



SCHEDA TECNICA

n° **18**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori e pertinenze.

COMUNE CENSUARIO - INDIRIZZO: Fano - loc. Metaurilia, 81

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
109	302 (fabb.rur.)	00.43.48
109	14	05.25.75
Totale superficie		05.69.23

VINCOLI :

Il bene de quo è libero da ipoteche, è in corso la nomina del curatore dell'eredità giacente dell'ultimo affittuario;

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

Eventuali opere realizzate senza titolo edilizio dovranno essere regolarizzate o demolite a totale cura e carico della parte acquirente,

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti;

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

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

Parte Vincolo Speciale V5 Zone di rispetto dei pozzi comunali; parte PPAR;

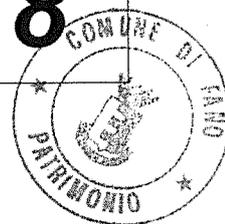
ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

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

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. Sono disponibili l'allacciamento all'acquedotto, all'energia elettrica, alla rete telefonica.

Il fondo agricolo dista circa 500 metri dalla Strada Statale Adriatica dalla quale, attraverso la Strada Comunale dei Forestieri, si accede al bene de quo.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione così come evidenziato nella relativa planimetria catastale allegata, è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 109, Mappali 302 (F.R.), 14 per una superficie catastale complessiva di Ha 05.69.23.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo dotato di fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva costituita da un unico corpo di forma rettangolare che confina lato Nord la "Strada Comunale dei Forestieri", Est con proprietà comunale ed i restanti lati confinano con proprietà privata.

L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra, è composto da vani principali ad uso abitativo ed alcuni vani accessori (magazzino, cantina, ripostigli) comunicanti o no con la parte principale. I manufatti esterni, limitrofi al fabbricato principale, si compongono di una capanna in muratura, un pozzo uso irriguo e tettoie che sono stati adibiti ed utilizzati, compreso il relativo spazio esterno, come annessi all'attività agrituristica (agricampeggio) precedentemente esercitata dall'ultimo affittuario. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico e di scarico fognatura (sub-irrigazione). 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 Vincolo Speciale V5 Zone di rispetto dei pozzi comunali ed in parte con vincolo di PPAR.

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche, è in corso la nomina del curatore dell'eredità giacente dell'ultimo affittuario.

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.

Eventuali opere realizzate senza titolo edilizio dovranno essere regolarizzate o demolite a totale cura e carico della parte acquirente, ai sensi della normativa vigente in materia edilizia-urbanistica.

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

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;

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale e di PPAR;

Considerazioni e criteri di stima

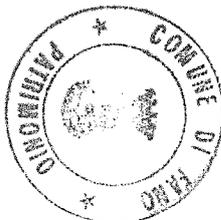
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica, tenuto conto altresì della difficile situazione economica del momento che attanaglia il mercato immobiliare.

