

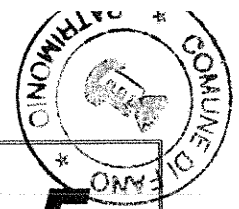
SCHEDA TECNICA

n° **16**

N° SCHEDA T.	RIF. D.C.	N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/ INDIRIZZO	FRUITORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE ATTUALIZZATO
16	D.C.n °115/15	5	Fabbricato con terreno agricolo, accessori, pertinenze e corte esclusiva	FANO – Tombaccia, 180	Casabianca R. e coadiuvante Polverari L.	10/11/2022	Mq 4.926	100.000,00

SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Affari
Istruttore Tecnico
Geom. Michele Paff

SETTORE 3° Servizi Finanziari
SERVIZIO PATRIMONIO
IL DIRIGENTE
Dott.ssa Maria MANTONI



SCHEDA TECNICA

n° **5**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Fabbricato con terreno agricolo, accessori, pertinenze e corte esclusiva

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Monteschiantello – Via Tombaccia, 180

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
119	171	00.17.61
119	172	00.31.65
Totale superficie		00.49.26

Catasto Fabbricati: Foglio 119, mapp. 172, Cat: Unità collabenti.

VINCOLI :

Contratto d'affitto con scadenza il 10/11/2022;

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale, PPAR, Paesistico D.Lgs 42/2004;

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

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti;

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

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale;

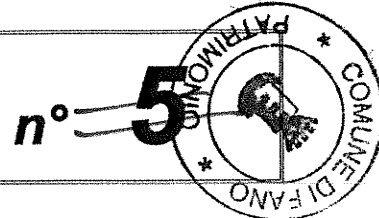
Visure catastali;

Planimetria catastale;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di FANO in località Monteschiantello**,

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 l'allacciamento all'acqua potabile (acquedotto), quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il fondo rustico dista circa 3 Km dal centro abitato di Tombaccia e la rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16) da cui si accede al bene de quo.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 119 mappali n. 171, 172 per una superficie catastale di complessivi Ha 00.49.26;

Il Fabbricato principale con annesse pertinenze è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119, mapp. 172 Cat. Unità collabente; così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato con terreno agricolo, accessori, pertinenze e corte esclusiva.

Nel complesso il cespite ha una forma pressoché irregolare e giacitura principale verso Sud-Est; confina lato Sud con Strada Comunale di Monteschiantello (discarica), a Est con la Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16), restanti lati con proprietà privata.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il fondo rustico de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto agrario con contratto in scadenza il 10/11/2022.

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.

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a Vincoli Speciali, di PPAR e Paesaggistici;

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

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

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

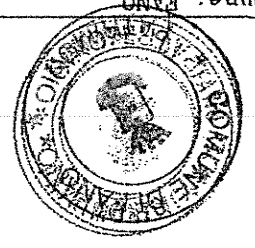
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Monteschiantello, di proprietà del Comune di Fano, è di

~~€ 120.000,00~~ " a corpo"

