

SCHEDA TECNICA

n° **22**

N° SCHEDA T.	RIF. D.C.	N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/ INDIRIZZO	FRUTTORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE ATTUALIZZATO
22	D.C.n °115/15	12	Terreno agricolo	FANO – Loc. Bevano	Guidi Silvio – Guidi Leonardo	10/11/2015* rinnovabile	Ha 04.88.58	110.000,00

SERVIZIO IPOTECARIO
U.O. Istruttorie
Istruttore Tecnico
Geom. Michele Ruffi

SETTORE 3° - Servizi Finanziari
SERVIZIO IPOTECARIO
IL DIRIGENTE
Dott.ssa Daniela MANTONI



SCHEDA TECNICA

n° **12**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Bevano.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
29	26	00.03.64
29	28	00.35.84
29	104	04.49.10
	TOTALE	04.88.58

VINCOLI :

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2015 rinnovabile per ulteriori 9 anni ai sensi del vigente Protocollo d'Intesa;

Accesso da Strada Comunale di Sant'Andrea a Carignano da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente, comprese le eventuali necessarie autorizzazioni.

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° ~~12~~



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di Fano in località Bevano**.

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 Comunale di Carignano da cui si raggiunge l'area de quo.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 29 mappali n. 26,28,104 per una superficie catastale totale di Ha. 04.88.58, 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 né di pertinenze né di accessori ed è costituito da un unico corpo di forma irregolare. Il terreno confina con la Strada Comunale da Sant'Andrea a Carignano e restanti lati con proprietà private.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E-4 "Zone agricole di ristrutturazione ambientale";

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.

Accesso da Strada Comunale di Sant'Andrea a Carignano da realizzarsi a cura e carico della parte acquirente, comprese le eventuali necessarie autorizzazioni.

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2015 rinnovabile per ulteriori 9 anni ai sensi del vigente Protocollo d'Intesa;

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

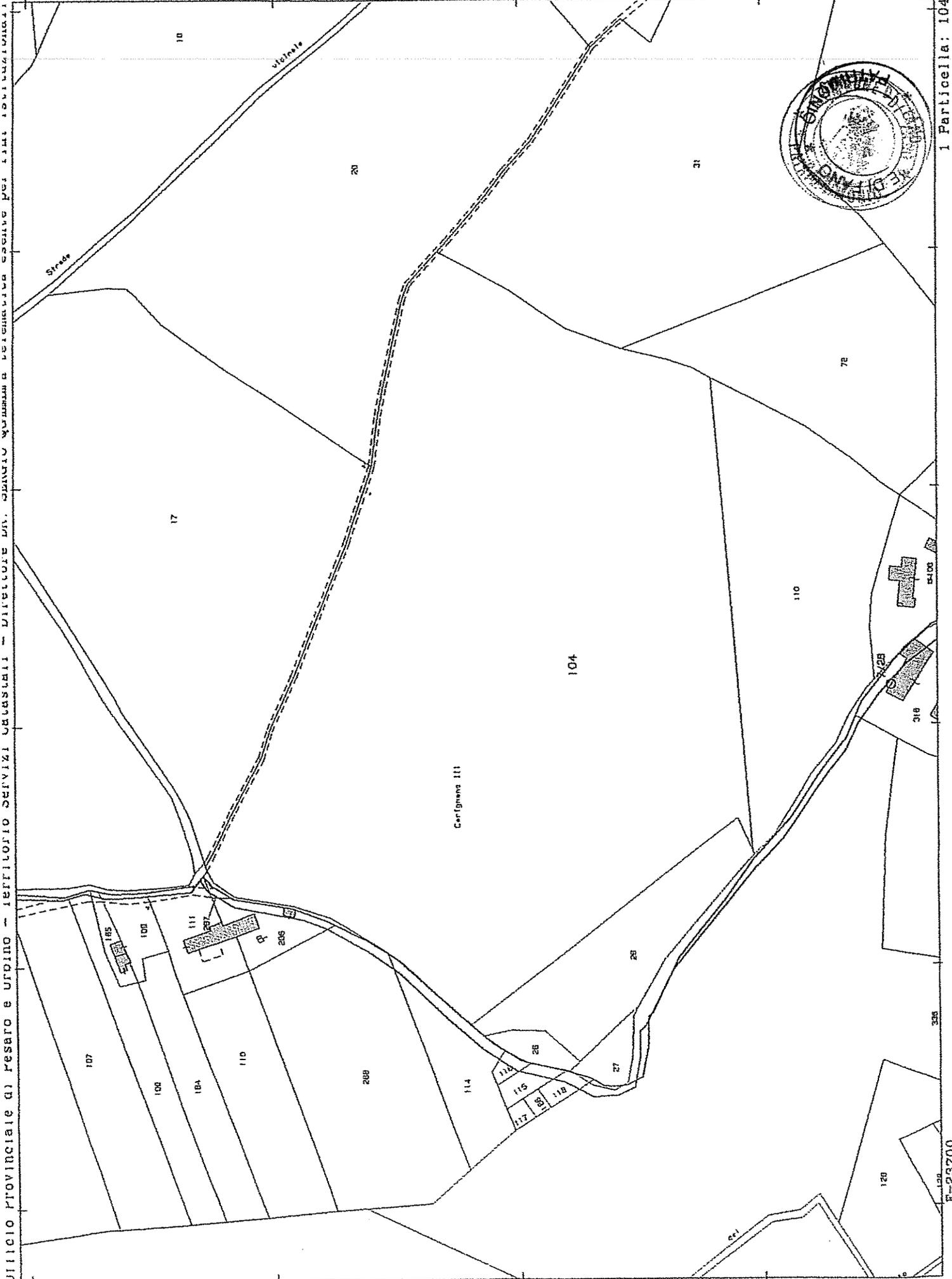
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota, dei risultati emersi nei conteggi istituiti; Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Sant'Andrea, di proprietà del Comune di Fano, è di

