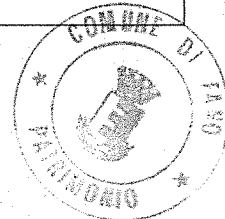


SCHEDA TECNICA

n°

8



TIPOLOGIA IMMOBILE : Frustoli di terreno agricolo

COMUNE CENSUARIO : Fano, loc. Bellocchi

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie mq
73	165/p, 160/p, 158/p, 169/p, 163	4.100ca
Totale superficie		4.100ca

VINCOLI :

Contratto d'affitto con scadenza il 10/11/2024;

Realizzazione ex-novo del ponticello per l'attraversamento del Fosso degli Uscenti ivi comprese la progettazione, il collaudo finale ed il rilascio delle necessarie autorizzazioni per l'intervento da richiedere agli Enti competenti;

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particelle identificate al Fg.73 n. 160,165, 26, 158 e 169 a favore dei mappali oggetto di vendita salvo confusione con la proprietà censita al Fg. 73 n.159,162;

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente.

Da frazionare mappali 165/p, 160/p, 158/p, 169/p, a carico dell'acquirente.

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Stralcio PRG vigente ;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

n° 8

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 non ha mai avuto insediamenti urbani e non è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie. Sono disponibili l'allacciamento all'acqua potabile (acquedotto), non sono disponibili quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il bene si trova lungo la Strada Comunale Cimitero Bellocchi – Rosciano e la Strada Comunale degli Astienti, al quale si accede attraverso 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 Fano al Foglio 73 mappali 165/p, 160/p, 158/p, 169/p, 163 della superficie catastale di Mq. 4.100 circa, salvo esatta determinazione in sede di frazionamento, così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

Descrizione del cespite

Trattasi di alienazione volta al riassetto funzionale della proprietà comunale residua.

I beni in oggetto sono frustoli di terreni agricoli di giacitura pianeggiante, di forma irregolare e marginali rispetto l'intera proprietà comunale, all'interno dei quali è compreso un pozzo in disuso e relativo manufatto fuori terra. I cespiti confinano con proprietà privata e proprietà comunale su più lati.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona E-1 "Zone agricole".

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

L'area de quo è libera da ipoteche; è concessa in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2024;

La parte acquirente al fine di garantire il passaggio e la manovra in sicurezza dei mezzi agricoli verso il fondo di proprietà comunale censita al C.T. foglio 73 mapp.li 160/p, 165/p, 26, 158/p e 169/p dovrà obbligatoriamente, a propria cura e spese, provvedere alla realizzazione ex-novo del ponticello per l'attraversamento del Fosso degli Uscenti che rimarrà di proprietà comunale, ivi comprese la progettazione, il collaudo finale ed il rilascio delle necessarie autorizzazioni per l'intervento da richiedere agli Enti competenti; tutti gli interventi dovranno comunque, già in fase di progettazione preliminare, essere sottoposti all'approvazione preventiva della restante proprietà comunale confinante che ne valuterà, di volta in volta, la compatibilità, anche in riferimento all'organizzazione del cantiere dovuta alla peculiarità dei luoghi interessati dai lavori; i costi per la realizzazione del nuovo ponticello da indagine preliminare si attestano a circa € 10.000,00+ IVA;

i lavori dovranno essere eseguiti a propria cura e carico della parte acquirente sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità che possa accadere per atti e fatti a persone e/o cose.

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;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particelle identificate al Fg.73 n. 160,165, 26, 158 e 169 a favore dei mappali oggetto di vendita salvo confusione con la proprietà censita al Fg. 73 n.159,162.

Gli oneri derivanti da tutti gli atti necessari per la compravendita sono a totale carico della parte acquirente.

Da frazionare mappali 165/p, 160/p, 158/p, 169/p, a carico dell'acquirente.