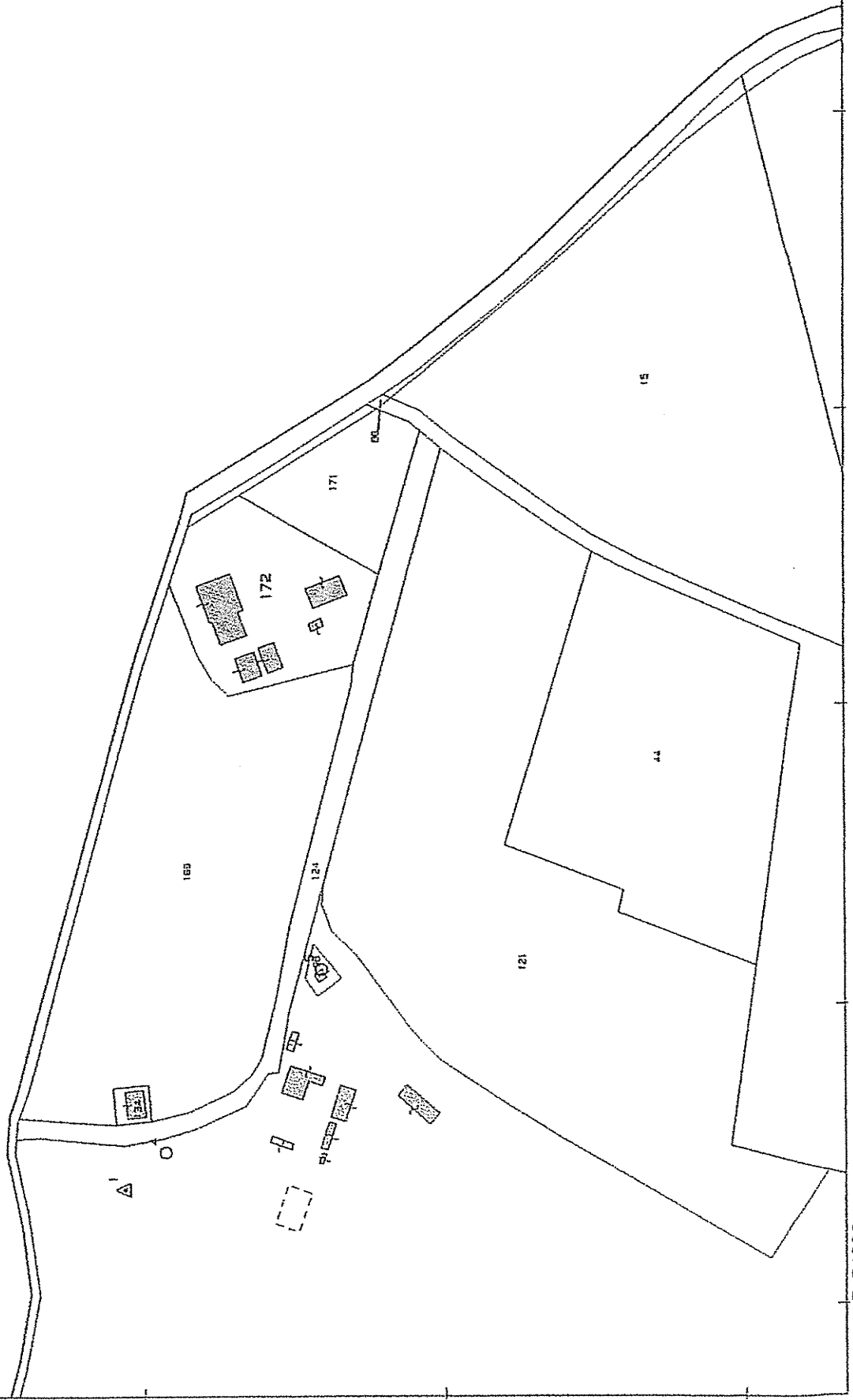
Il Tecnico U.O. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott. ssa Daniela Mantoni)

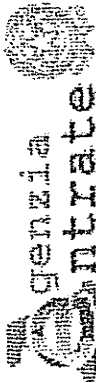


1 Particella: 172



E=34300

N=7100



Fine

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.27.43

Visura n.: T30593 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
	Foglio: 119 Particella: 171	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	119	171			SEMINATIVO 4	17 61 hu are eu		Dominicale Euro 7,28	Agario Euro 8,64	FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 n. 75582.1/2011 in atti del 03/05/2011 (protocollo n. PS0075582) presentato il 02/05/2011
Notifica Partita										

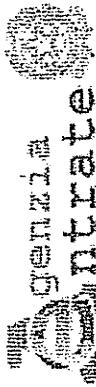
INTESTATO	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	COMUNE DI FANO
	CODICE FISCALE 00127440410*
	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1000/1000

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 22/01/2013

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.27.53
Visura n.: T30693 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
	Foglio: 119 Particella: 172	

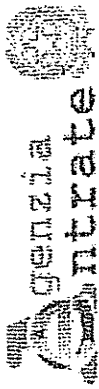
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Deduz		Reddito		
1	119	172		-	ENTE URBANO	31 65					Tipo mappale del 03/05/2011 n. 75582.1/2011 in atti dal 03/05/2011 (protocollo n. PS0075582) presentato il 02/05/2011
Notifica				Partita		1					

Unità immobiliari n. 1

Visura tematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2013 - Ora: 09.28.19
Visura n.: T30950 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2013

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 172	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	119	172		Cens.	Zona	unità collabenti				COSTITUZIONE del 09/05/2011 n. 1475. 1/2011 in atti dal 09/05/2011 (protocollo n. PS0079292) COSTITUZIONE

Indirizzo

FRAZIONE METAURILIA n. SN piano: T-1;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 09/05/2011 n. 1475. 1/2011 in atti dal 09/05/2011 (protocollo n. PS0079292) Registrazione: COSTITUZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Antilli Stefano
Scritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro N. 1642