~~€ 125.000,00~~ " a corpo"

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



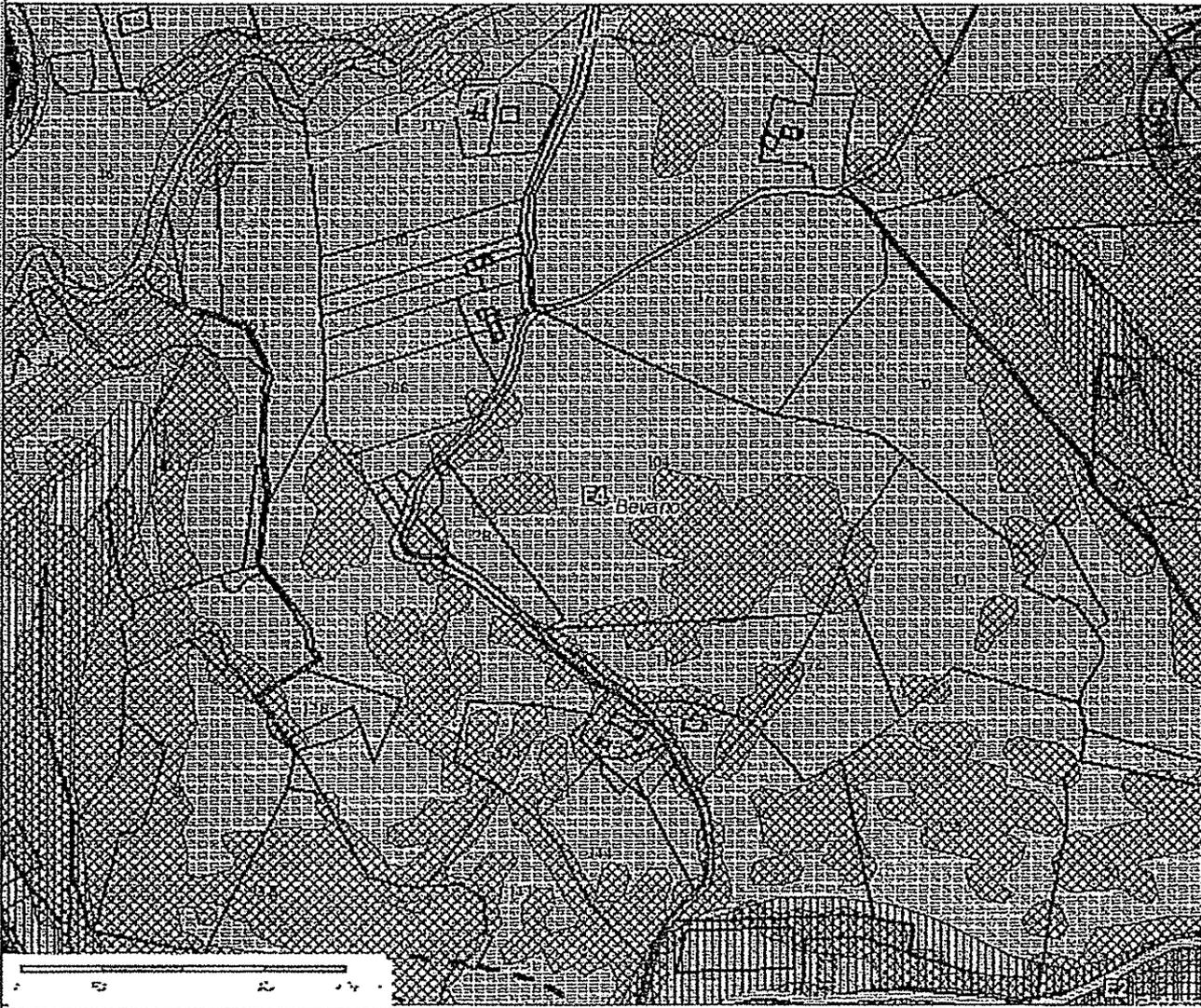
Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa *Daniela Mantoni*)



