

# **SCHEMA TECNICA**

**n° 13**

**TIPOLOGIA IMMOBILE** : Fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori, pertinenze e corte esclusiva

**COMUNE CENSUARIO** : Fano, loc. Monteschiannello – Via Tombaccia,180

## **DESCRIZIONE CATASTALE :**

Catasto Terreni:

<i><b>FGL</b></i>	<i><b>NUM</b></i>	<i><b>SUP. CATASTALE</b></i>
119	169 (ex 125/p)	01.11.24
119	171 (ex 125/p)	00.17.61
119	172 (ex 125/p)	00.31.65
119	Relitto stradale	00.06.50ca
107	64/p	01.20.87ca
	<b>TOTALE</b>	<b>02.87.87ca</b>

Catasto Fabbricati: Foglio 119, mapp. 172, Cat: Unità collabenti.

## **VINCOLI :**

Contratto d'affitto con scadenza il 10/11/2022;

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale, PPAR, Paesistico D.Lgs 42/2004;

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

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti;

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

## **ALLEGATI:**

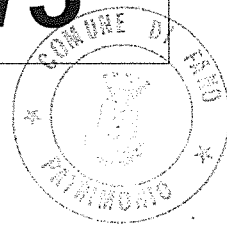
Estratto di mappa catastale;

Visure catastali;

Planimetria catastale;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di FANO** in località **Monteschiantello**,

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 l'allacciamento all'acqua potabile (acquedotto), quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il fondo rustico dista circa 3 Km dal centro abitato di Tombaccia e la rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16) da cui si accede al bene de quo.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 119 mappali n. 169,171,172, relitto stradale, 64/p, per una superficie catastale di complessivi Ha 02.87.87 circa, salvo frazionamento catastale;

Il Fabbicato principale con annesse pertinenze è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119, mapp. 172 Cat. Unità collabente; così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori, pertinenze e corte esclusiva.

Nel complesso il cespite ha una forma pressoché irregolare e giacitura collinare direzione ovest-est; confina lati Sud ed Ovest con Strada Comunale di Monteschiantello (discarica), lato Est con la Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16), lato Nord con restante proprietà comunale.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

### Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il fondo rustico de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto agrario con contratto in scadenza il 10/11/2022.

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a Vincoli Speciali, di PPAR e Paesaggistici;

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

Immobile da accatastare ai sensi delle normative vigenti.

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.

