

SCHEDA TECNICA

n° 24

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

COMUNE CENSUARIO - INDIRIZZO: Fano - loc. Bellocchi, Via IX Strada,29

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie mq</i>
101	14 (e.u.)/parte	2.816
101	869/parte	488ca
Totale superficie		3.304ca

Catasto Fabbricati:

Foglio 101, Mappale 14: Cat. A/3 Cl. 1° vani 10 Rend. Cat. € 433,82

VINCOLI :

Il bene de quo è libero da ipoteche, Affitto agrario con scadenza il 10/11/2024;

Immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

Vincoli paesistici-ambientali PPAR;

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

Da frazionare mapp.le 14 e 869 del foglio 101.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di FANO** in località **BELLOCCHI**.

La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti agricoli, nella maggior parte attuati negli anni '50. La località predetta ha avuto recentemente insediamenti urbani ed è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie.

Sono disponibili nella località gli allacciamenti all'acqua potabile (acquedotto) al metanodotto, fognatura. La rete viaria è imperniata sulla Strada Provinciale della Cerbara da cui si accede al cespite 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 101, Mappali n.ro 14/parte (e.u.), 869/parte della superficie catastale di circa Mq. 3.304 salvo frazionamento, ed al Catasto Fabbricati Foglio 101, Mappale 14: Cat. A/3 Cl. 1° vani 10 Rend. Cat. € 433,82.

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 della Cerbara, mentre i restanti lati confinano con restante proprietà comunale.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da soggiorno, pranzo, cucina e alcuni vani ad uso sbroglio e ripostiglio, un pozzo ed un ricovero attrezzi, mentre al piano primo gli spazi sono suddivisi tra camera da letto, disimpegno ed un wc. Nel complesso lo stato manutentivo dei beni è pressoché sufficiente.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 1 - Zone agricole, con presenza di vincoli di PPAR.

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto con contratto avente scadenza 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;

Da realizzare ex-novo sulla particella n.869 l'accesso ed il passo pedocarrabile a servizio del fabbricato in oggetto ivi compresi i sottoservizi e la dismissione del passo esistente, a cura e spese dell'acquirente, così come rappresentato nell'allegato elaborato grafico.

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 869 (ingresso) a favore della retrostante proprietà comunale.

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

Da frazionare mappali 14 e 869 del Foglio catastale n.ro 101, a carico dell'acquirente.

Bene ricade in zona con presenza di vincoli PPAR.

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 Bellocchi, di proprietà del Comune di Fano, è di

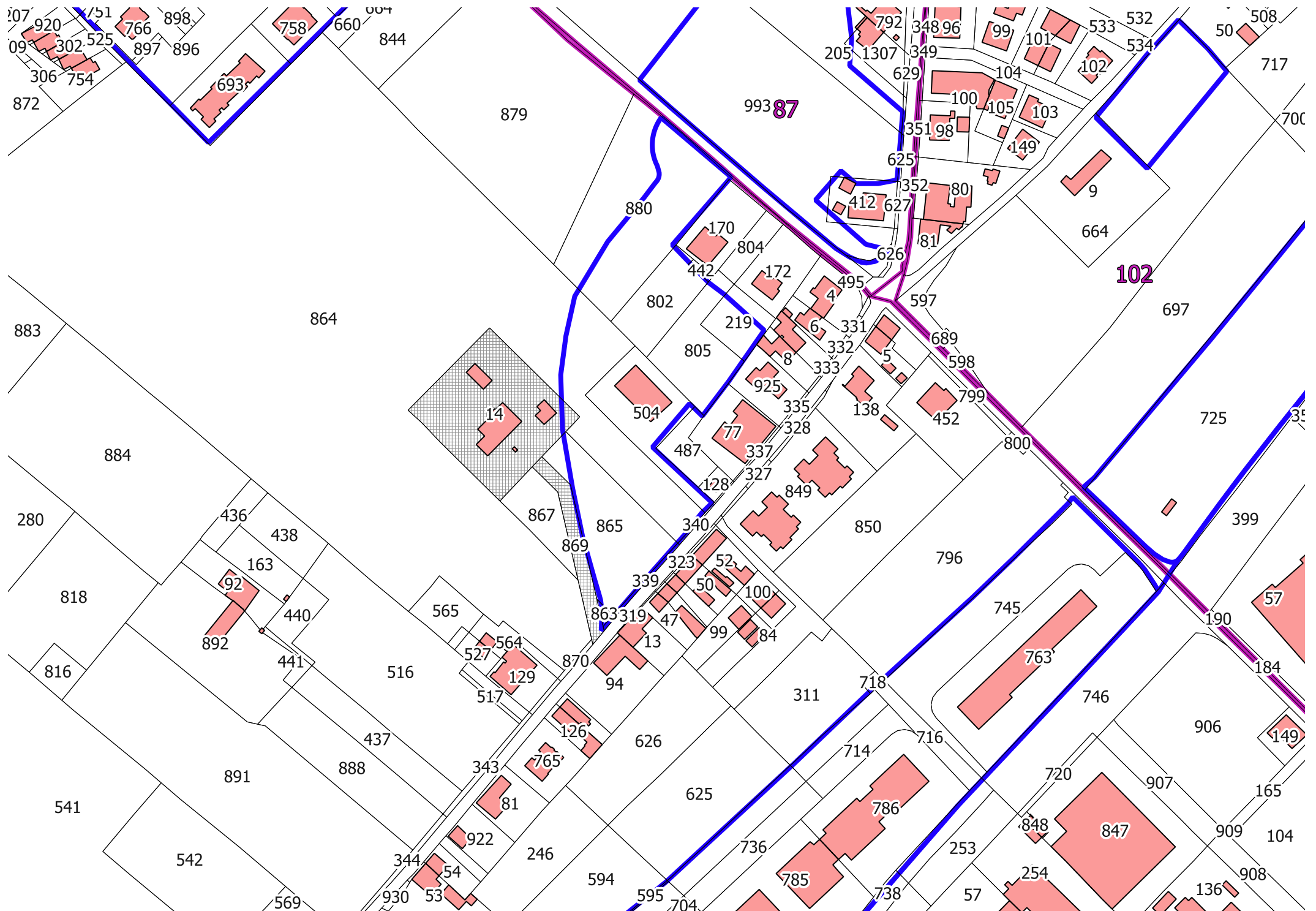
€ 350.000,00 " a corpo"

