

## **SCHEMA TECNICA**

**n° 9**

**TIPOLOGIA IMMOBILE :** Fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva.

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

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie mq</i>
109	302 (fabb.rur.)	4.348
109	14/parte	4.652ca
<b>Totale superficie</b>		<b>9.000ca</b>

### **VINCOLI :**

Il bene de quo è libero da ipoteche, è stata presentata da parte del curatore dell'eredità giacente istanza al Tribunale per il rientro in possesso dell'immobile da parte del Comune di Fano;

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;

Da frazionare mapp.le 14 del foglio 109.

### **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/parte per una superficie catastale complessiva di mq 9.000,00 circa.

**Descrizione del cespite**

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex colonico, con accessori, pertinenze e corte esclusiva costituita da un unico corpo di forma rettangolare che confina lato Nord la "Strada Comunale dei Forestieri", e restanti lati con proprietà comunale.

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 il 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 stata presentata da parte del curatore dell'eredità giacente istanza al Tribunale per il rientro in possesso dell'immobile da parte del Comune di Fano;

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;

Da frazionare mapp.le 14 del Foglio 109.

**Considerazioni e criteri di stima**

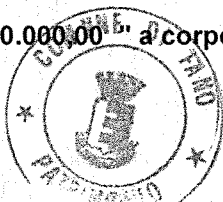
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in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

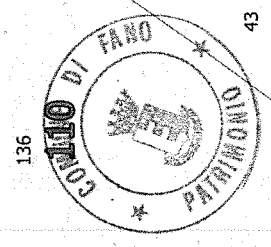
Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. Michele Radi)

€ 210.000,00 "a corpo"



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa Daniela Mantoni)

Rio di Marsigliano



43

139

24

12

109

27

Fosso di Tombaccia

228

221

432

220

96

119

226

227

225

33

434

435

279

100

219

218

217

34

222

374

401

280

242

271

297

299

298

316

28

53



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

Data: 12/06/2017 - Ora: 11.58.32 Fine  
Visura n.: T163088Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2017

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
Catasto Terreni	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		Dominicale Euro 0,39	Agrario Euro 0,41
				AB	FABB RURALE	42 69			
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)							
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)									

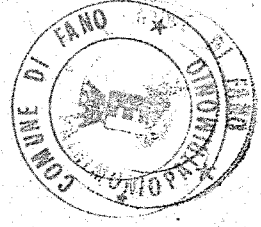
#### INTESTATO

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: 12/06/2017 - Ora: 11.49.41 Fine  
Visura n.: T155483 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2017

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

#### Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	109	14			SEMIN IRRIG U	5 25 75		Dominicale Euro 570,21	Agrario Euro 380,14
Variazione del 30/04/2014 protocollo n. P50160944 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2993.1/2014)									
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 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)								