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

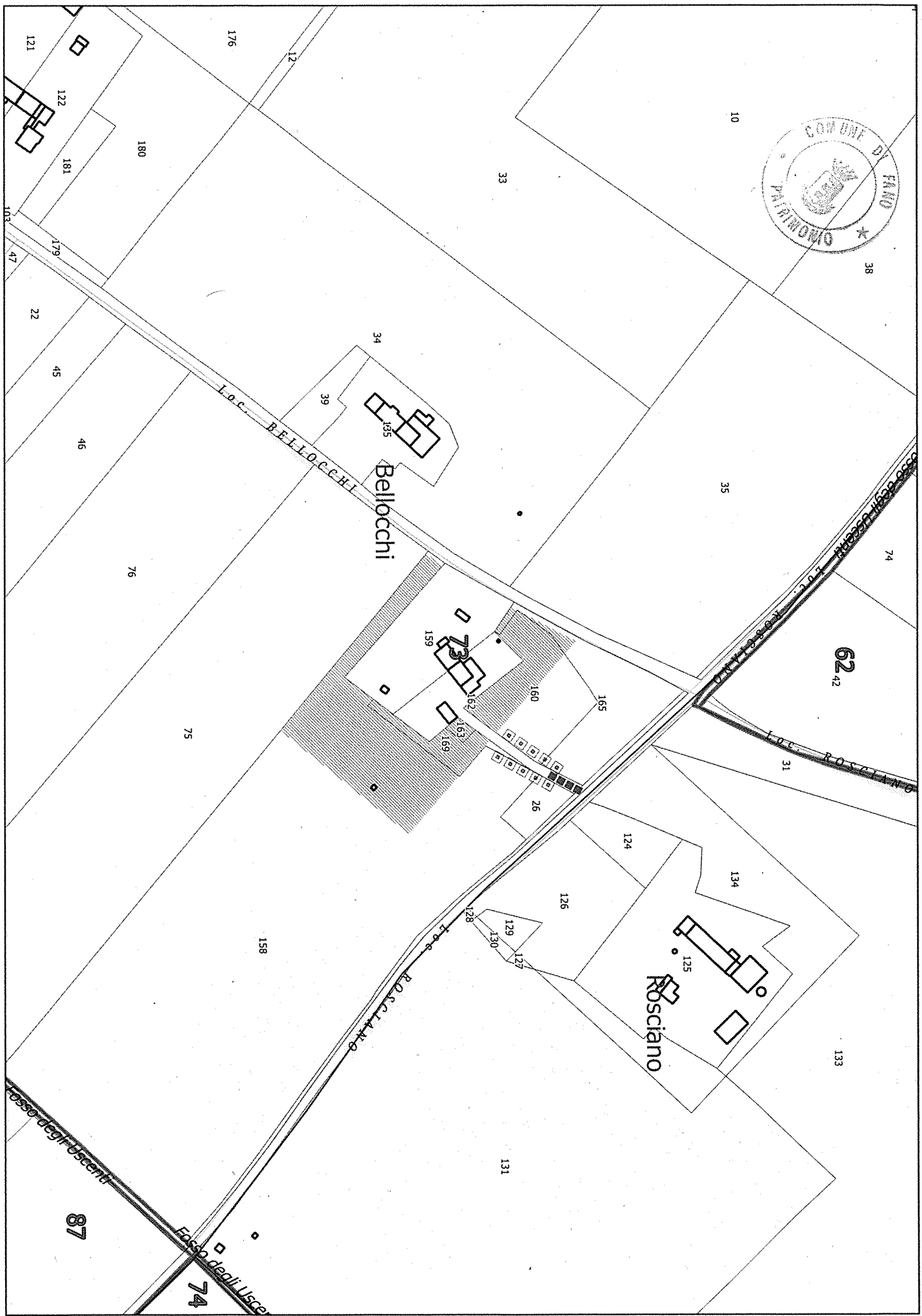
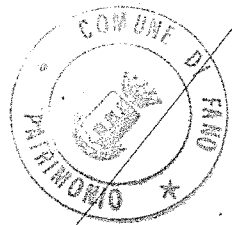
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota, dei risultati emersi nei conteggi istituiti e delle obbligazioni che si dovrà assumere la parte acquirente, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Bellocchi, di proprietà del Comune di Fano, è: Valore terreno=Mq. 4.100*€/mq 5 = € 24.600 – (meno) Costo di realizzazione ponticello = € 10.000+IVAcirca =

