

SCHEDA TECNICA

n° 8

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

COMUNE CENSUARIO : Fano, Via Loc. San Biagio,29

DESCRIZIONE CATASTALE :

Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie mq
9	245	3.804

Catasto Fabbricati:

F.9 Mappale 245:

- sub.1 Cat. A/3 Cl. 1 cons. 7,5vani Sup. Cat. mq. 222, Rend. € 325,37;

- sub. 2 Cat. C/6 Cl. 1 Con. Mq 48, Sup. cat. mq 44, Rend. € 185,92;

VINCOLI :

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

Il bene ricade in zona di Vincolo Paesaggistico e di P.P.A.R.

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

ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

SCHEDA TECNICA

N° 8



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile di proprietà del Comune di Fano è ubicato in **Comune di Fano in Loc. San Biagio civ.29.**

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), non sono disponibili quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il bene si trova lungo la Strada Comunale Palombara, a cui si accede attraverso la strada vicinale Vecchia Palombara.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione così come evidenziato nella relativa planimetria allegata, è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 9 Mapp.le 245 (Ente Urbano) della superficie catastale di mq. 3.804, ed al Catasto Fabbricati al Fg. 9 Mappale 245, sub.1 Cat. A/3 Cl. 1 cons. 7,5vani Sup. Cat. mq. 222, Rend. € 325,37 - sub. 2 Cat. C/6 Cl. 1 Con. Mq 48, Sup. cat. mq 44, Rend. € 185,92.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex rurale con accessori, pertinenze e corte esclusiva, costituito da due corpi di fabbrica; l'area pertinenziale che confina lato Sud con la Strada Vicinale Vecchia Palombara ed i restanti lati con altra proprietà privata.

L'edificio principale (sub.1) si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra da uno spazio ad uso pranzo-cucina e da altri vani ad uso cantina, mentre al piano primo sono distribuite le stanze da letto ed il servizio igienico; il manufatto esterno (sub.2) è adibito ad autorimessa e relativi locali accessori. Nel complesso lo stato manutentivo dei fabbricati è da considerarsi scarso.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona E2 "Zone agricole con presenza di valori paesaggistici", Art. 56 N.T.A.;

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Il bene de quo è libero da ipoteche;

L'immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

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

Il bene ricade in zona di Vincolo Paesaggistico e di P.P.A.R.

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

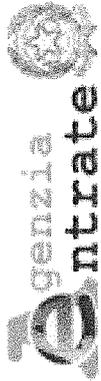
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Loc. San Biagio, 29, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 160.000,00 " a corpo "

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)



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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2020

Data: 11/08/2020 - Ora: 13.32.44 Fine
Visura n.: T98355 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 9 Particella: 245

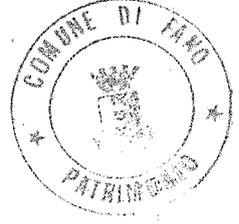
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	9	245		-	ENTE URBANO	38 04		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 20/04/2017 protocollo n. PS0026828 in atti dal 20/04/2017 presentato il 20/04/2017 (n. 26828.2/2017)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni									
di immobile: comprende il fg. 9 n. 241,243									

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune D488 - Sezione - SezUrb - Foglio 9 - Particella 245

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2020

Data: 31/07/2020 - Ora: 12.15.55 Fine

Visura n.: T127956 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO	
Unità immobiliare	Foglio: 9 Particella: 245 Sub.: 1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	245	1			A/3	1	7,5 vani	Totale: 222 m ² Totale escluse aree scoperte** : 203 m ²	Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2018 protocollo n. PS0001135 in atti dal 09/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93.1/2018)
Indirizzo LOCALITA' SAN BIAGIO n. 29 piano: T-1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 02/05/2017 protocollo n. PS0085406 in atti dal 18/11/2019 Registrazione: Sede: RETT INTESAZIONE-IST 83109/19 (n. 4810.1/2019)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 9 - Particella 245

