



SCHEDA TECNICA

n° 9

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di San Costanzo, Loc. Tomba.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
8	3	00.02.68
8	7	04.46.85
8	74	01.48.03
8	105	01.37.54
	TOTALE	07.35.10

VINCOLI :

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 10/11/2020;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a favore delle particelle Fg.8 n.3,7,74,105, ed a carico delle particelle 12,13,14,104 Fg.8, così come da atto Not.

Cafiero di Marotta n.rep.113886 del 04/05/2012.;

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

SCHEMA TECNICA

n° 9



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 cui si accede all'area de quo attraverso proprietà privata.

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;

Servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a favore delle particelle in oggetto ed a carico delle particelle n.12,13,14,104 Fg.8, così come da atto Not. Cafiero di Marotta n.rep.113886 del 04/05/2012;

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

Considerazioni e criteri di stima

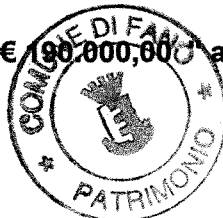
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in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

€ 190.000,00 "a corpo"

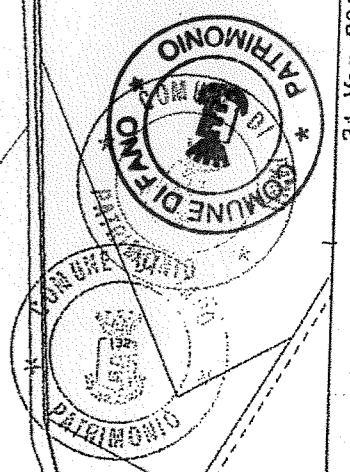
Il Tecnico U.O. Alienazioni
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

N=5300

E=32300

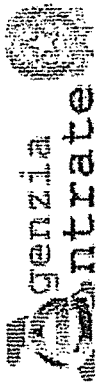


24-Mar-2014 9:04
Prot. n. T17708/2014

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 Catastrali

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.04
Visura n.: T18289 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

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

Immobile

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

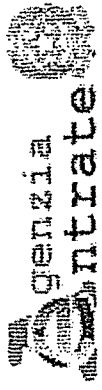
INTESTATO

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

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.05.48
Visura n.: T18178 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

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) In nre ca	Deduz		Reddito			
1	8	7		AA	SEMINATIVO 2	4 45 05		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 264,33</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 172,39</td> </tr> <tr> <td>Euro 0,15</td> <td>Euro 0,07</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 264,33	Agrario Euro 172,39	Euro 0,15	Euro 0,07
Dominicale Euro 264,33	Agrario Euro 172,39											
Euro 0,15	Euro 0,07											

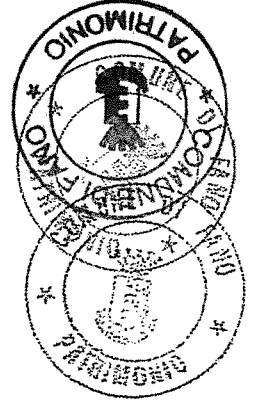
Notificazioni Annotazioni di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

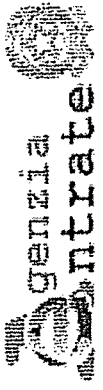
INTESTATO

N. 1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO
DATI ANAGRAFICI	
CODICE FISCALE 0012740410*	
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:	
DIRITTI ONERI REALI	
(1) Proprieta'	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.14
Visura n.: T18367 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 8 Particella: 74

Immobile

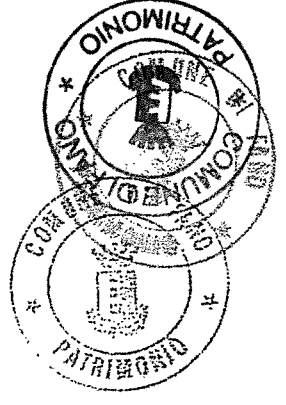
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito					
1	8	74		AA	SEMINATIVO 2	1 43 57		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Agrario Euro 55,61</td> <td style="width: 33%;">Deduzionale Euro 85,27</td> <td style="width: 33%;">Euro 0,18</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: right;">Euro 0,37</td> </tr> </table>	Agrario Euro 55,61	Deduzionale Euro 85,27	Euro 0,18			Euro 0,37
Agrario Euro 55,61	Deduzionale Euro 85,27	Euro 0,18												
		Euro 0,37												
<p>Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 6708.1/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PS0192547) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262</p>														
<p>di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.1.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)</p>														

