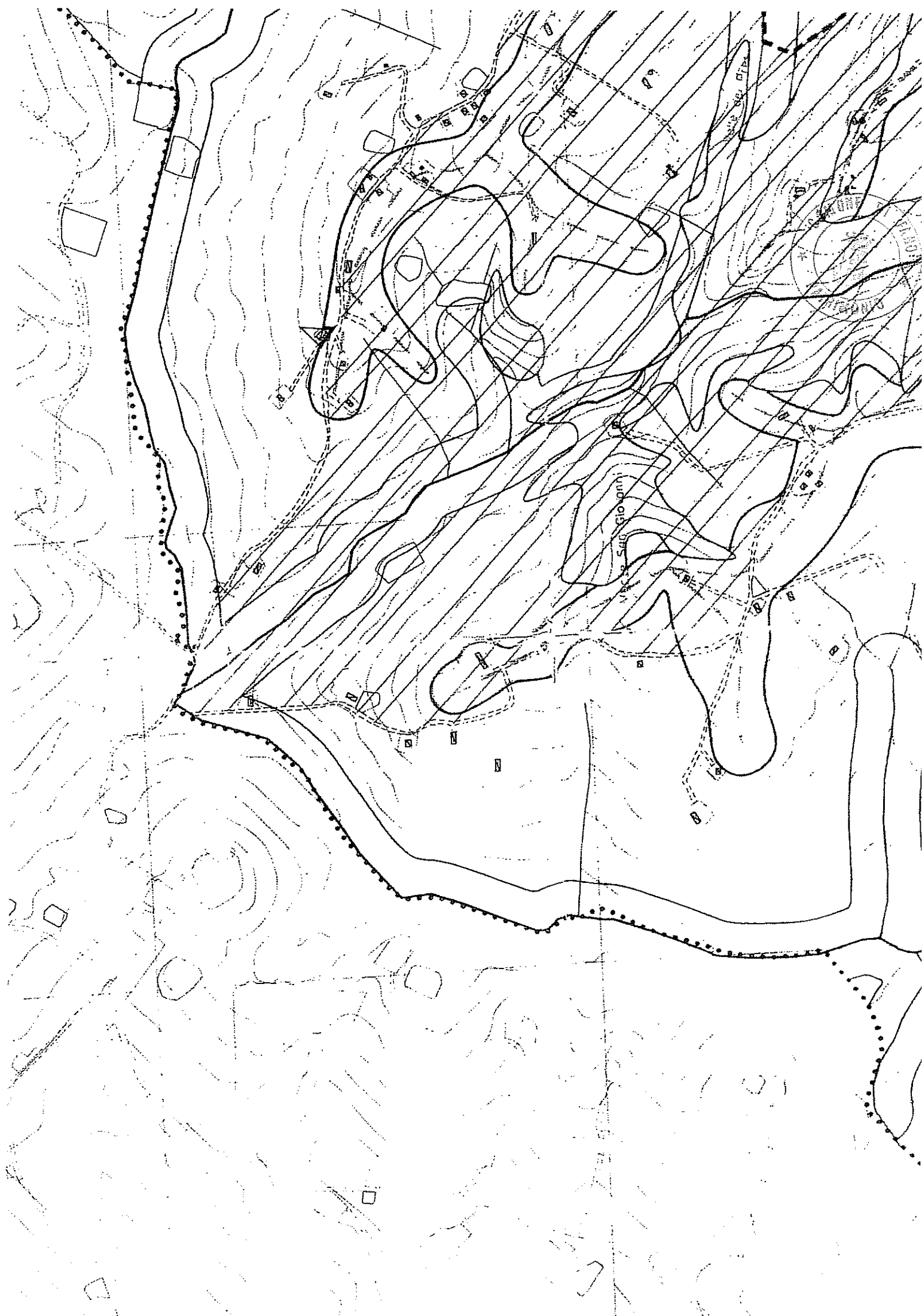
Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

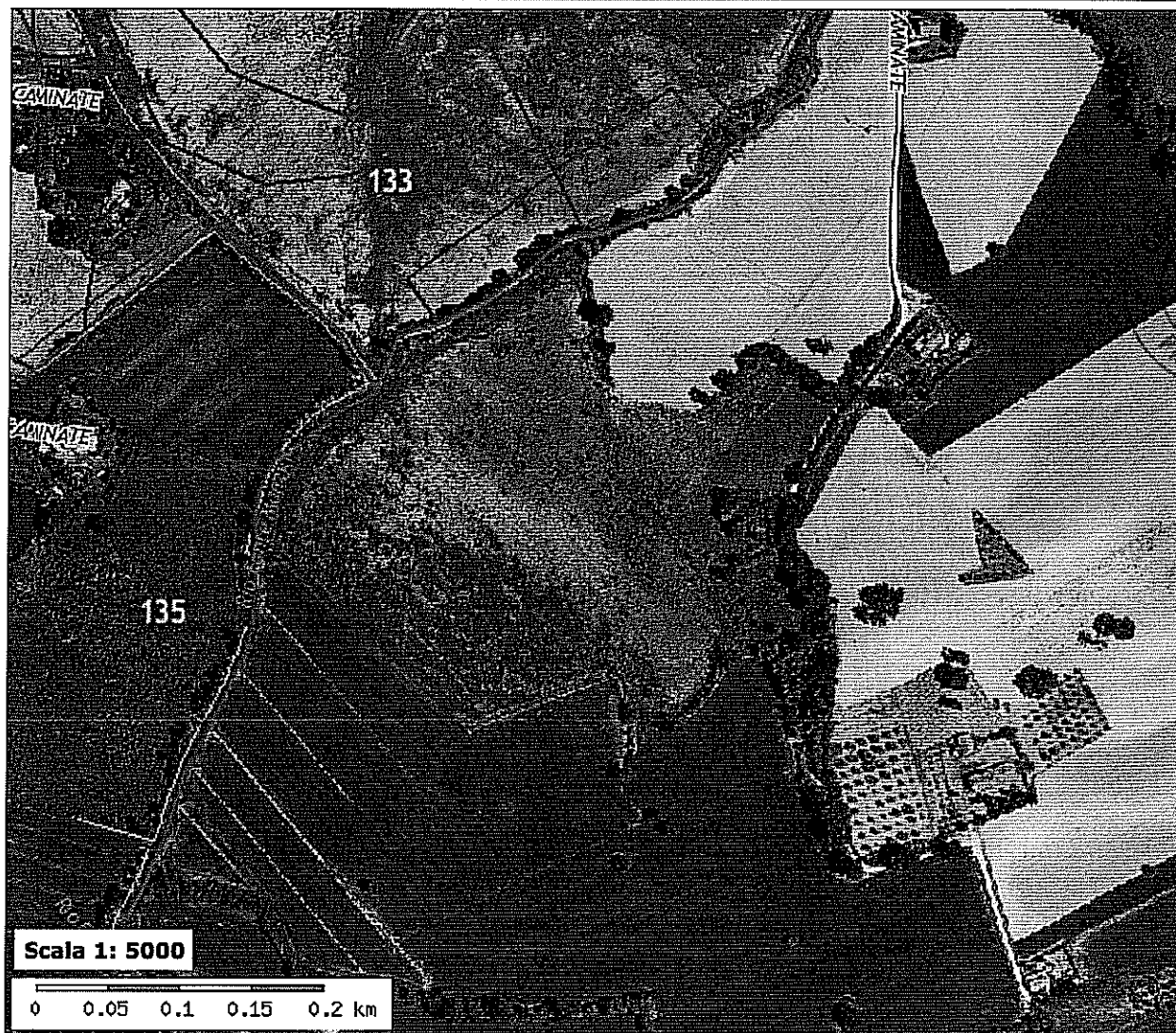
Altre indicazioni



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 interrante
	Piscine		Vasche
	Pozzi		Serre
	Silos		
	Fogli		
	Particelle		