



SCHEMA TECNICA

n°

7

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Caminate.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
105	2	00.02.90
105	7	00.06.66
105	65	01.93.37
105	221/p	00.89.68
105	224	00.00.03
105	226	00.30.56
105	228	07.95.23
	TOTALE	11.18.43ca

VINCOLI :

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Da frazionare mapp.221 Fg.105;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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° 7



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

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 Delle Caminate cui si accede all'area de quo attraverso la Strada Vicinale di Rogara.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 105 mappali n. 2,7,65,221/p, 224,226,228 per una superficie catastale totale di Ha. 11.18.43 circa, salvo frazionamento, 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 la Strada Vicinale Di Rogara, con altra proprietà comunale e con proprietà private.

Rapporti con lo strumento urbanistico

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

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

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.

Da frazionare mapp.221 Fg.105

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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;

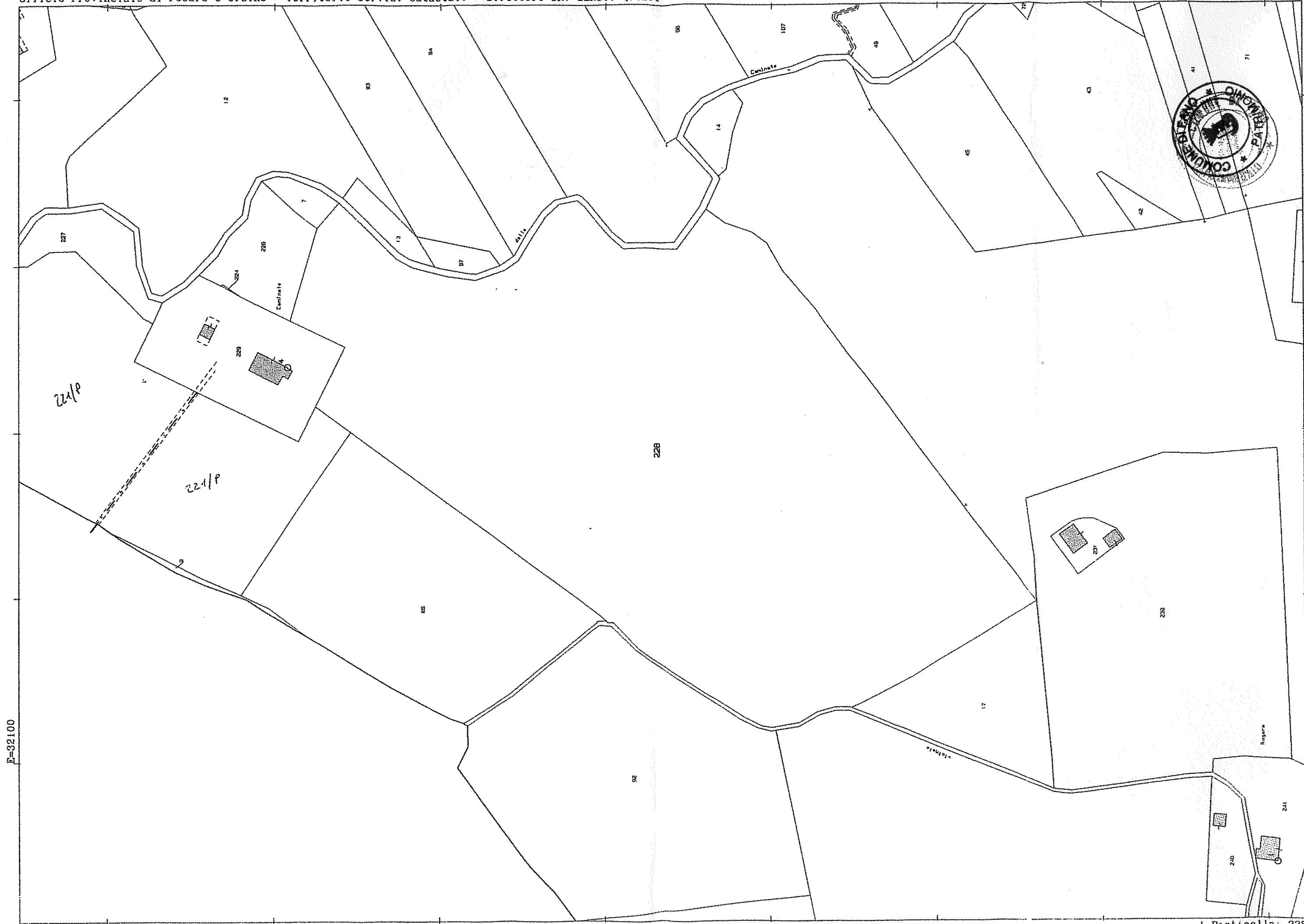
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 378.000,00 " a corpo"