Particella: 104

E=23700

N=11400



Scala 1: 5000

Mare

Comuni provincia Pesaro-Urbino

Fano

Comuni limitrofi

Quartieri

Zonizzazione

A Residenziali Storico Artistiche

B1.2 Residenziali saturo con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati

B2.1 Residenziali semisaturo a valle della strada interquartieri

B2.3 Residenziali semisaturo da riqualificare a valle della strada interquartieri

B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)

B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metauria'

C2 Residenziali di ricultura 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

E1 Agricole

B1.1 Residenziali saturo con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali

B1.3 Residenziali saturo con conservazione della superficie utile

B2.2 Residenziali semisaturo 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

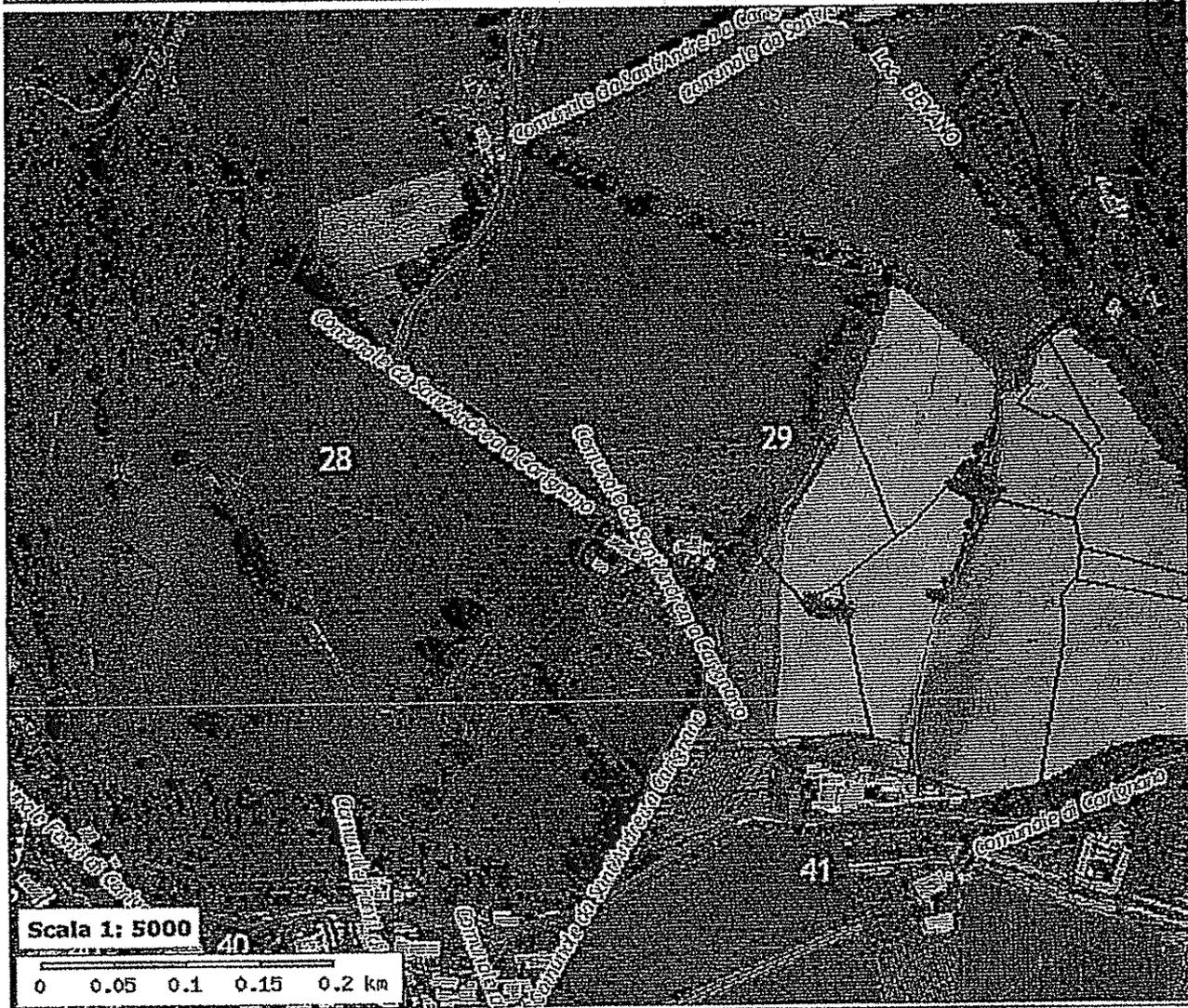
D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità

D5 Turistico-alberghiere esistenti

D7 Turistico-ricreative esistenti

D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici

E2 Agricole con presenza di valori paesaggistici



Edifici aggiornati

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