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2020

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 9 Particella: 245 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	245	2			C/6	1	48 m ²	Totale: 44 m ²	Euro 185,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2018 protocollo n. PS0001135 in atti dal 09/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 93.1/2018)
Indirizzo LOCALITA' SAN BLAGIO n. 29 piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VOLTURA DUFFICIO del 02/05/2017 protocollo n. PS0085406 in atti dal 18/11/2019 Registrazione: Sede: RETT INTESTAZIONE-IST 83109/19 (n. 4810.1/2019)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 9 - Particella 245

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. PS0028661 del 03/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Localita' San Biagio



Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 245
Subalterno: 1

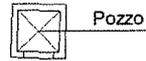
Compilata da:
Pezzolesi Michele
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

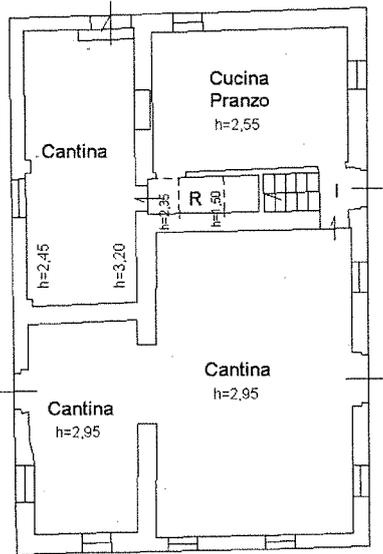
N. 01192

Scheda n. 1

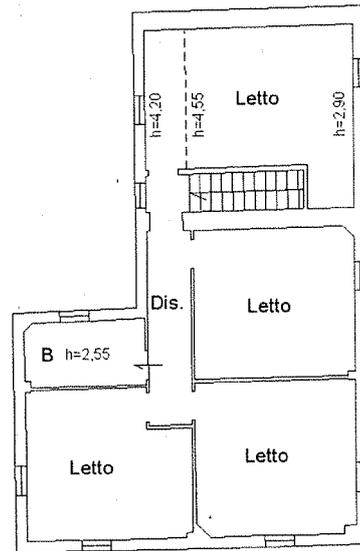
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H=2,65



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2020 - n. T126818 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2020 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 9 - Particella: 245 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' SAN BIAGIO n. 29 piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0028661 del 03/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Localita' San Biagio

civ. 29

Identificativi Catastali:

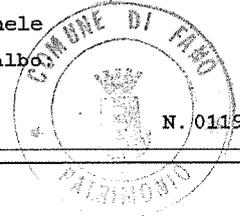
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 245
Subalterno: 1

Compilata da:
Pezzolesi Michele

Iscritto all'albo
Geometri

Prov. Pesaro

N. 01192



Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

Loc. San Biagio

scoperto esclusivo

Altra
u.i.

Vedi scheda n.1

Vedi
scheda n.1



orientamento

Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2020 - n. T126818 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2020 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 9 - Particella: 245 - Subalterno: 1 >
LOCALITA' SAN BIAGIO n. 29 piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0028661 del 03/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano

Localita' San Biagio

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

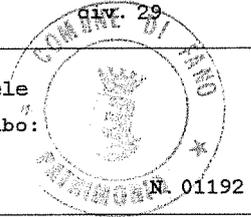
Particella: 245

Subalterno: 2

Compilata da:
Pezzolesi Michele

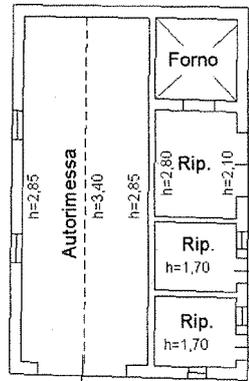
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pesaro