€ 14.600,00 " a corpo"

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



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



Bellocchi

Rosciano

Loc. BELLOCCI

Loc. ROSCIANO

Fosso degli Uscenti

Fosso degli Uscenti



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

Data: 29/03/2017 - Ora: 10.25.20 Fine
Visura n.: T74085 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 73 Particella: 163

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz
1	73	163		-	SEMINATIVO 3	00 67		
Partita di stadio: variazione di qualità su dichiarazione di parte								

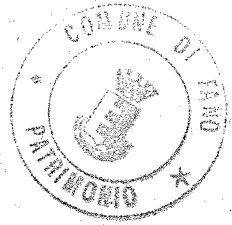
INTESTATO

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





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

Data: 29/03/2017 - Ora: 10.25.06 Fine
Visura n.: T73919 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 73 Particella: 169		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale
1	73	169			SEMINATIVO 3	04 38			Euro 2,15	Euro 2,26

Tipo mappale del 06/08/2012 protocollo n. PS0110443 in atti dal 06/08/2012 presentato il 03/08/2012 (n. 110443.1/2012)

Notifica

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprietà 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 29/03/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	Foglio: 73 Particella: 158		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	73	158			SEMINATIVO 3	2 39 15		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 117,34</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 123,51</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 117,34	Agrario Euro 123,51
Dominicale Euro 117,34	Agrario Euro 123,51									
Tipo mappale del 06/08/2012 protocollo n. PS0110443 in atti dal 06/08/2012 presentato il 03/08/2012 (n. 110443.1/2012)										

Notifica

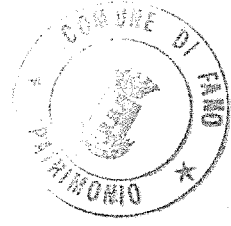
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprietà 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 29/03/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 73 Particella: 160

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	73	160			SEMINATIVO 3	17 12		Dominicale Euro 8,40	Agrario Euro 8,84	Tabella di variazione del 22/10/2012 protocollo n. PS0147754 in atti dal 22/10/2012 (n. 3195.1/2012)
Notifica Annotazioni										
di studio: variazione di qualità su dichiarazione di parte										

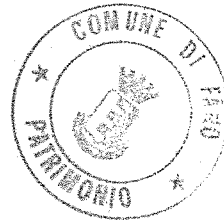
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1.	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà 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 29/03/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 73 Particella: 165

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	73	165		-	SEMINATIVO 3	17 43		Dominicale Euro 8,55	Agrario Euro 9,00	Tipo mappale del 06/08/2012 protocollo n. PS0110443 in atti dal 06/08/2012 presentato il 03/08/2012 (n. 110443.1/2012)
Notifica				Partita						