Intestato

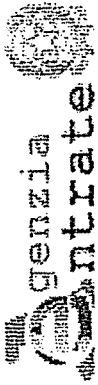
N. 1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
			(1) Proprietà
		CODICE FISCALE	00127440410*

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 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.29

Visura n.: T18473 Pag: 1

Fine

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

Immobile

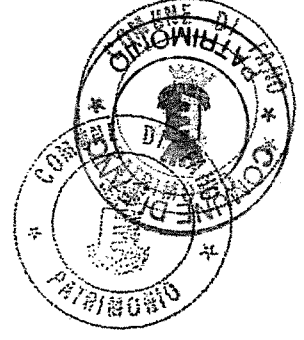
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	8	105	-	-	SEMINATIVO 2	1 37 54		Dominicale Euro 81,69	
FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 n. 20718 .1/2012 in atti del 27/02/2012 (protocollo n. PS0020718) presentato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

INTESTATO

N.	1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	00127440410*	DIRITTI ONERI REALI	(1) Proprietà
----	---	---------------------------------	-----------------	----------------	--------------	---------------------	---------------

Unità immobiliari n. 1

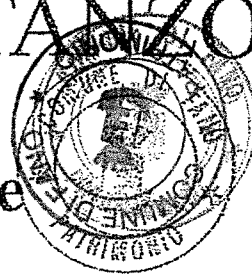
Visura telematica esente per fini istituzionali



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

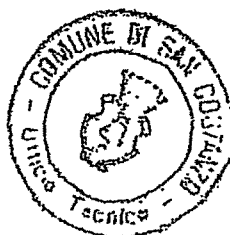
collaboratori:
Elena Falcioni
geologo

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

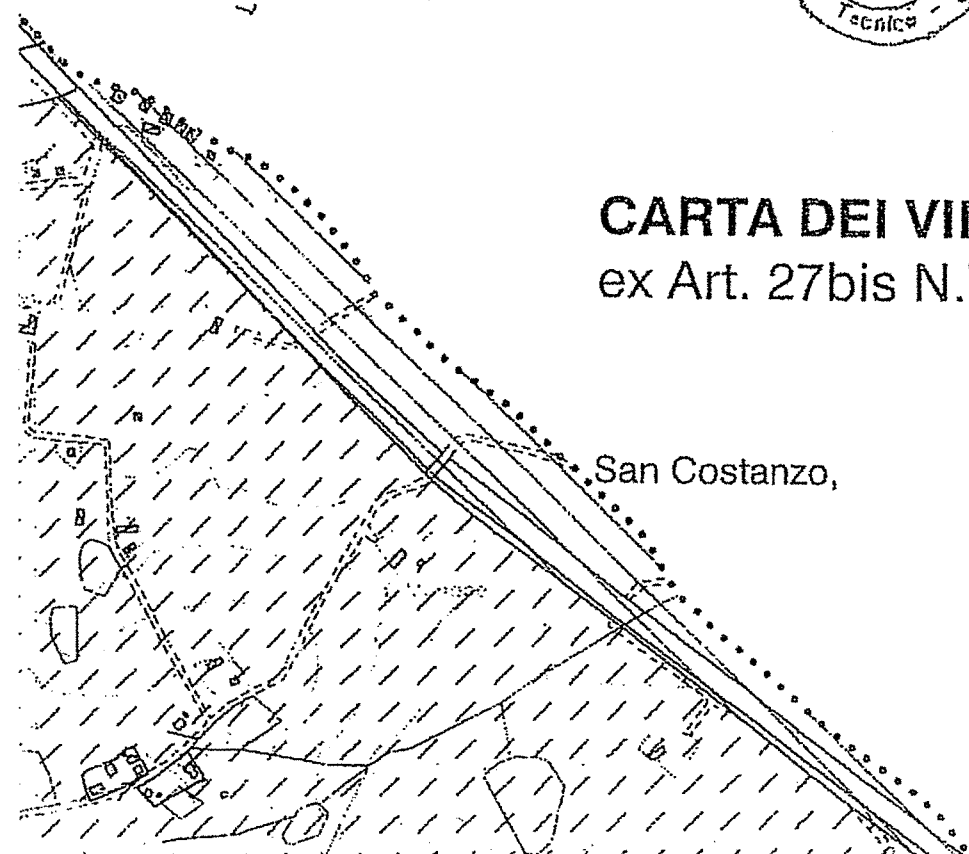


CARTA DEI VINCOLI DEFINITIVI
ex Art. 27bis N.T.A. di P.P.A.R.

scala 1:10.000

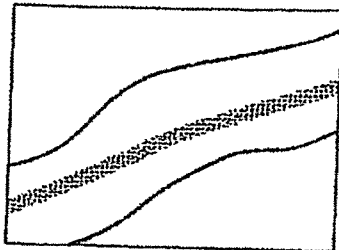
TAV.