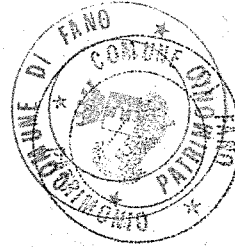
#### INTESTATO

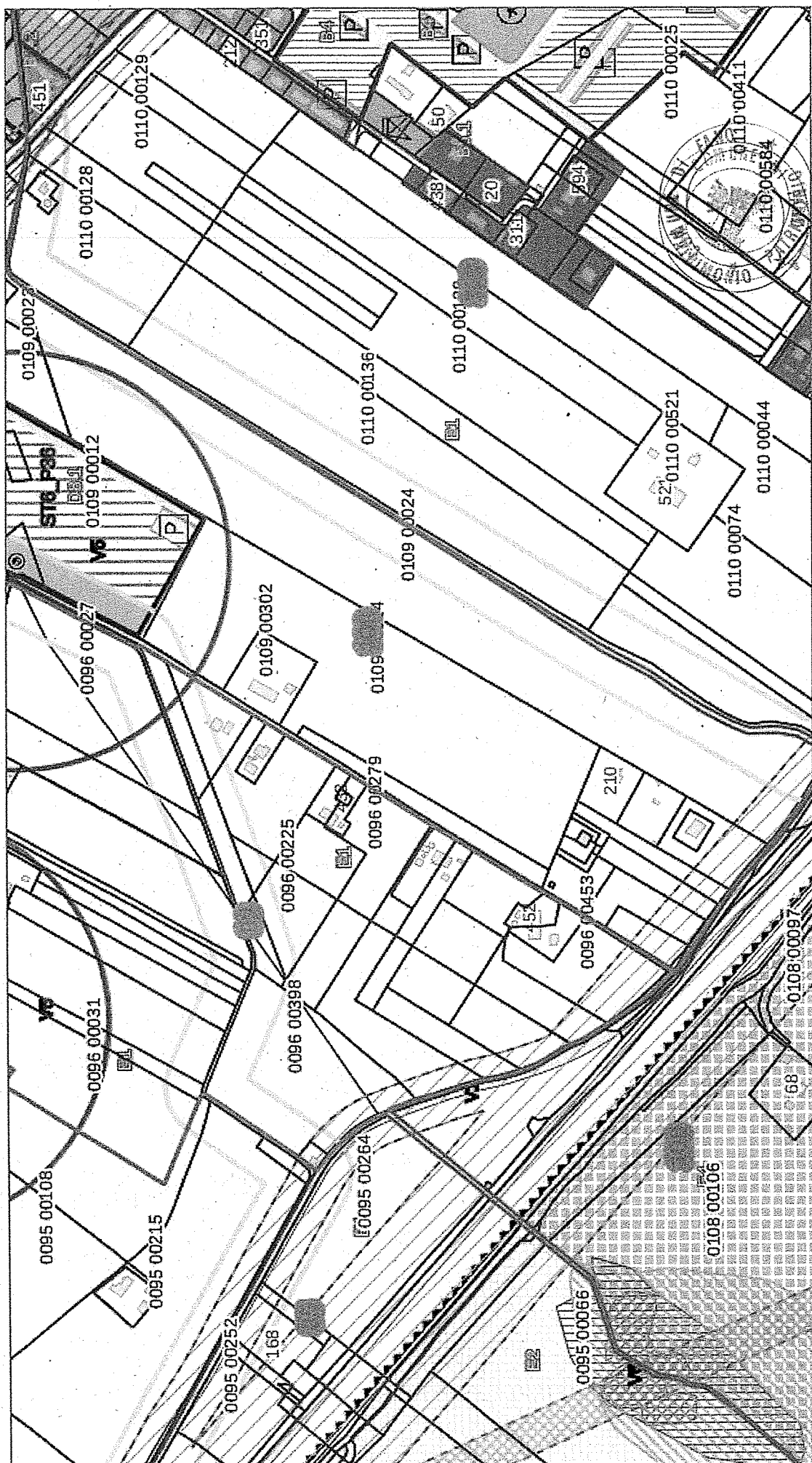
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 Voltura in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE Sede: ANCONA Registrazione: (n. 2410.2/1994)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

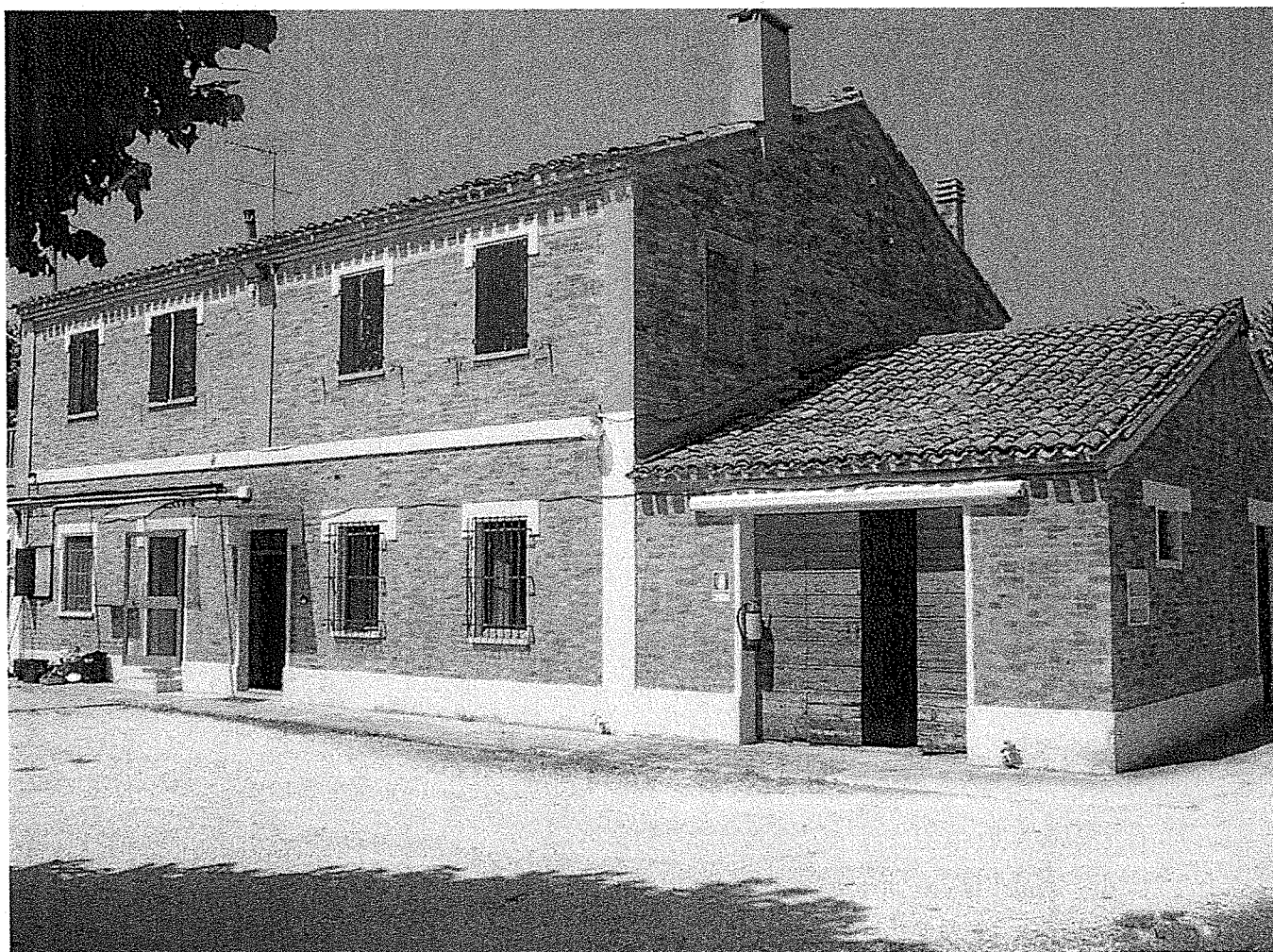
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