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



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



221/P

221/P

F=32100

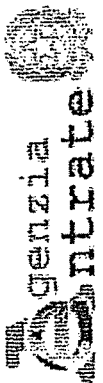
N=7800

Particella: 228

13-Mar-2014 15:49
Prot. n. T21127/2014

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

Comune: FANO
Foglio: 105



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.49
Visura n.: T160636 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 105 Particella: 2		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) in are ca	Deduz		Reddito		
1	105	2		-	BOSCO MISTO	02 90			Dominante Euro 0,37 L. 725	Agrario Euro 0,09 L. 174	Implanto meccanografico del 13/12/1971
Notifica				Partita		538					

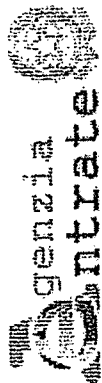
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 (Volutura n. 2410 /3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA			
			Registrazione:			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.44
 Visura n.: T161070 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

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: 105 Particella: 7

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	105	7		AA	ORTO IRRIG 2	01 00		Dominicale Euro 1,89 Agrario Euro 0,80	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 6364 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. PS0049822) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
				AB	SEMINATIVO 4	05 66		Euro 2,34 Euro 2,78	

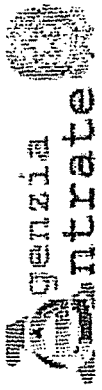
Intestato

Notifica Annotazioni variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o purificata a coltura presente nel quadro tariffario	
DATI ANAGRAFICI	
N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI ANAGRAFICI	
N.	CODICE FISCALE
1	00127440410*
DATI DERIVANTI DA	
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 Voltura n. 2410 .3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA	
Registrazione:	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.33

Fine

Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura n.: T160514 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
	Foglio: 105 Particella: 65	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	105	65		-	SEMINATIVO 4	1 93 37		Dominicale Euro 79,89 L. 154.696
								Agrario Euro 94,87 L. 183.702
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2188 .63/1990 In atti dal 14/09/1993 COME DA MODELLO 26								

Notifica

Partita 25756

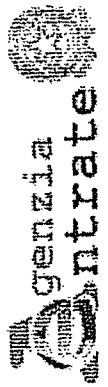
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Registrazione:		
		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 Volume n. 2410 .3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.07

Visura n.: T158213 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 105 Particella: 221		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	105	221		-	SEMINATIVO 4	4 03 10		Dominicale Euro 166,55	Agrario Euro 197,77	FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477.1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)
Notifica										

INTESTATO

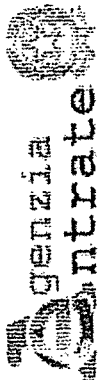
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.23

Visura n.: T160775 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
	Foglio: 105 Particella: 224	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	
1	105	224	-	SEMINATIVO 4	00 03		Agrario Euro 0,01
Partita FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477.1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. FS0065477)							

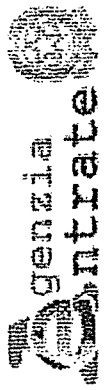
INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.31
 Visura n.: T160958 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 226

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito						
1	105	226		AA	SEMINATIVO 4	20 00		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Dominicale</td> <td style="width: 33%;">Agrario</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Euro 8,26</td> <td style="text-align: center;">Euro 9,81</td> <td></td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario		Euro 8,26	Euro 9,81		Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9922.1/2011 in atti del 14/12/2011 (protocollo n. PS0228168) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N.262
Dominicale	Agrario														
Euro 8,26	Euro 9,81														
			AB	ORTO IRRIG 2	10 56		Euro 19,91	Euro 8,45							

Notifica

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 2011)

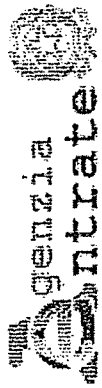
INTESTATO

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

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.14

Fine

Visura n.: T160349 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 105 Particella: 228

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	105	228		-	SEMINATIVO 4	7 95 23		Dominicale Euro 328,56	Agrario Euro 390,17	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9923.1/2011 in atti del 14/12/2011 (protocollo n. PS0228169) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 .2006 N.262
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 2011)										

