

# SCHEDA TECNICA



**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	385 Ente Urbano (ex 302)	4.348
109	14/parte	4.652ca
<b>Totale superficie</b>		<b>9.000ca</b>

Catasto Fabbricati: Fg. 109 Mapp.le 385:

- sub.1, Cat. A/ 4, Cl.1, Vani 10,5, Sup. Cat. 239 mq, Rendita € 287,41;
- sub. 2, Cat. C/ 2, Cl. 1, Cons.187mq, Sup. Cat. 230 mq, Rendita € 627,75;
- sub. 3, Cat. C/ 6, Cl.1, Cons. 85, Sup. Cat. 87, Rendita € 329,24;
- Sub. 4, B.C.N.C.

## VINCOLI :

Il bene de quo è libero da ipoteche;  
Immobile alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;  
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 particella n.ro 14 del foglio 109.

## ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale;  
Visure catastali;  
Planimetrie catastali;  
Stralcio PRG vigente;  
Documentazione fotografica;

# SCHEDA TECNICA



## 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; è disponibile l'allacciamento all'acquedotto, non sono disponibili quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

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 385 (ex302), 14/parte per una superficie catastale complessiva di mq 9.000,00circa; al Catasto Fabbricati Fg. 109 Mapp.le 385, sub.1, Cat. A/ 4, Cl.1, Vani 10,5, Sup. Cat. 239 mq, Rendita € 287,41, sub. 2, Cat. C/ 2, Cl. 1, Cons.187mq, Sup. Cat. 230 mq, Rendita € 627,75, sub. 3, Cat. C/ 6, Cl.1, Cons. 85, Sup. Cat. 87, Rendita € 329,24, Sub. 4, B.C.N.C..

### 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;

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.

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 particella n.ro 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

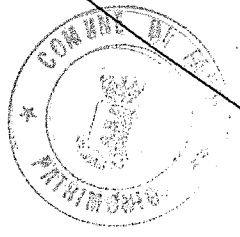
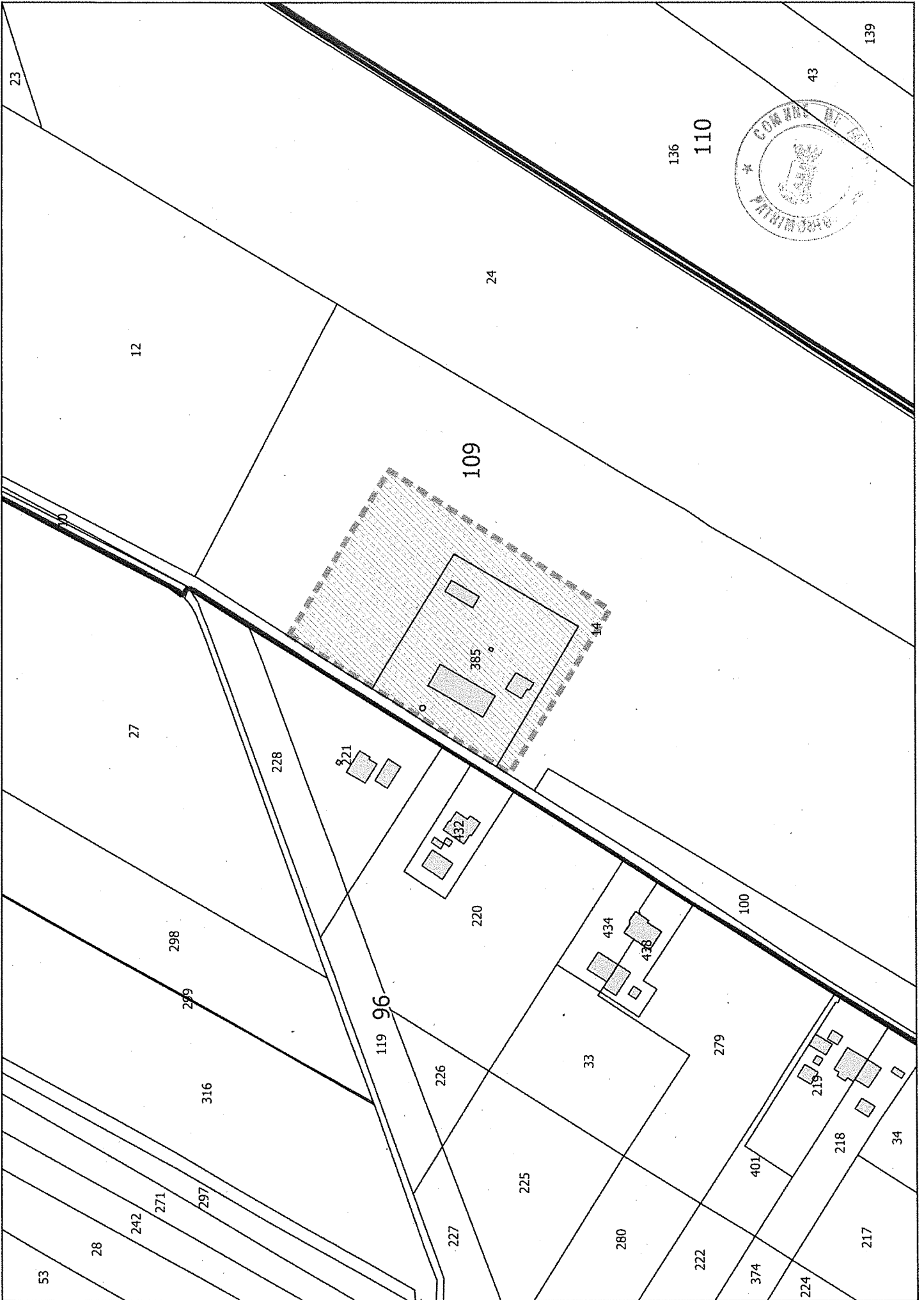
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Metaurilia, di proprietà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