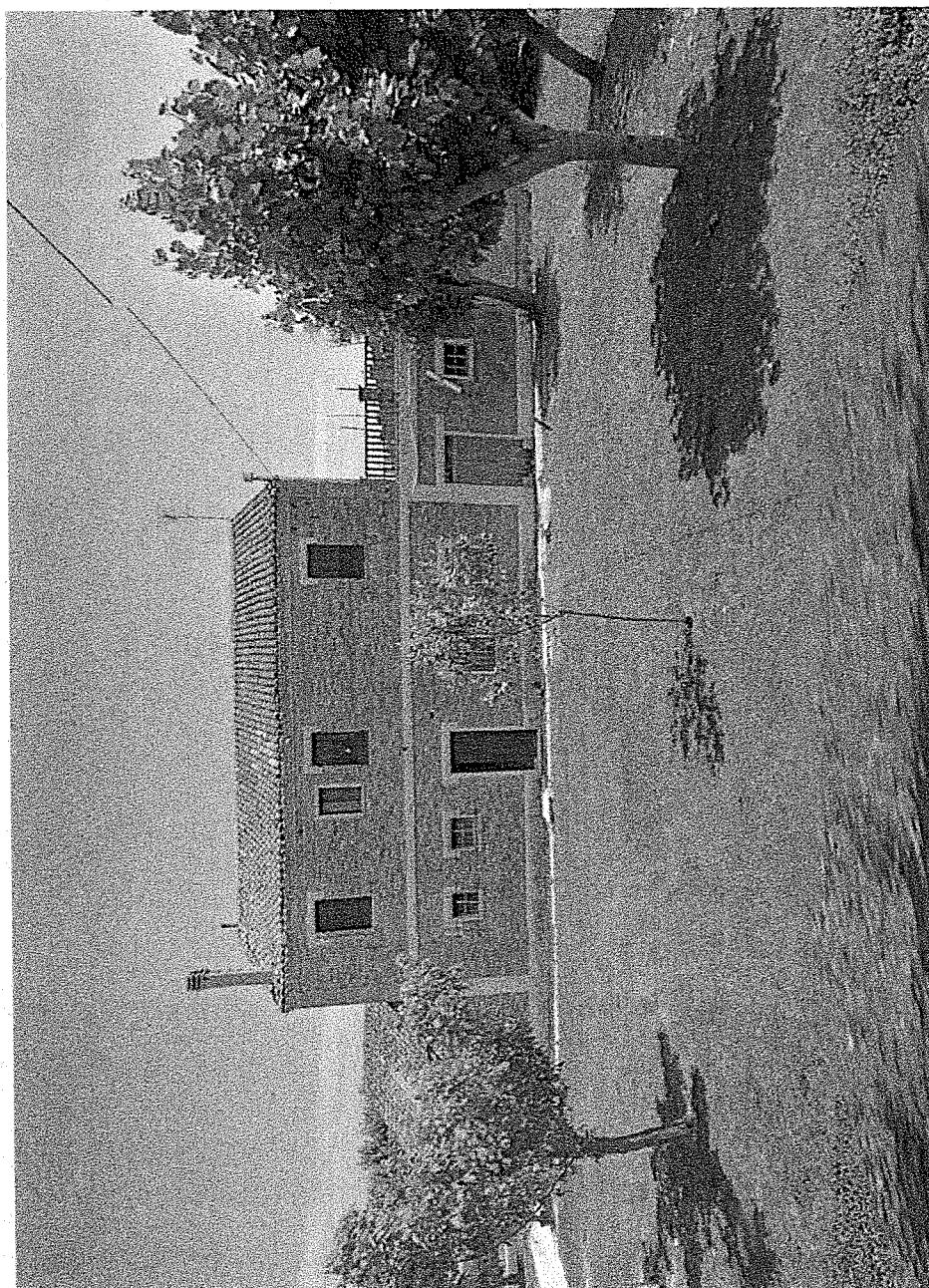
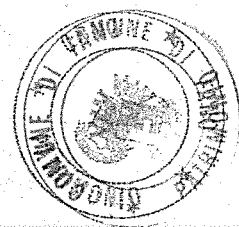