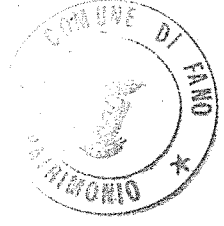
INTESTATO

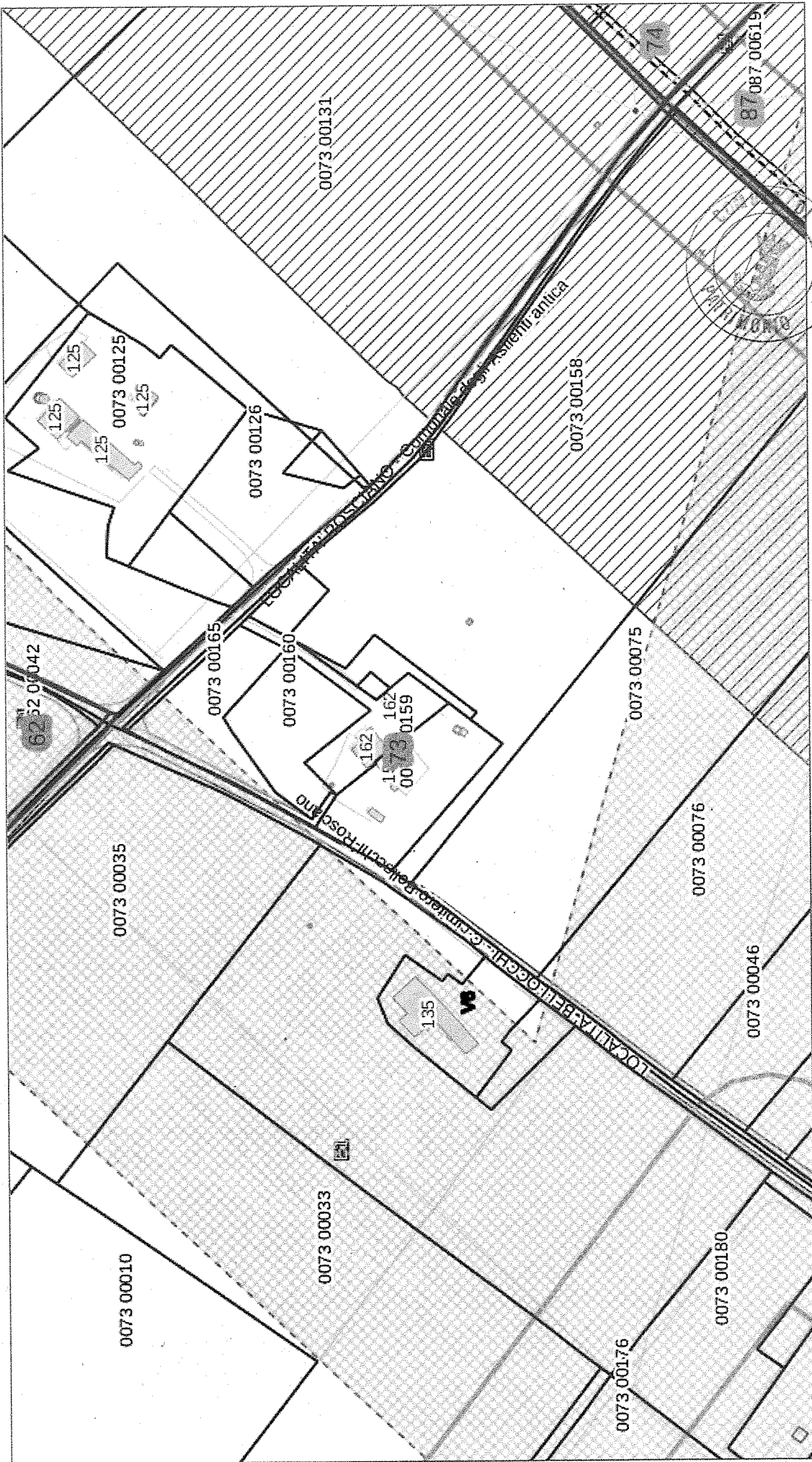
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 100/100