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)







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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 15.06.00 Fine

Visura n.: T217009 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 101 Particella: 14

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	101	14		-	ENTE URBANO	28 16				Tipo mappale del 17/03/2008 protocollo n. PS0039726 in atti dal 17/03/2008 (n. 39726.1/2008)	
Notifica						Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 15.06.20 Fine

Visura n.: T217199 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 101 Particella: 869

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	101	869		-	SEMIN IRRIG U	04 88		Euro 5,29	Euro 3,53	Tabella di variazione del 17/03/2008 protocollo n. PS0039726 in atti dal 17/03/2008 (n. 39726.1/2008)
Notifica						Partita				
Annotazioni				comprende le particelle:866,862						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprieta` per 100/100

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2018

Data: 05/02/2018 - Ora: 15.06.35 Fine

Visura n.: T217330 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 101 Particella: 14

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		101	14				A/3	1	10 vani	Totale: 273 m² Totale escluse aree scoperte**: 260 m²	Euro 433,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				STRADA IX n. 29 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/07/1978 protocollo n. PS0017220 in atti dal 30/01/2009 Registrazione: Sede: (n. 849.1/2009)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0050242 del 20/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Strada IX

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 14

Subalterno:

Compilata da:

Santini Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

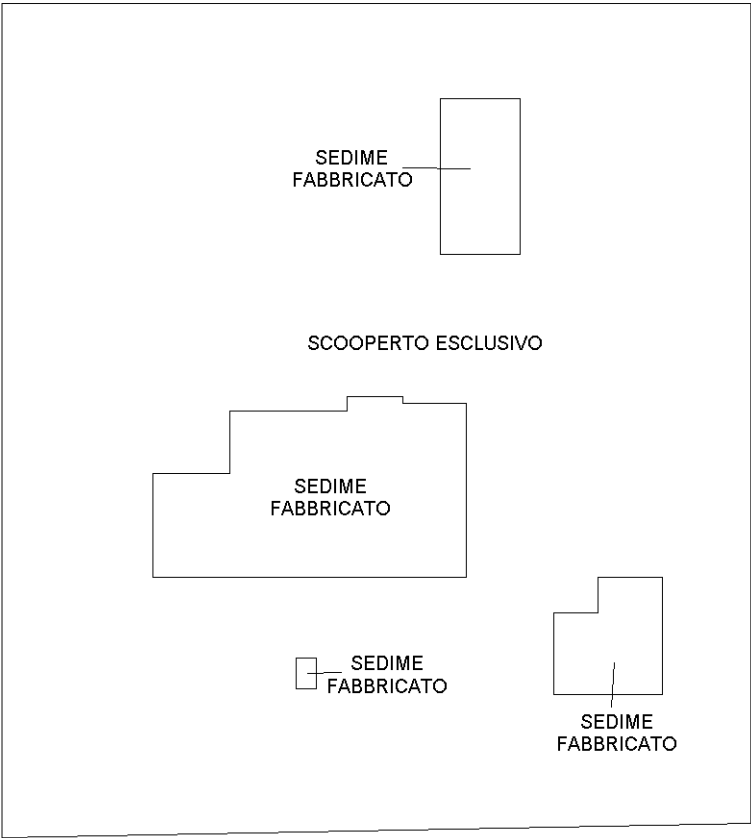
Prov. Pesaro

N. 1939

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2018 - n. T245008 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 101 - Particella: 14 - Subalterno: 0 >
STRADA IX n. 29 piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0050242 del 20/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Strada Ix