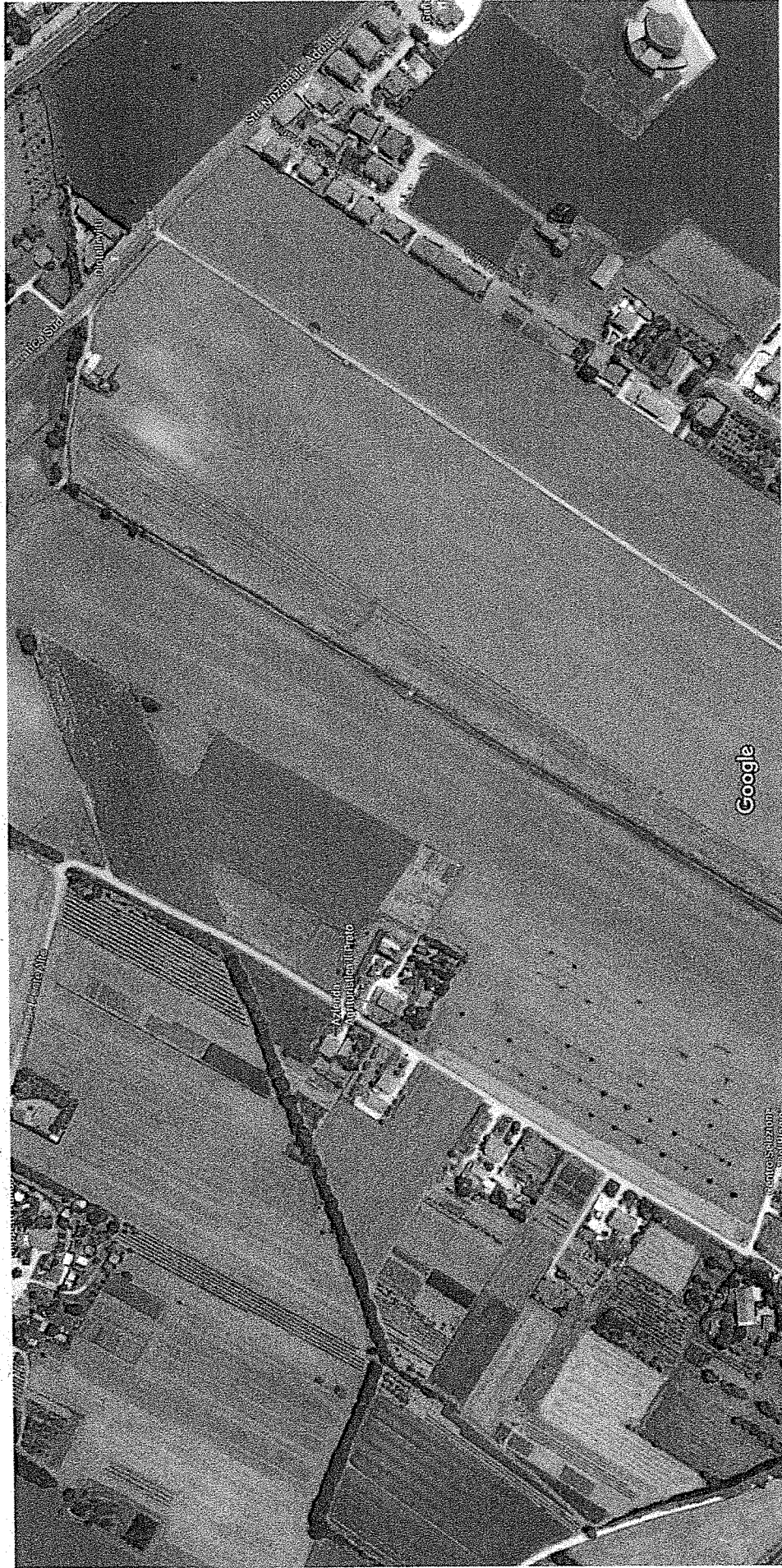
scala 1:5.000  
0 50 100 150 200 250 m











Immagini ©2017 Google, dati cartografici ©2017 Google 50 m