Unità immobiliari n. 1

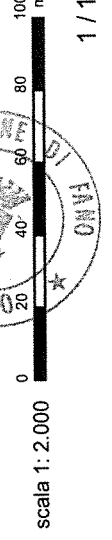
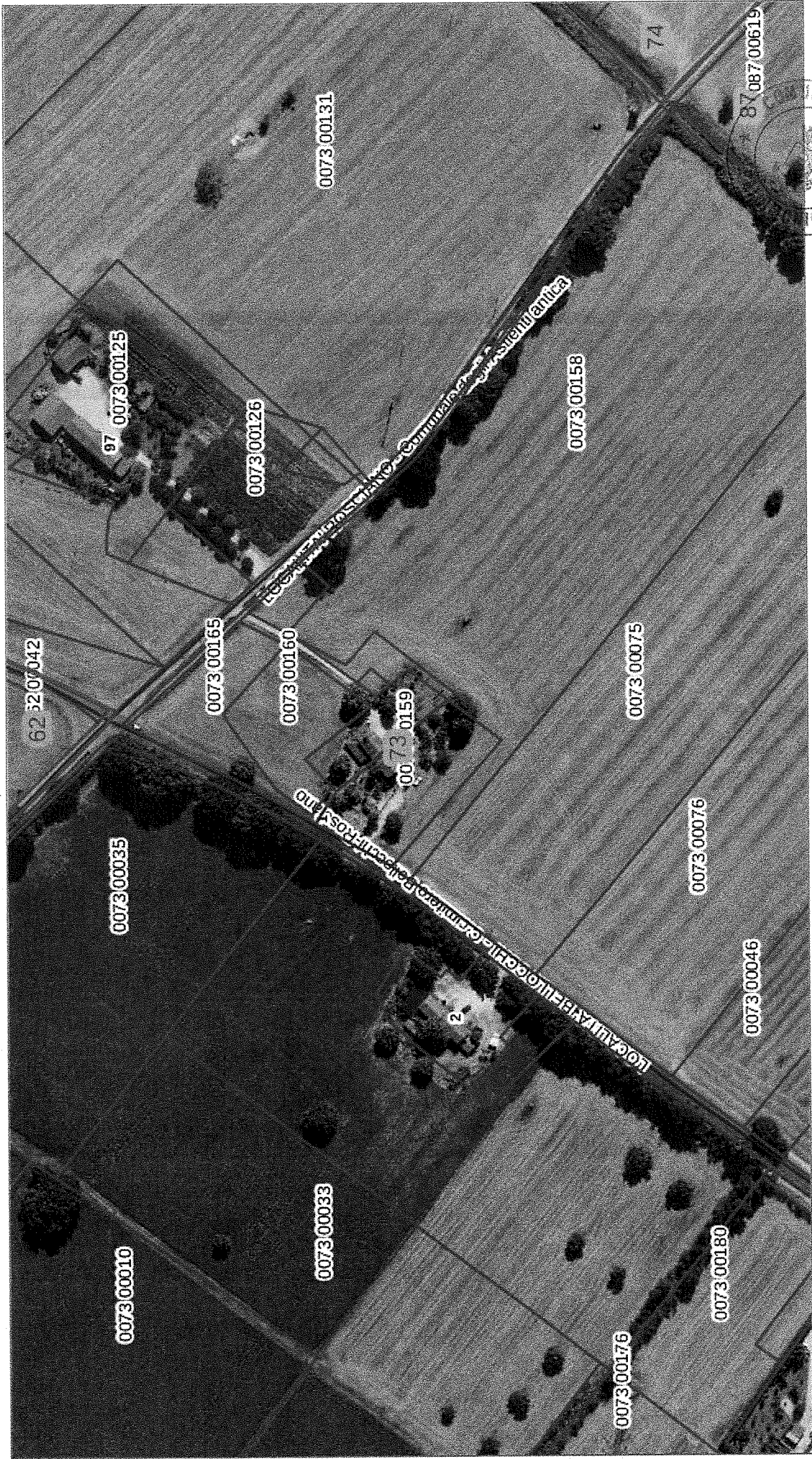
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





scala 1:2.000



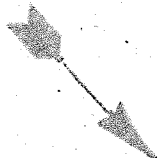


COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino



UOC Infrastrutture e Verde Pubblico

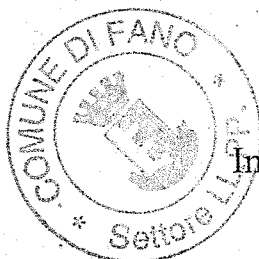
P.G. N.0033092
del 10/05/2017AL SETTORE III – SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. ALIENAZIONI
SEDE

Oggetto : Richiesta Parere di competenza in merito alla realizzazione ex novo del ponticello per il superamento di un tratto di un fosso degli Astienti a cura e carico del privato.