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro



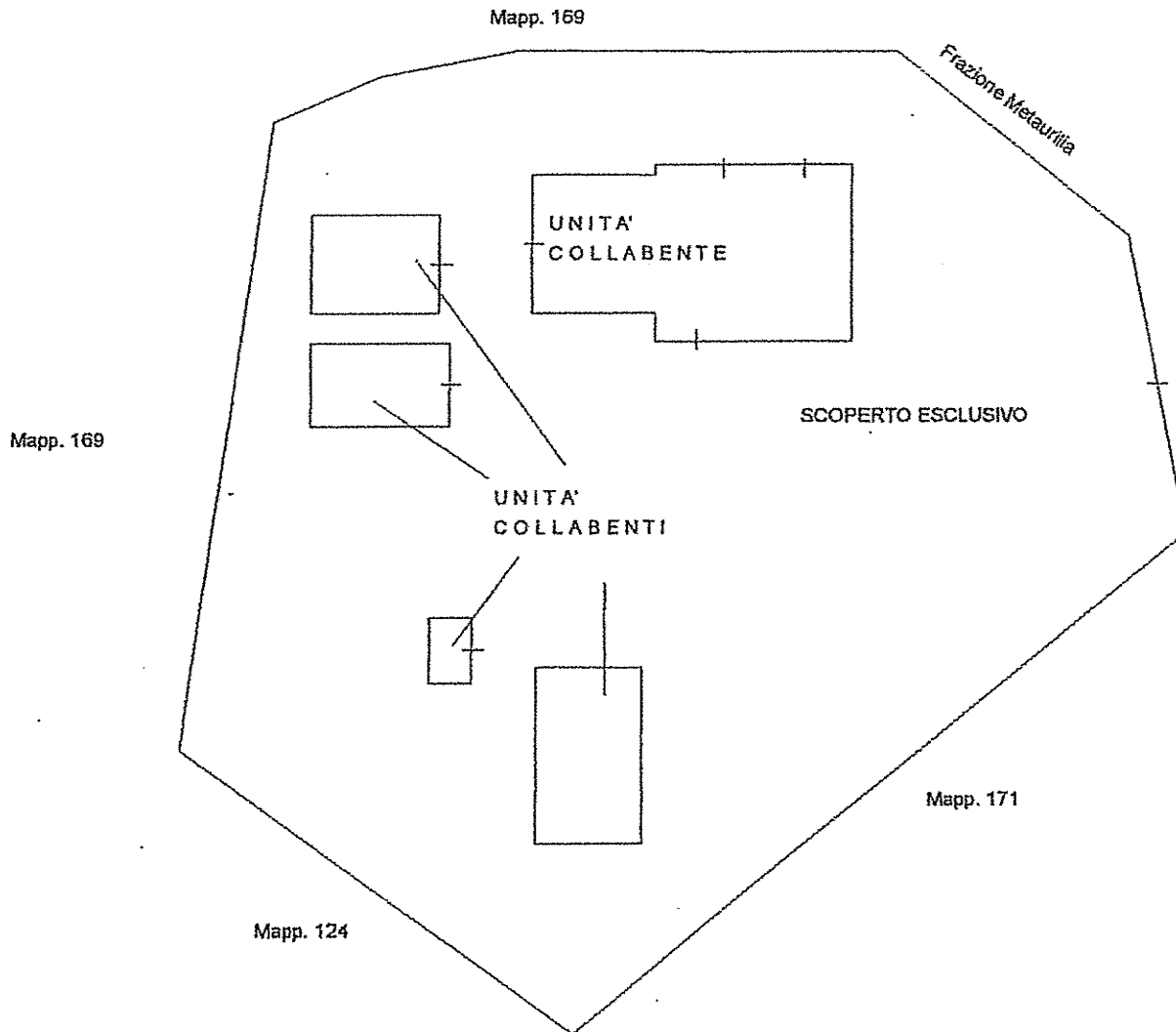
Municipalità di Fano

Divisione: Foglio: 119 Particella: 172

Protocollo n. PS007928 del 03/05/2011
Tipo Mappale n. 75582 del 03/05/2011

Mostrazione grafica dei subalterni

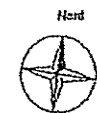
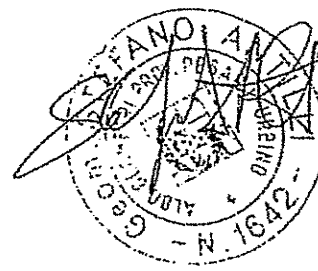
Scala 1 : 500