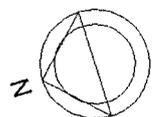


Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



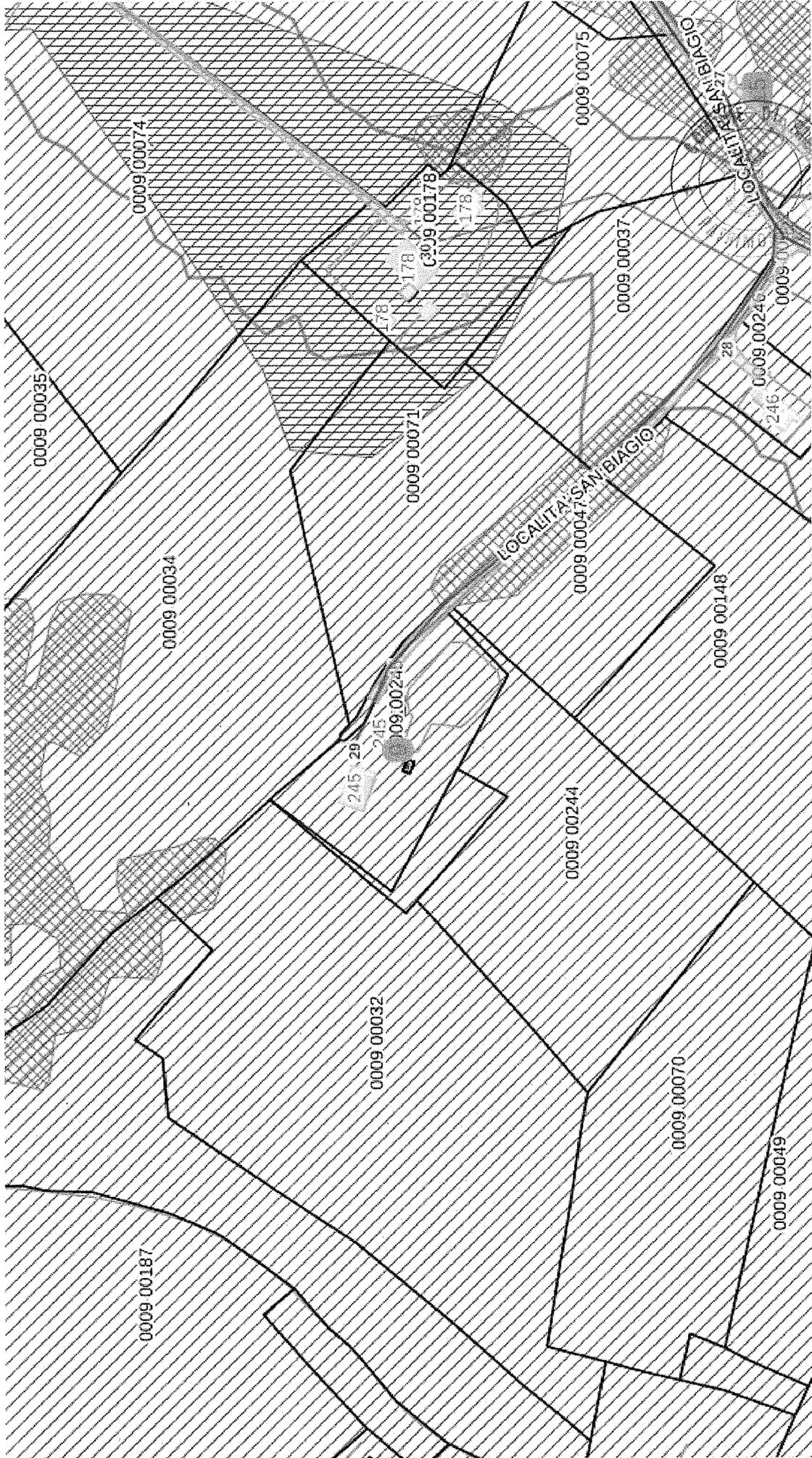
orientamento

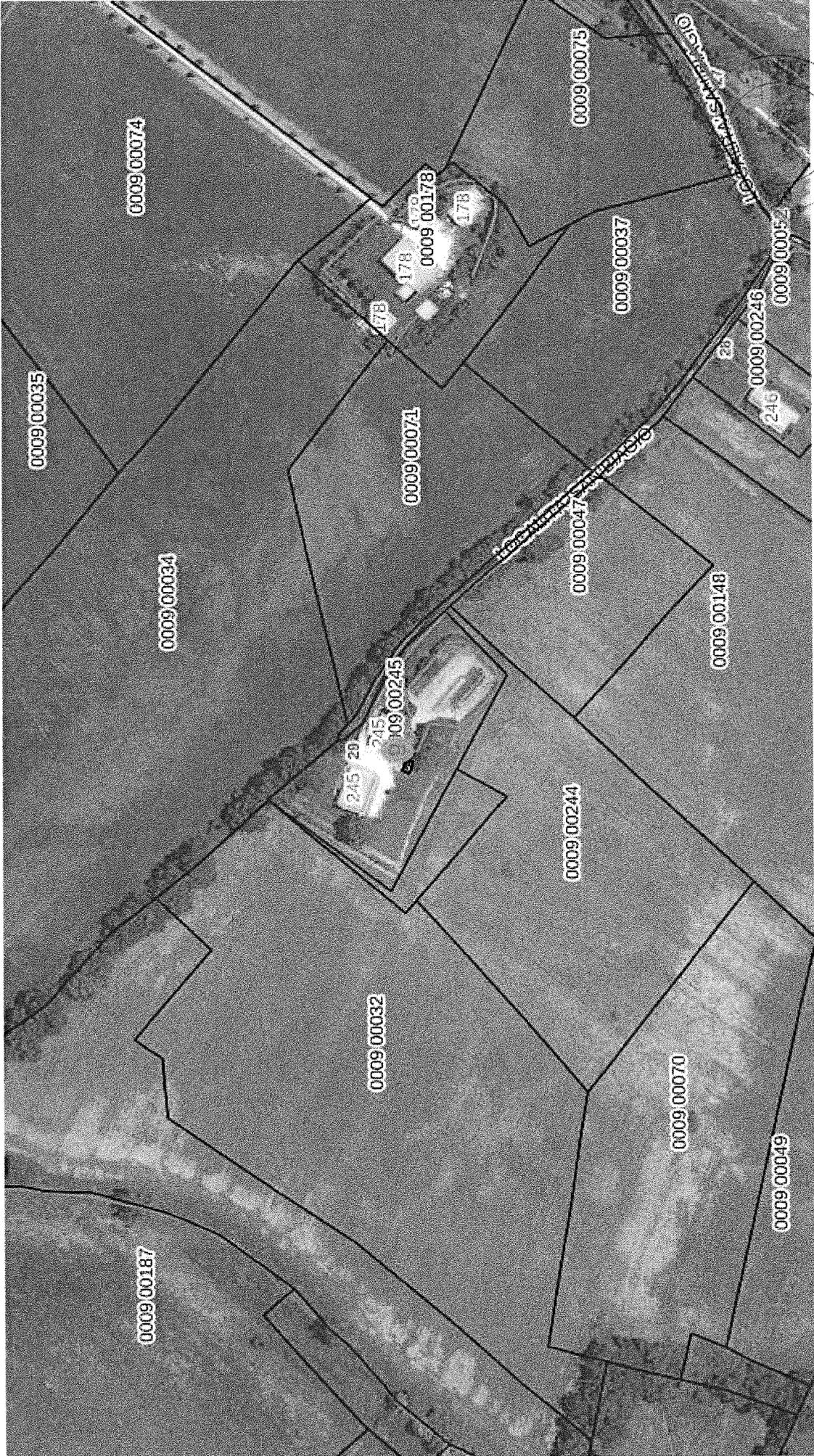
Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2020 - n. T127530 - Richiedente: RDAMHL79T24D488M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2020 - Comune di FANO (D488) - < Foglio: 9 - Particella: 245 - Subalterno: 2 >
LOCALITA' SAN BIAGIO n. 29 piano: T;







Data dell'immagine: ago 2011 © 2020 Google