In riferimento alla nota pari oggetto P.G. 0075958 del 22/10/2016, visti i contenuti della documentazione allegata, in base agli atti in possesso a questo servizio e considerato che trattasi di miglioria ai fine della fruibilità ed accesso ai terreni confinanti di proprietà Comunale e incremento del deflusso delle acque meteoriche insistenti il fosso in argomento, si esprime parere favorevole all' intervento richiesto previa rilascio delle prescritte autorizzazioni di legge.

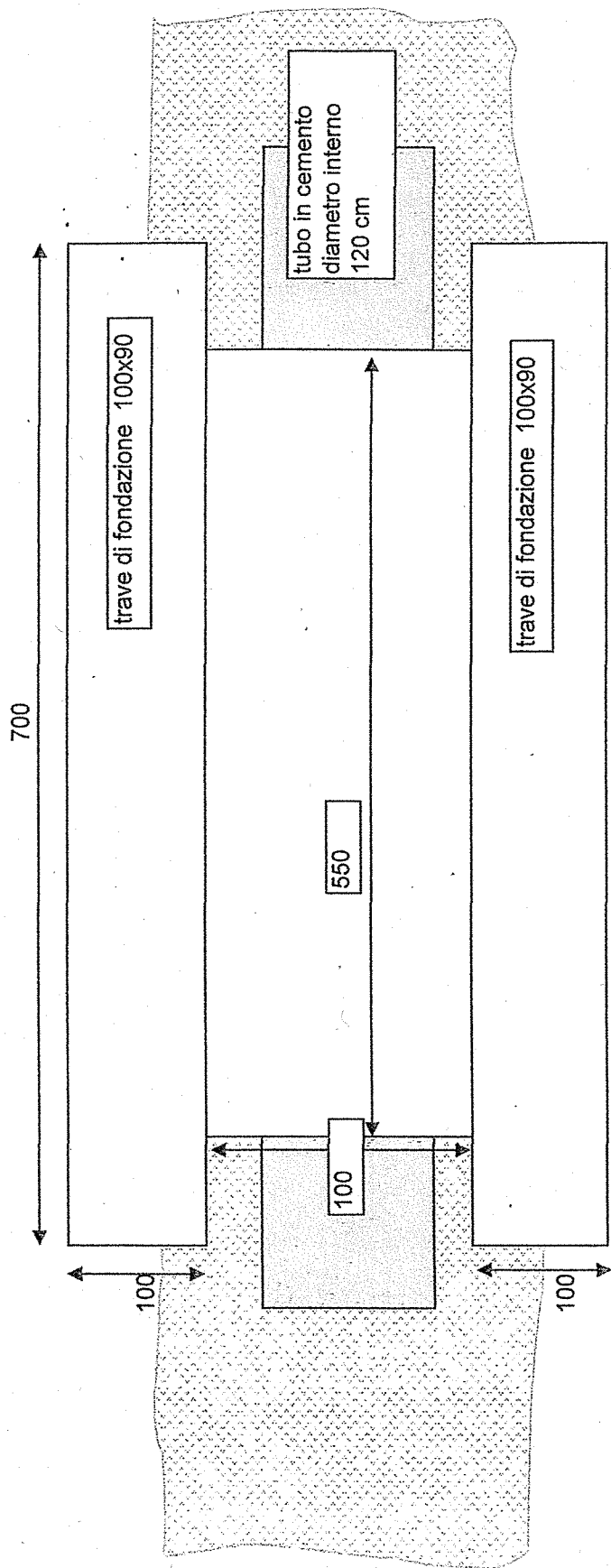
Distinti Saluti.