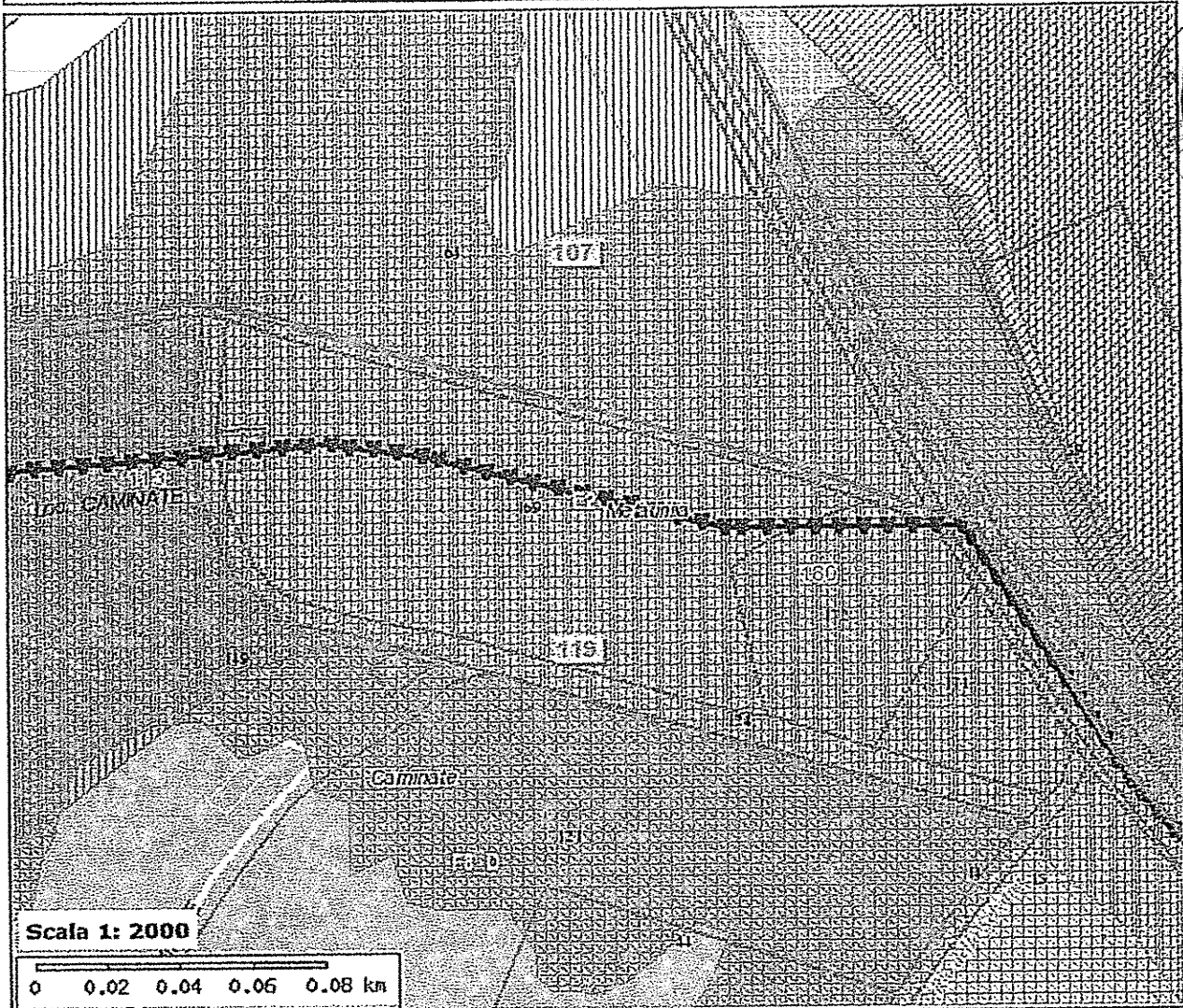


PIANO TERRA



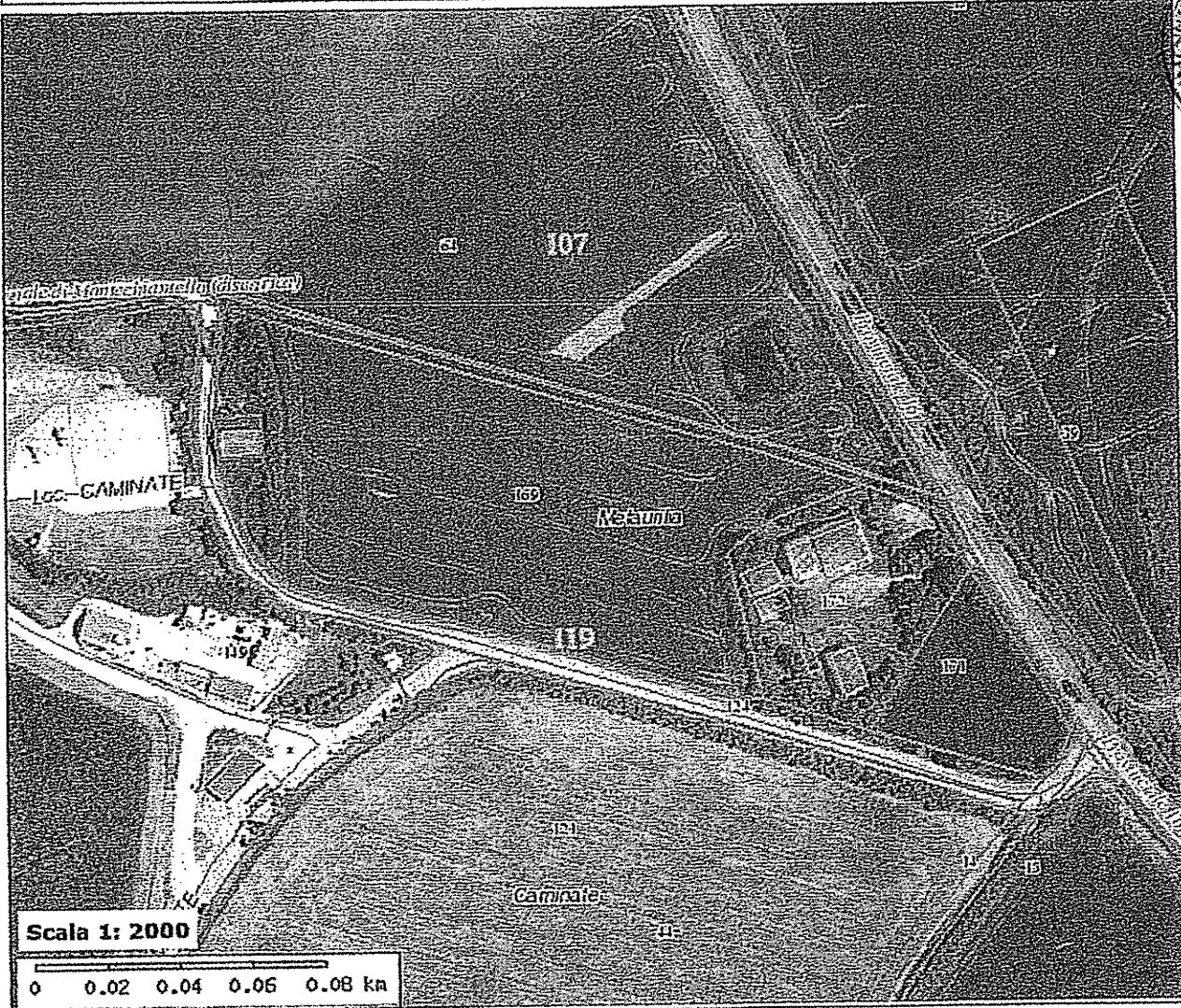
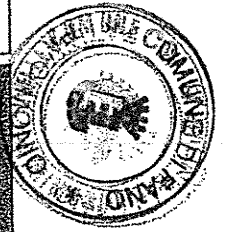
PIANO PRIMO





Zonizzazione

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> B1.1 Residenziali saturate con presenza di valori sotrico-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 villaggi turistici |
|---|---|



Edifici aggiornati

- Edifici
- Chiese e cimiteri
- Edifici Industriali
- Ruedi
- Cabine Enel
- Tettole
- Strutture
- Piscine
- Pozzi
- Fogli
- Particelle

Accessori

- Edifici scolastici
- Edifici in costruzione
- Edifici rurali
- Impianti sportivi
- Scala
- Strutture interrato
- Vasche
- Serre