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

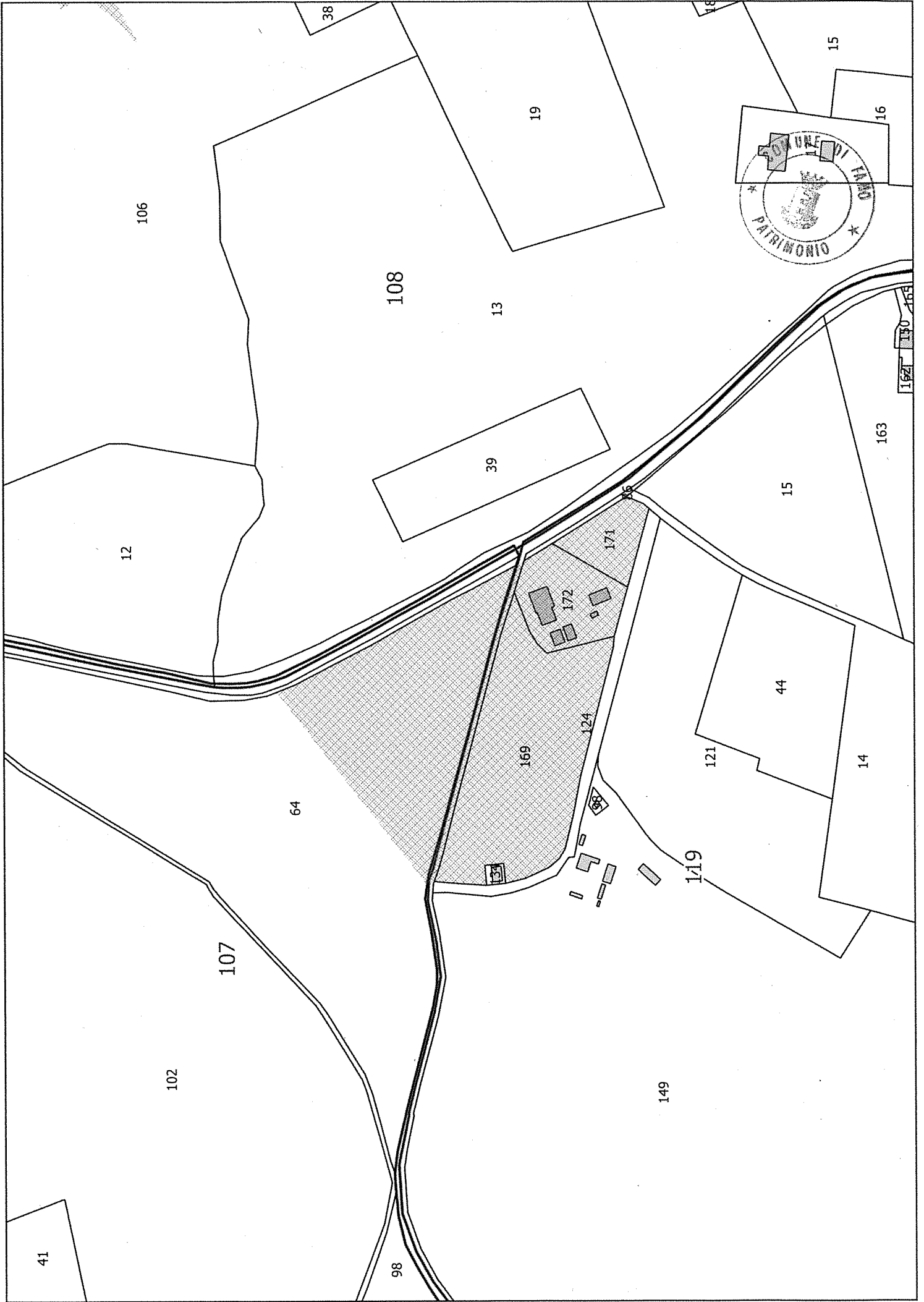
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Monteschiantello, di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

**€ 150.000,00 " a corpo"**

Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. *Michele Radi*)



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





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

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.59.19 Fine  
Visura n.: T250784 Pag: 1

## 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: 107 Particella: 64		

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	107	64		-	SEMINATIVO 1	4 57 17		Dominicale Euro 342,36
								Agrario Euro 283,33
FRAZIONAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. PS0015063 in atti dal 04/03/2005 (n. 15063.1/2005)								

### Notifica

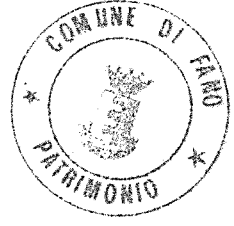
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprieta 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: 15.59.01 Fine  
Visura n.: T250613 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 172
Catasto Terreni	

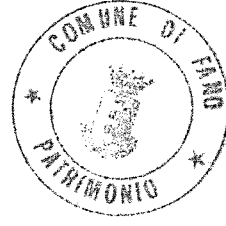
### Area di enti urbani e promiscui

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	119	172		-	ENTE URBANO	31	65			
Tipo mappale del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)										
Notifica					Partita		1			

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: 15.58.27 Fine  
Visura n.: T250213 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 169
Catasto Terreni	

### Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		119	169		-	SEMINATIVO 4	1	11 24		Dominicale Euro 45,96	Agrario Euro 54,58
Notifica											
							Partita				
FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)											

### 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

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.58.45 Fine  
Visura n.: T250461 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 171
Catasto Terreni	

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	119	171		-	SEMINATIVO 4	17 61		Dominicale Euro 7,28
								Agrario Euro 8,64
Notifica	FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)							