Fano, 10/05/2017

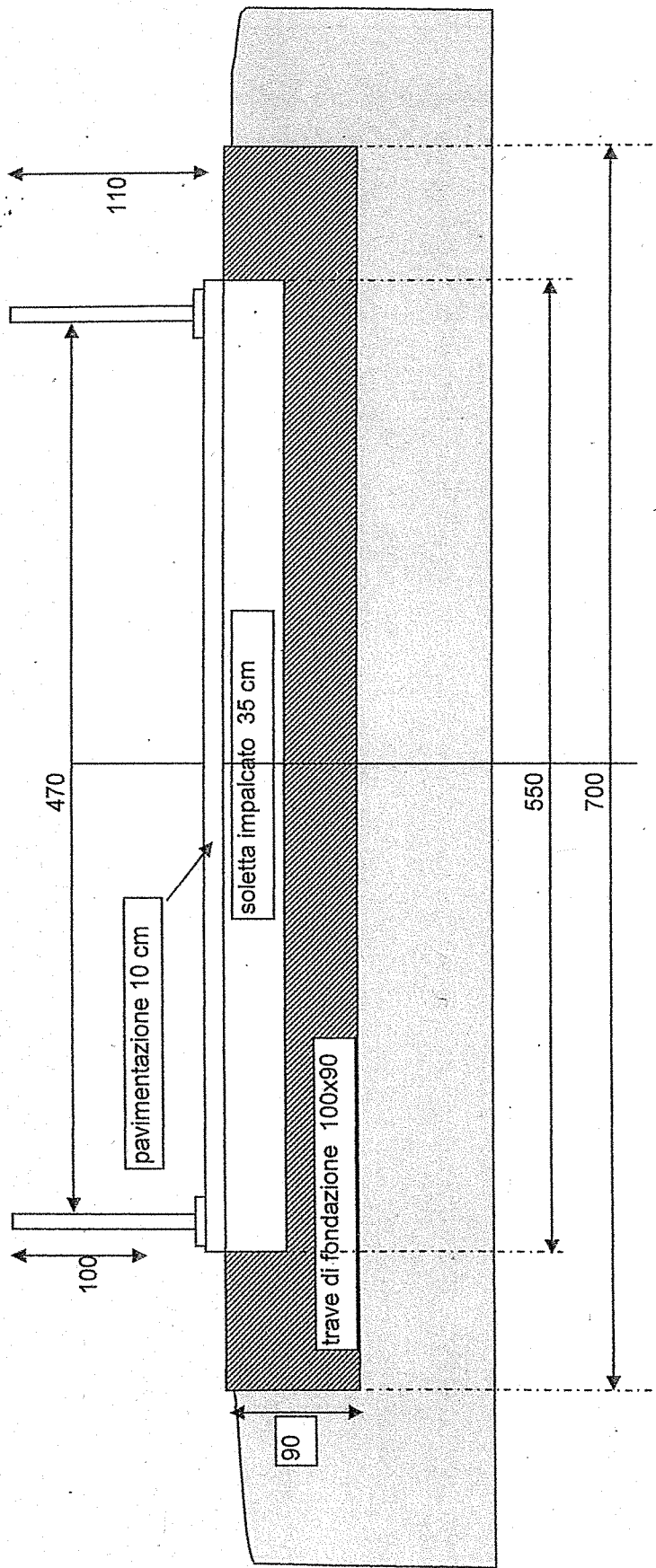
Il Funzionario P.O.
Infrastrutture e Verde Pubblico
(Ing. Federico Fabbri)