05

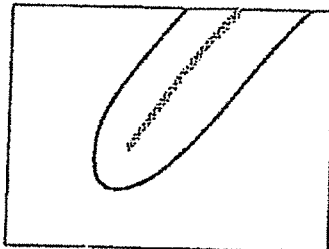


LEGENDA

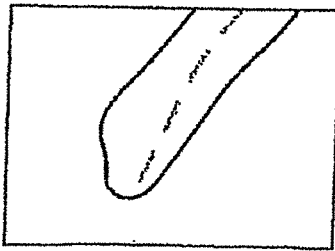
Categorie costitutive del paesaggio



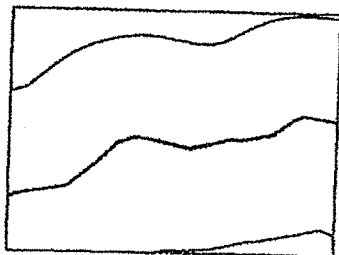
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



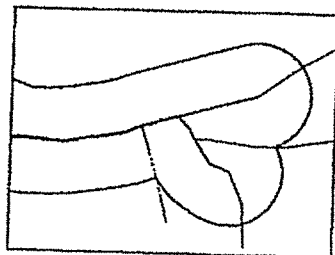
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



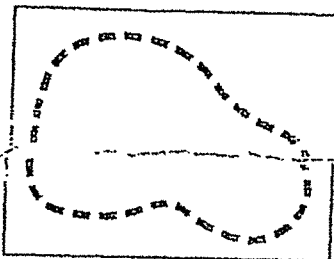
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



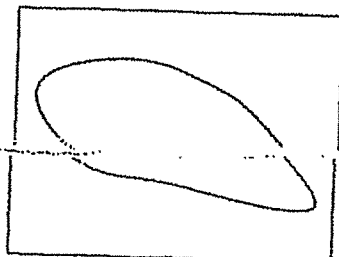
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



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

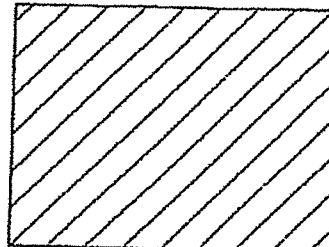


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

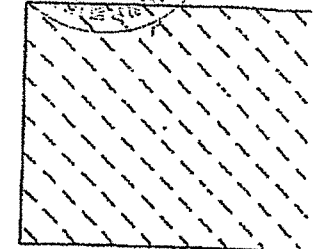


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

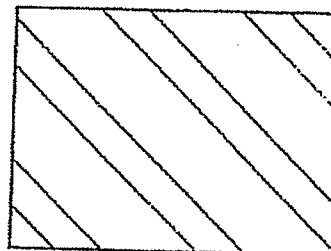
Sottosistemi territoriali



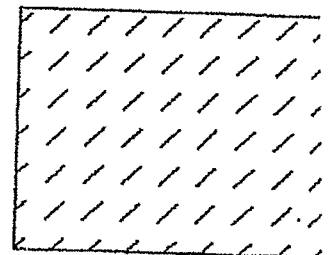
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



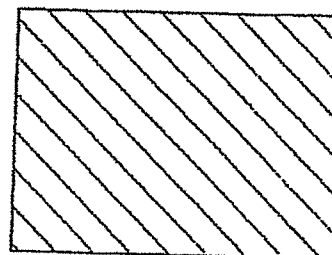
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

