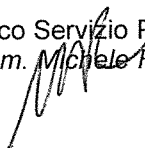


# SCHEDA TECNICA

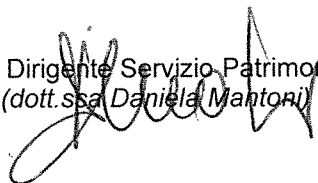
n° 6

RIF. D.C. N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIO NE	LOCALITA'/I NDRIZZO	FRUITO RE	SCADENZ A CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE DELIBERA TO 2016 €	VALORE ATTUALI ZZATO €	IVA
D.C.n°58/16 ST 11	Terreno agricolo	SAN COSTANZO - Loc.Tomba	Pierini Filippo	10/11/2020	Ha 07.35.10	165.000,00	155.000,00	

Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. Michele Radi)



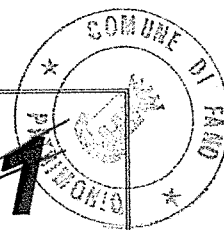
Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa Daniela Mantoni)



## SCHEDA TECNICA

n°

11



**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
	<b>TOTALE</b>	<b>07.35.10</b>

### 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° 11

## 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.

Non sono disponibili nella località l'allacciamento all'acquedotto, quello al metanodotto ed alla fognatura.

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 con colore giallo 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 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

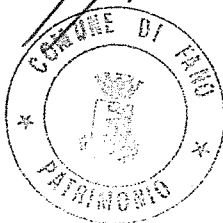
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in 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

**€ 165.000,00 " a corpo "**

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott. ssa Daniela Mantoni)

N=5300

E=32300

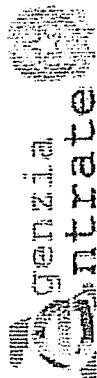


24-Mar-2014 9:04  
Prot. n. T17708/2014

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

Comune: SAN COSTANZO  
Foglio: 8

1 Particella: 7



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.04

Fine

Visura n.: T18289 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 8 Particella: 3		

### Immobile

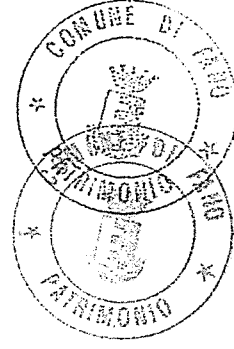
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	8	3		-	SEMINATIVO 2	02 68		Dominicale Euro 1,59 L. 3.082	Agrario Euro 1,04 L. 2.010
Notifica						Partita	3681	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2197 .1/1990 In atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO 26	

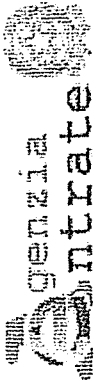
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO			00127440410*	(1) Proprietà
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 REGION Sede:			
		ANCONA 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 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.05.48

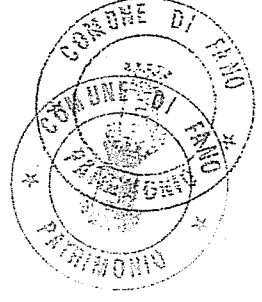
Fine

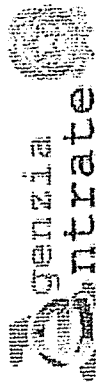
Visura n.: T18178 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)									
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO									
		Foglio: 8 Particella: 7									
Immobile											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	8	7		AA	SEMINATIVO 2	4 45 05		Dominicale Euro 264,33	Agrario Euro 172,39	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 6704 .1/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PS0192543) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N. 262	
				AB	PASCOLO 1	01 80		Euro 0,15	Euro 0,07		
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 2012)									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO					00127440410*			(1) Proprietà		
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:									
		ANCONA 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 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.14

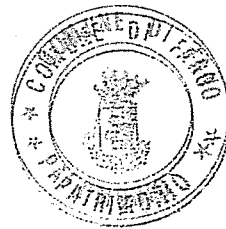
Visura n.: T18367 Pag: 1

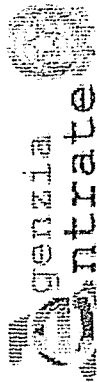
Fine

Dati della richiesta		Comune di SAN COSTANZO ( Codice: H809)									
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO									
		Foglio: 8 Particella: 74									
Immobile											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ure ca		Deduz	Reddito	
1		8	74		AA	SEMINATIVO 2	1	43 57		Dominicale Euro 85,27	Agrario Euro 55,61
					AB	PASCOLO 1	04	46		Euro 0,37	Euro 0,18
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 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