FP

PIANTA



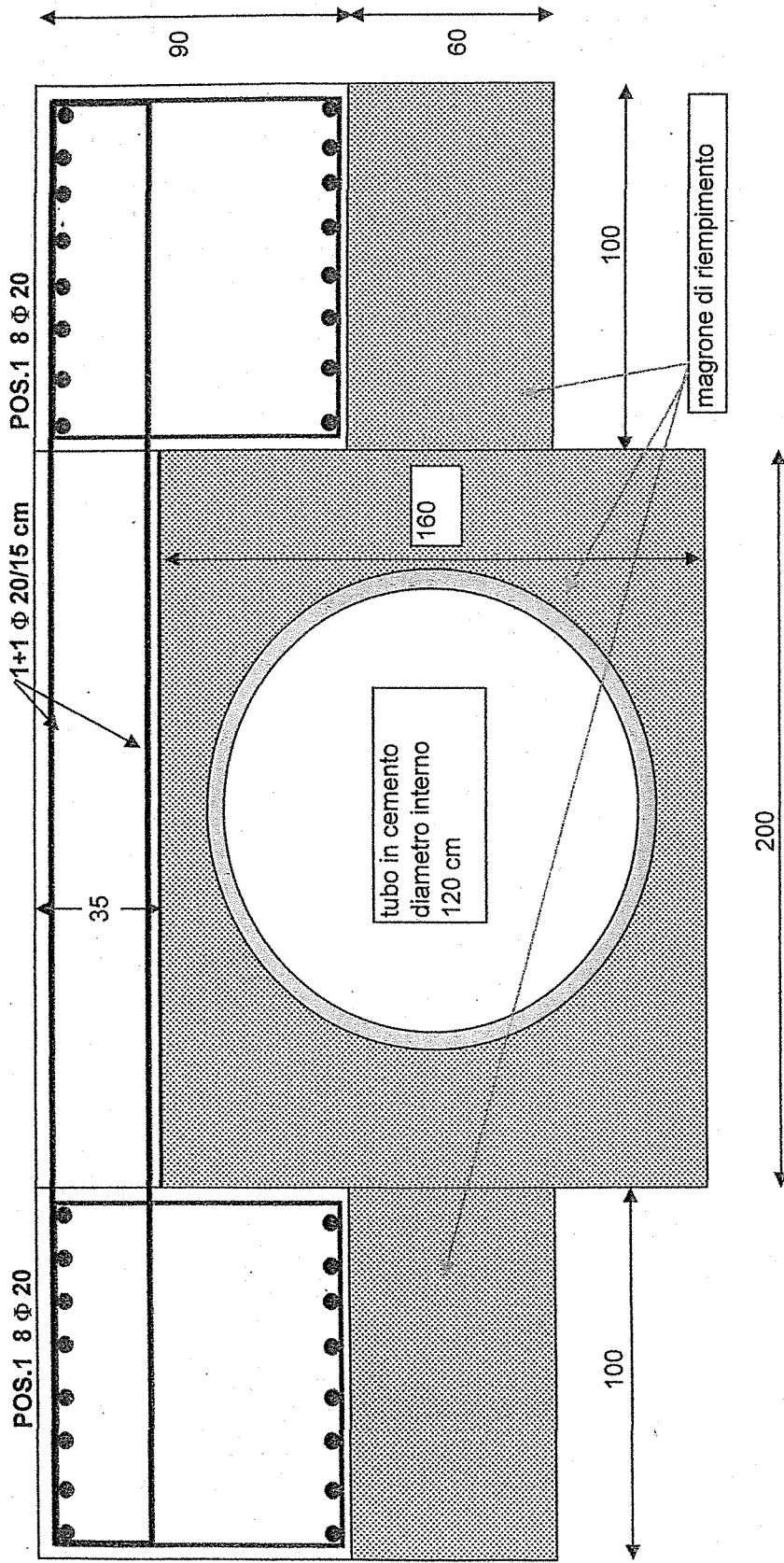
SEZIONE TRASVERSALE



SEZIONE LONGITUDINALE

R'ck 300 kg/cm² (C30)

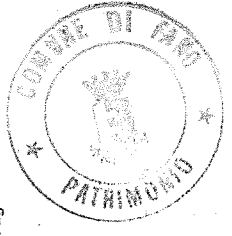
Acciaio B450 C



Google Maps Marche



Data dell'immagine: ago 2011 © 2017 Google



Street View - ago 2011