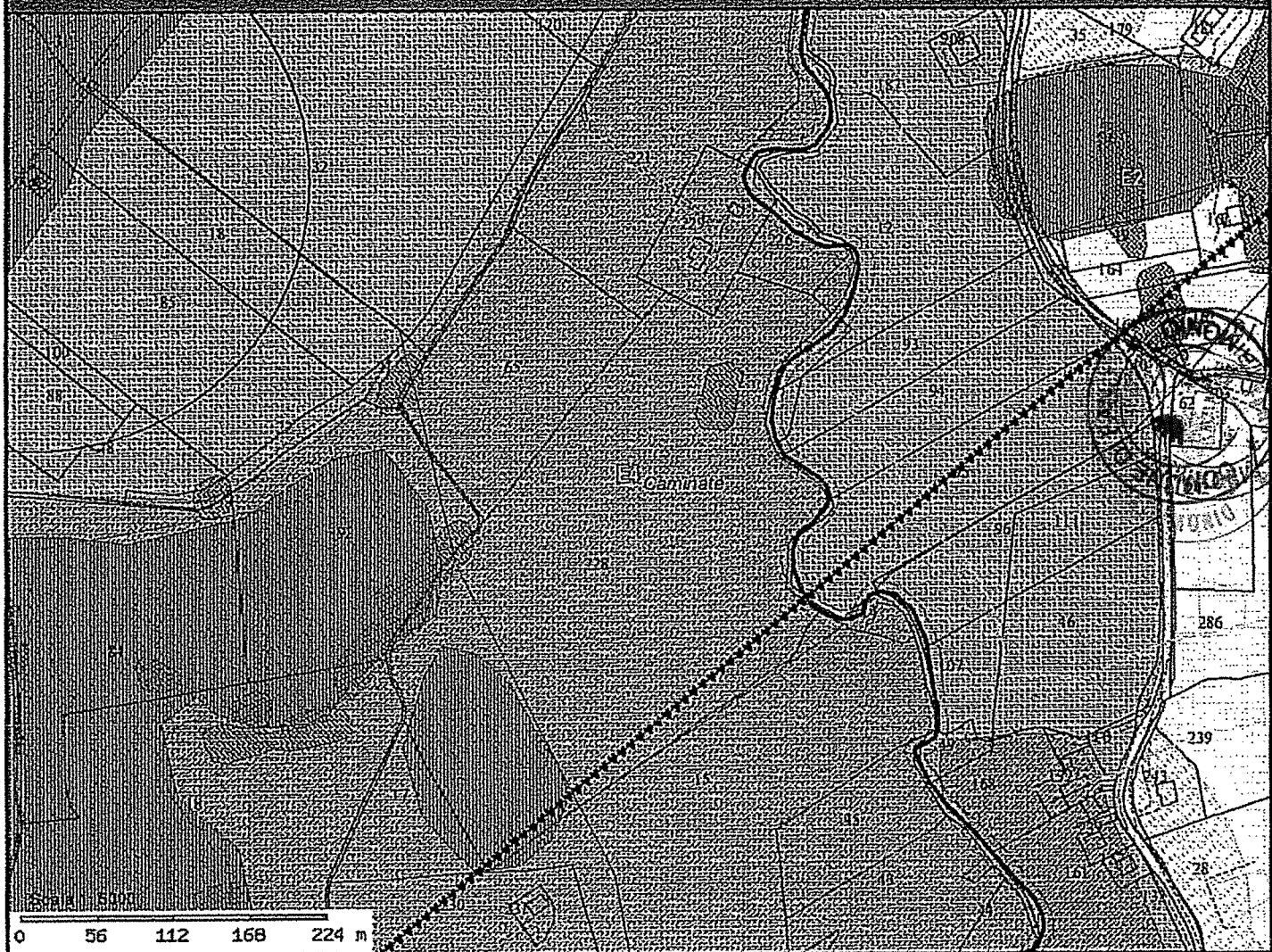
INTESTATO

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Mare

Comuni provincia Pesaro-Urbino

Fano

Quartieri

Zonizzazione

A Residenziali Storico Artistiche

B1.2 Residenziali sature 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 Metaurilla'

C2 Residenziali di ricicatura 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

DB Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo

Comuni limitrofi

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

B1.3 Residenziali sature 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

DB.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di



Scala 1: 5000

0 0.05 0.1 0.15 0.2 km

Edifici aggiornati

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