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.29

Fine

Visura n.: T18473 Pag. 1

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

### Immobile

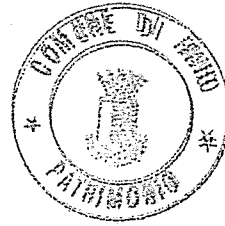
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	8	105		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 1 37 54		Dominicale Euro 81,69	
								Agrario Euro 53,28	
FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 n. 20718 .1/2012 in atti dal 27/02/2012 (protocollo n. PS0020718) presentato il 24/02/2012									
Notifica				Partita					

### 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

indagini geologiche:  
Massimo Sergenti geologo

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

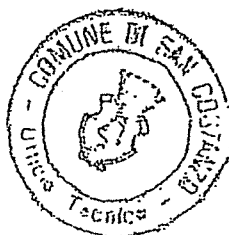
collaboratori:  
Maria Carla Di Iorio  
Mariangela Giommi  
Serena Nesti  
Laura Savelli  
architetti

collaboratori:  
Elena Falcioni  
geologo

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

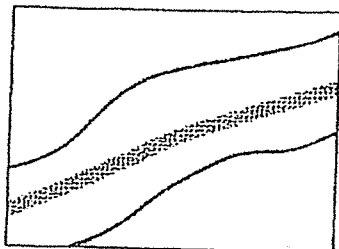
**TAV.**

**05**

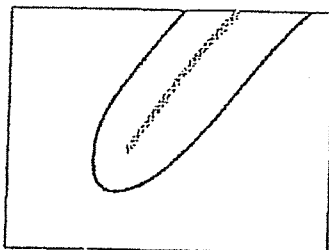


# LEGENDA

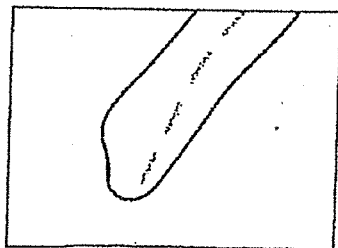
## Categorie costitutive del paesaggio



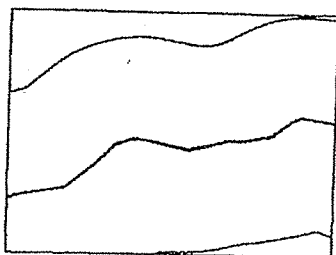
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



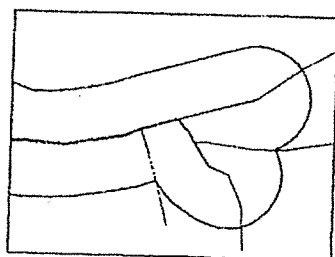
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



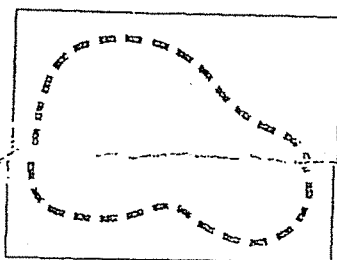
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



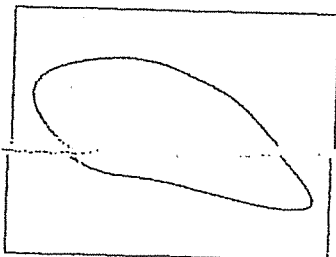
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



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

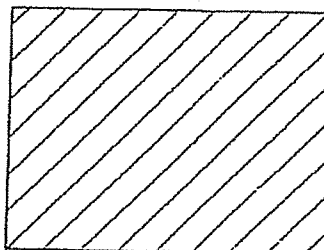


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

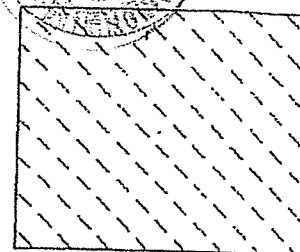


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

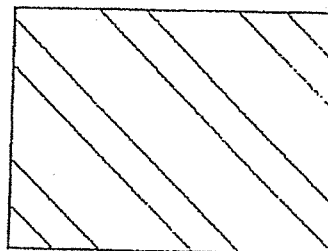
## Sottosistemi territoriali



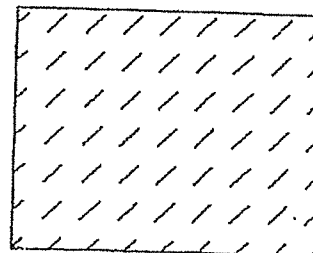
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