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 14

Subalterno:

Compilata da:

Santini Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

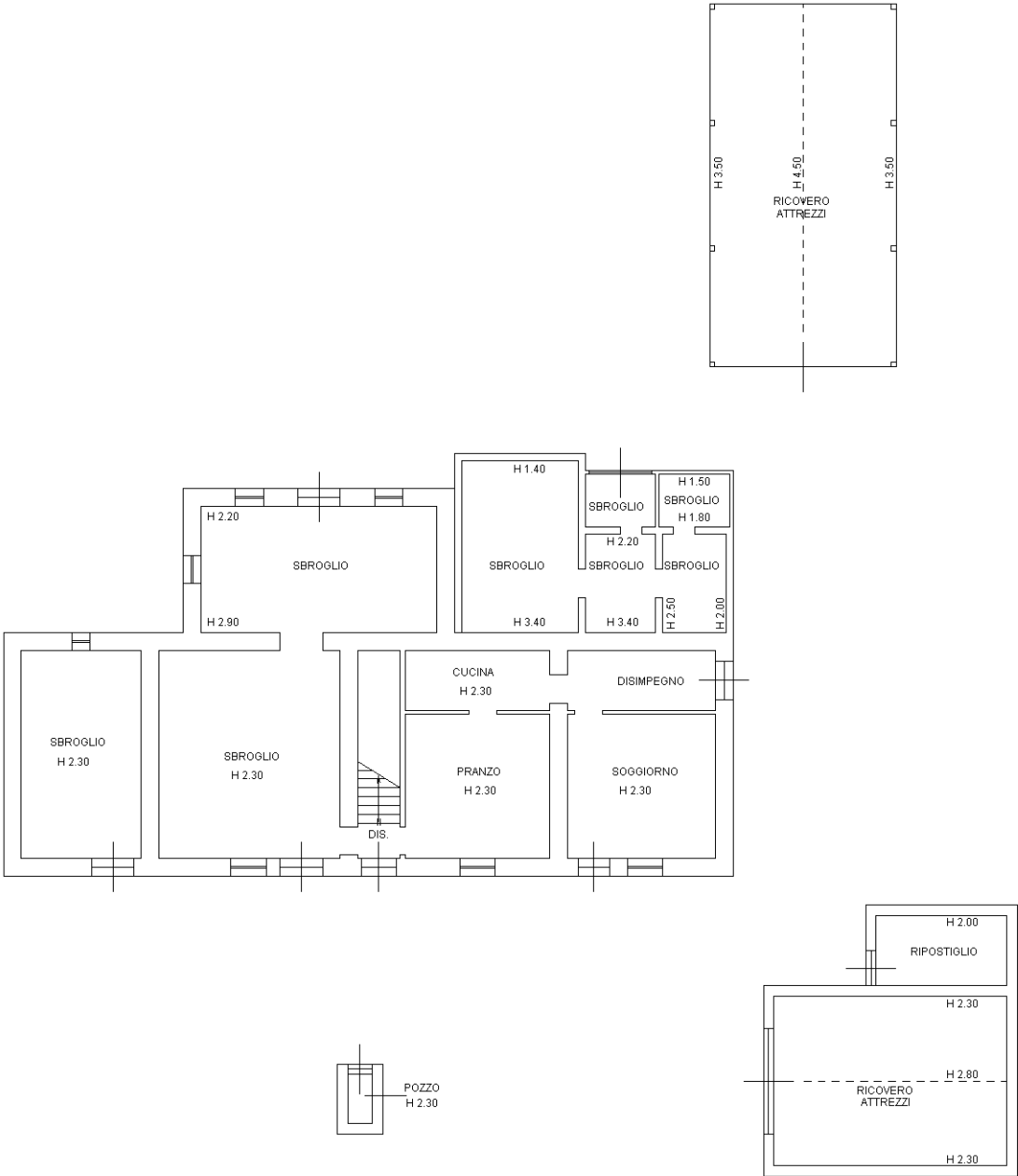
Prov. Pesaro

N. 1939

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0050242 del 20/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Strada Ix

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 101

Particella: 14

Subalterno:

Compilata da:

Santini Massimo

Iscritto all'albo:

Geometri

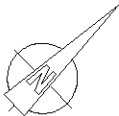
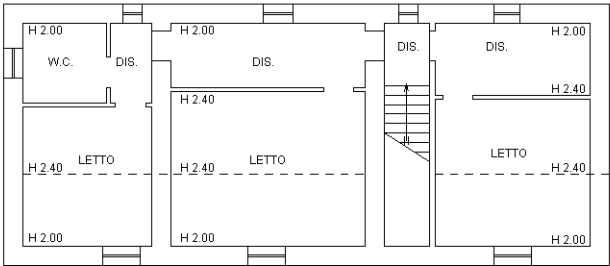
Prov. Pesaro

N. 1939

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANO 1

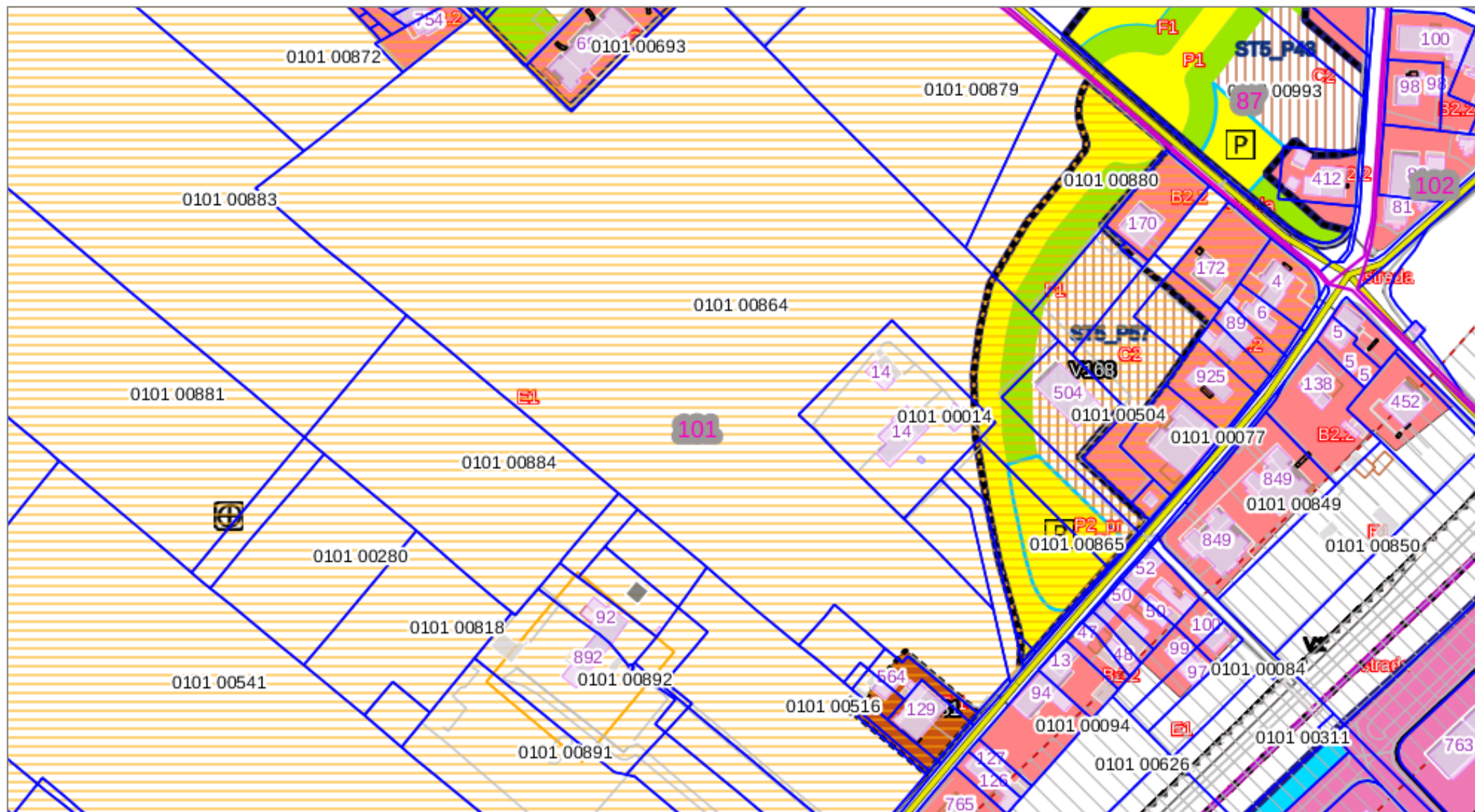



Ultima planimetria in atti

Data: 05/02/2018 - n. T245008 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2018 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 101 - Particella: 14 - Subalterno: 0 >
STRADA IX n. 29 piano: T-1;



scala 1: 2.000  m