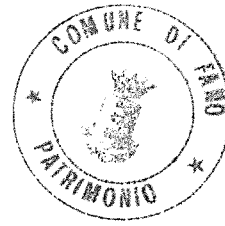
#### INTESTATO

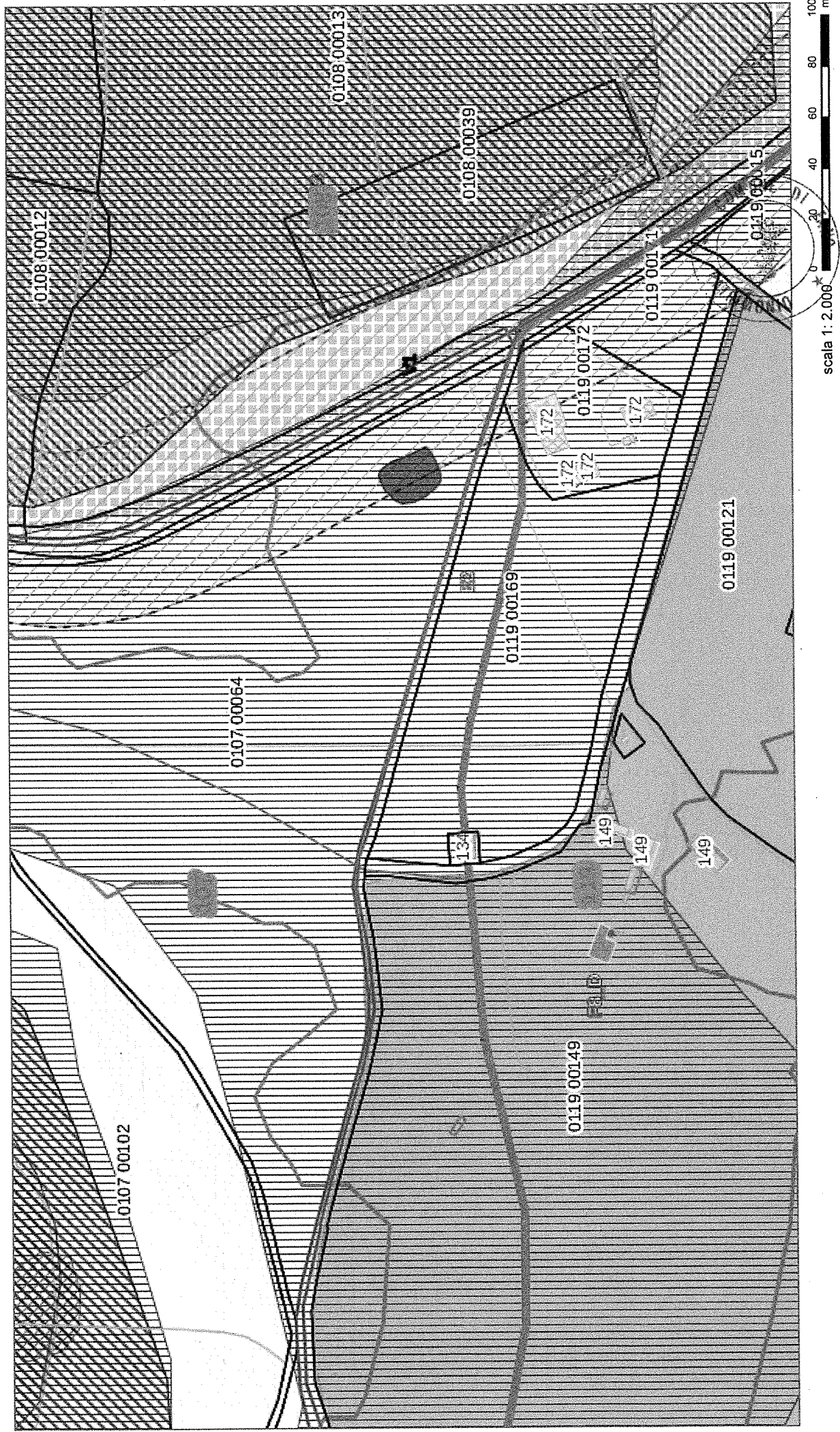
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprieta per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria









scala 1: 2.000