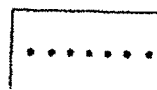


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale

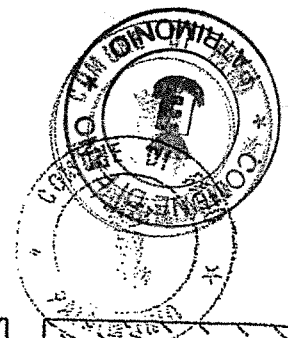


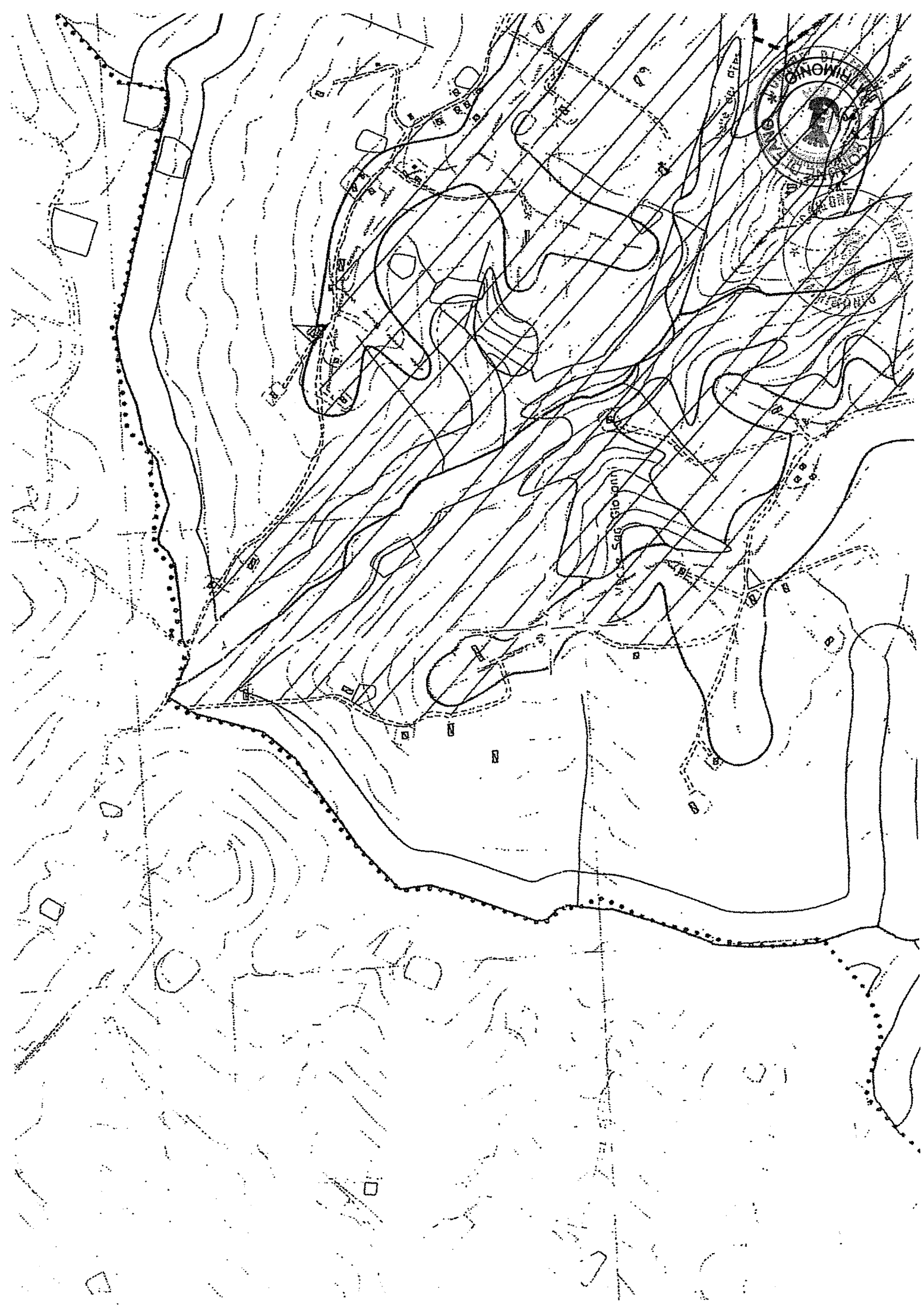
Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

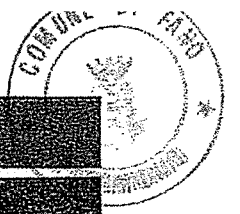
Altre indicazioni



..... confini comunali







FanoGeoMap



Scala 1: 5000

0 0.05 0.1 0.15 0.2 km

Edifici aggiornati

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

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