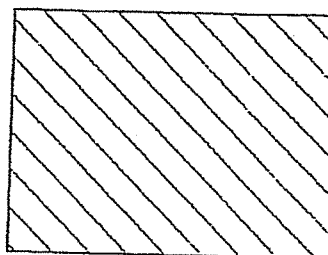
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

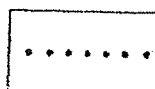


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale

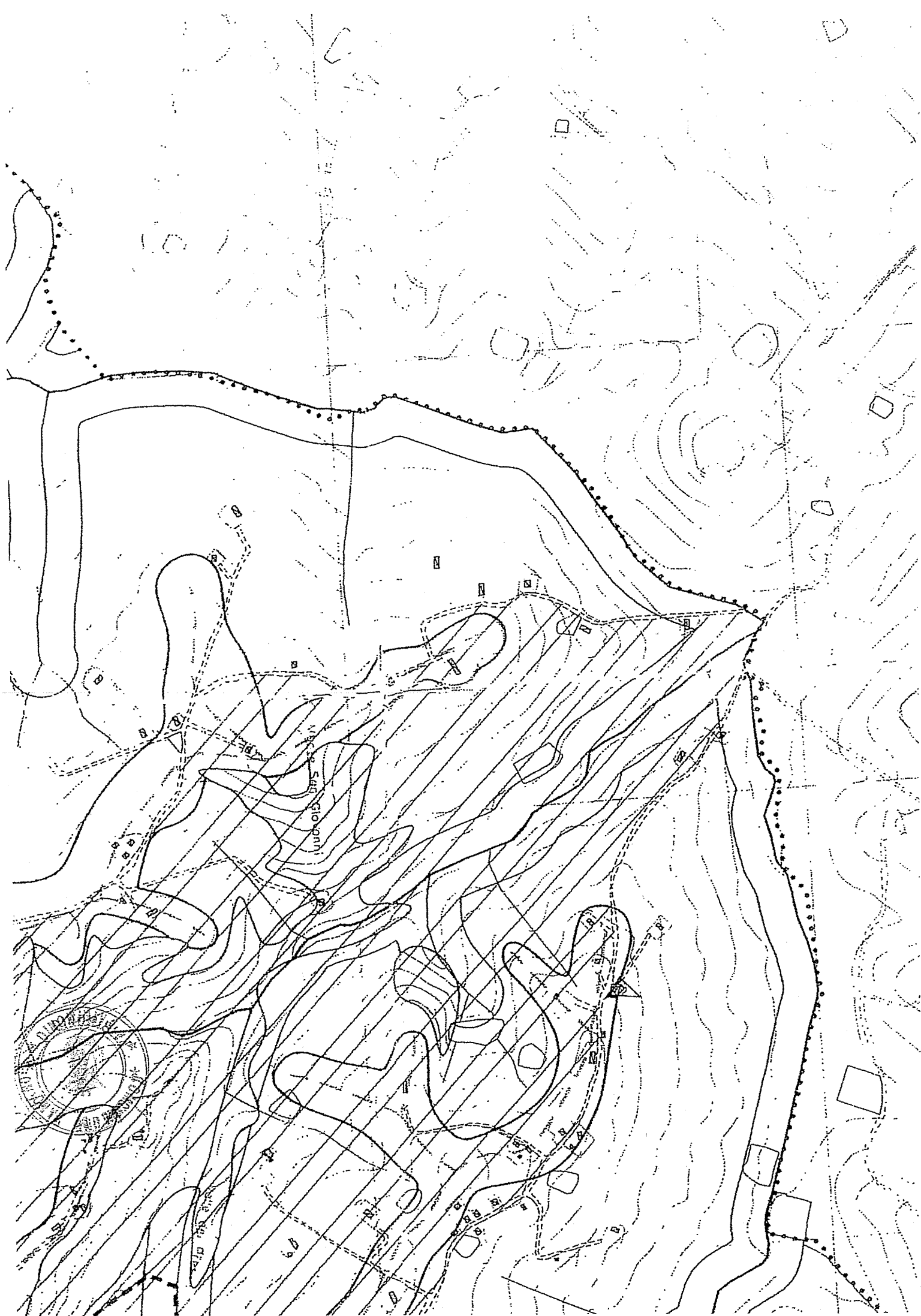


Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

## Altre indicazioni



confini comunali





### Edifici aggiornati

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