**€ 170.000,00 " 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 11/08/2020

Data: 11/08/2020 - Ora: 16.28.13 Fine  
Visura n.: T133739 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)		
<b>Catasto Terreni</b>	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		Reddito
1	109	14		-	SEMIN IRRIG U	5 25 75		Dominicale Euro 570,21 Agrario Euro 380,14	Variatione del 30/04/2014 protocollo n. FS0160944 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 2993.1/2014)
<b>Notifica</b> di stadio: 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) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
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



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2020

Data: 11/08/2020 - Ora: 16.25.27 Fine

Visura n.: T132968 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 109 Particella: 385	

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito
1	109	385		-	ENTE URBANO	43 48		Dominicale	Agrario
Tipo mappate del 08/10/2019 protocollo n. PS0069770 in atti dal 08/10/2019 presentato il 08/10/2019 (n. 69770.1/2019)									
<b>Notifica</b>					Partita		1		

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - SezUrb - Foglio 109 - Particella 385

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)		
	Provincia di PESARO E URBINO		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 109 Particella: 385 Sub.: 1		

**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		109	385	1			A/3	3	11 vani	Totale: 314 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 232 m <sup>2</sup>	Euro 653,32	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2020 protocollo n. PS0030774 in atti dal 14/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12712.1/2020)
<b>In dirizzo</b>												
LOCALITA' METAURILIA n. 81 piano: T-1;												
<b>Notifica</b> in corso con prot. PS0031398/2020 del 17/07/2020												
<b>Annotazioni</b> Partita - Mod.58 - di stadio: classamento e rendita rettificati (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 I/I
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 12/11/2019 protocollo n. PS0085417 in atti dal 18/11/2019 Registrazione: Sede: RETT INTESATAZIONE-IST 83109/19 (n. 4821.1/2019)	

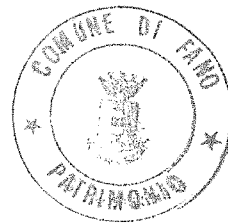
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 109 - Particella 385

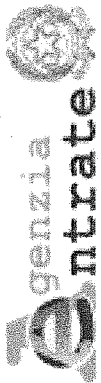
Unità immobiliari n. 1

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).