Conclusione peritale

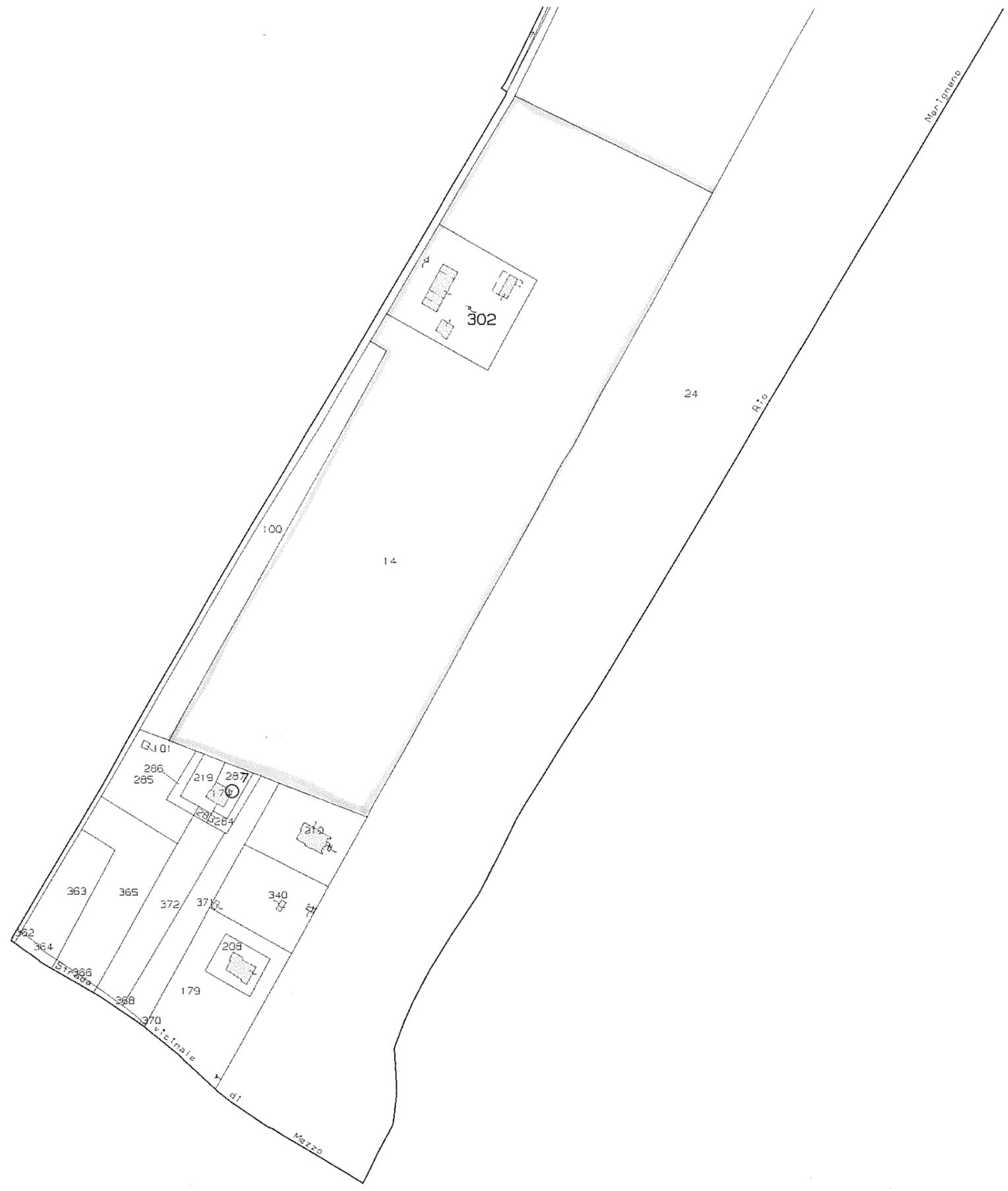
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Metaurilia, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 550.000,00 " a corpo "

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 109 Particella: 302		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	109	302		AA	SEMINATIVO 3	00 79		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,39</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,41</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,39	Agrario Euro 0,41
Dominicale Euro 0,39	Agrario Euro 0,41									
Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. PS0228188 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 9942.1/2011)										
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

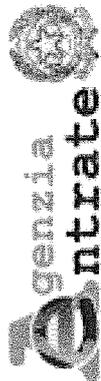
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO			00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.28.05 Fine
Visura n.: T233937 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 109 Particella: 14	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddit	
1	109	14		-	SEMIN IRRIG U	5 25 75		Dominicale Euro 570,21	Agrario Euro 380,14	Variazione del 30/04/2014 protocollo n. PS0160944 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2993.1/2014)
Notifica										
Annotazioni										
di studio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 30/04/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2014.0255092 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA229.2014.0000860)										

INTESTATO

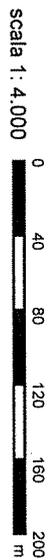
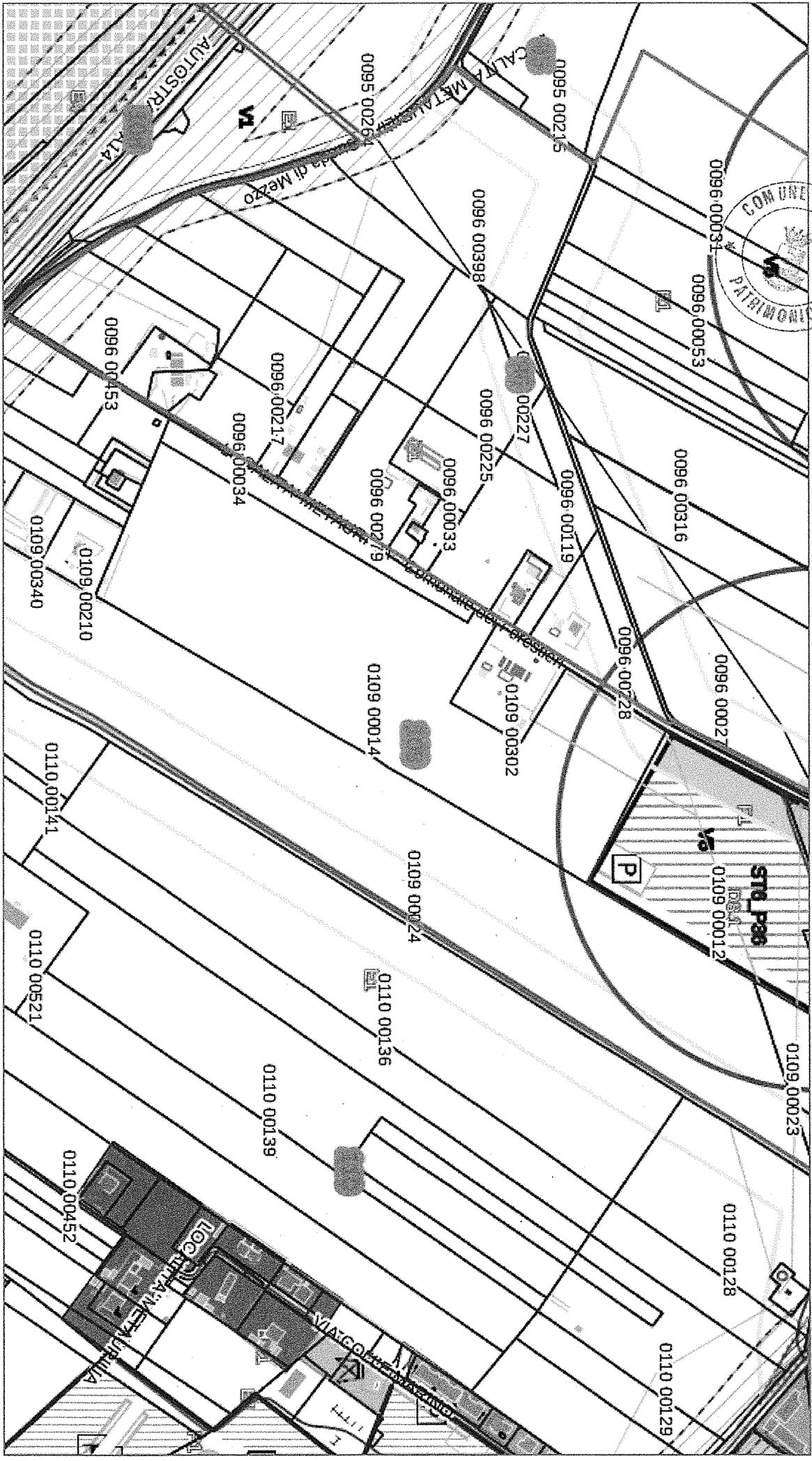
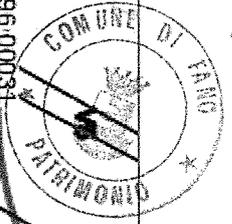
N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		00127440410*		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA								
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.2/1994)								

Unità immobiliari n. 1

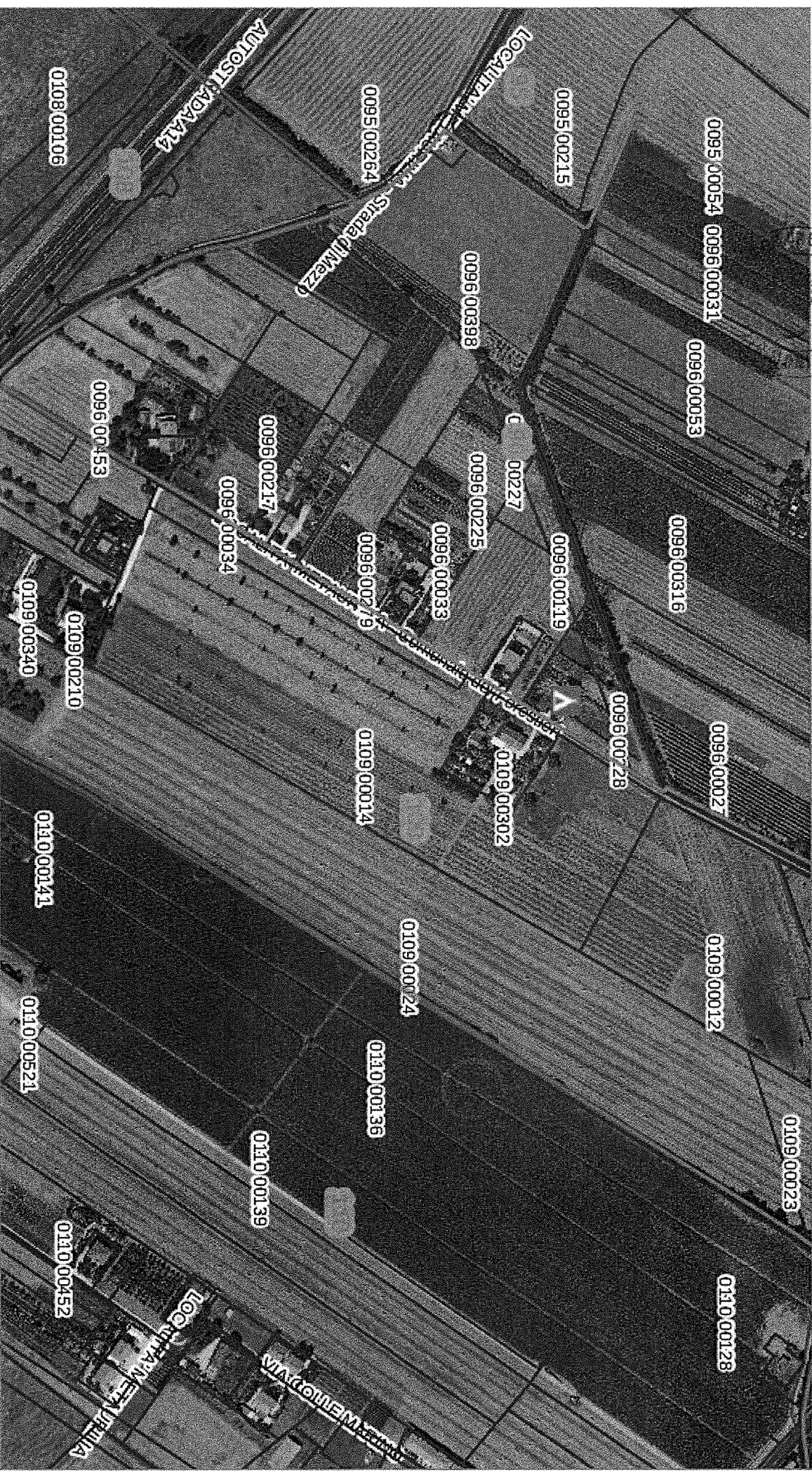
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





scala 1:4.000



0095.00054 0096.00031 0096.00053 0096.00316 0096.00027 0109.00012 0109.00023 0110.00128

0095.00215 0096.00398 0096.00225 0096.00119 0096.00728 0109.00014 0109.00224 0110.00136 0110.00139

0095.00264 (Strada (Mezz)) 0096.00217 0096.0033 0096.00279 0109.00302 0110.00136 0110.00452

0108.00106 0096.00453 0109.00340 0109.00210 0110.00141 0110.00521

AUTOSTRADA 14

LOG. ALTARETTA

VIA GOMME



scala 1:4.000