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: 16.25.58 Fine  
Visura n.: T133123 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 109 Particella: 385 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		109	385	2			C/2	3	187 m <sup>2</sup>	Totale: 230 m <sup>2</sup>	Euro 859,54	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2020 protocollo n. PS0030774 in atti dal 14/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12712.1/2020)
Indirizzo LOCALITA' METAURILIA n. 81 piano: T;												
Notifica in corso con prot. PS0031398/2020 del 17/07/2020												
Annotazioni - Partita - Mod.58 -												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
VOLTURA DUFFICIO del 12/11/2019 protocollo n. PS0085417 in atti dal 18/11/2019 Registrazione: Sede: RETT INTESAZIONE-IST 83109/19 (n. 4821.1/2019)				

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 109 - Particella 385

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: 11/08/2020 - Ora: 16.26.12 Fine  
Visura n.: T133195 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 11/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 109 Particella: 385 Sub.: 3

#### 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		109	385	3			C/6	2	85 m <sup>2</sup>	Totale: 87 m <sup>2</sup>	Euro 386,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2020 protocollo n. PS0030774 in atti dal 14/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12712.1/2020)
<b>Indirizzo</b> LOCALITA' METAURILIA n. 81 piano: I;												
<b>Notifica</b> in corso con prot. PS0031398/2020 del 17/07/2020												
<b>Annotazioni</b> di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) <span style="float: right;">Mod.58</span>												

#### INTESTATO

N.	COMUNE DI FANO con sede in FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VOLTURA D'UFFICIO del 12/11/2019 protocollo n. PS0085417 in atti dal 18/11/2019 Registrazione. Sede: RETT INTESSTAZIONE-IST 83109/19 (n. 4821.1/2019)		00127440410*	(1) Proprieta' per 1/1

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 109 - Particella 385

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





**ELABORATO PLANIMETRICO**

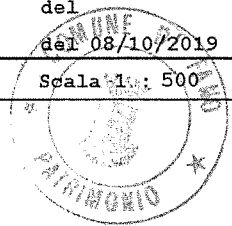
Compilato da:  
Cocon Walter  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro N. 1216

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

Comune di Fano  
Sezione: Foglio: 109 Particella: 385

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 69770 del 08/10/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni

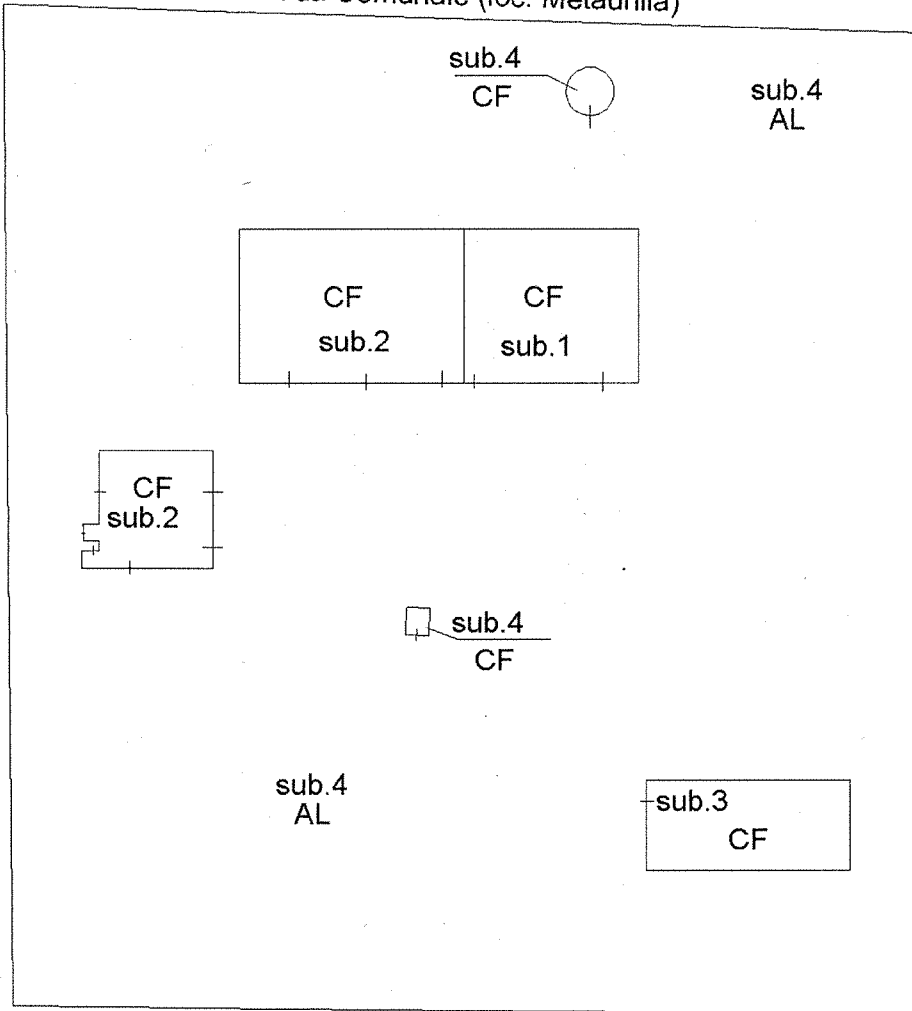


**PIANO TERRA**

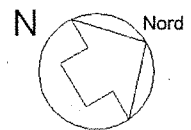
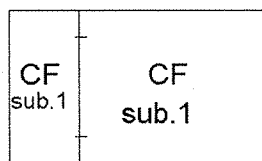
Strada Comunale (loc. Metaurilia)

MAPP. 14

MAPP. 14



MAPP. 14



orientamento

**PIANO PRIMO**

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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

Frazione Metaurilia

civ. 81

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

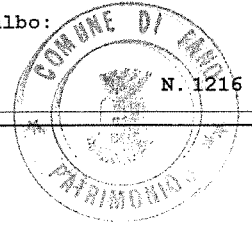
Particella: 385

Subalterno: 1

Compilata da:  
Cocon Walter

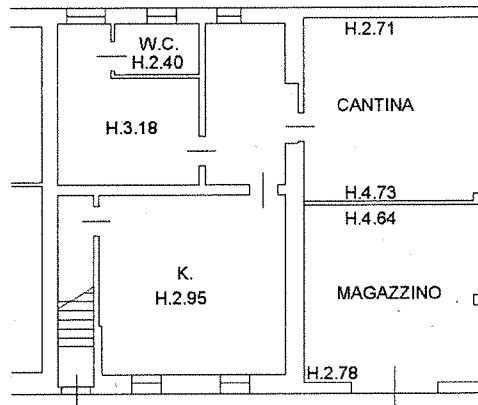
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

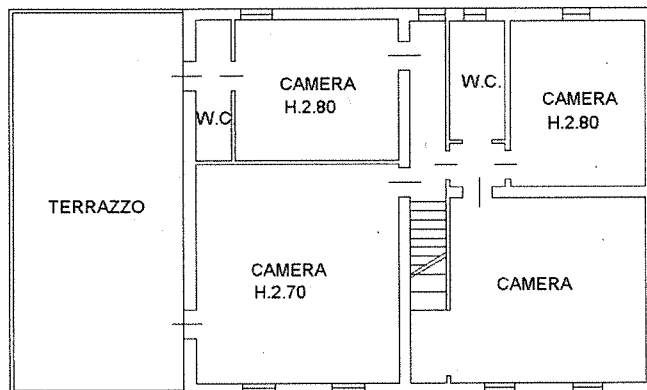


Scheda n. 1

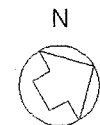
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



orientamento



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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

Frazione Metaurilia

oiv. 81

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 109

Particella: 385

Subalterno: 2

Compilata da:

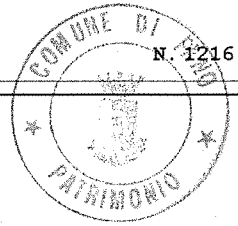
Cocon Walter

Iscritto all'albo:

Geometri

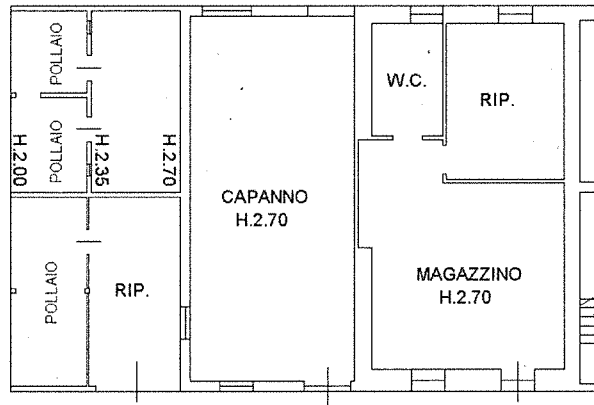
Prov. Pesaro

N. 1216

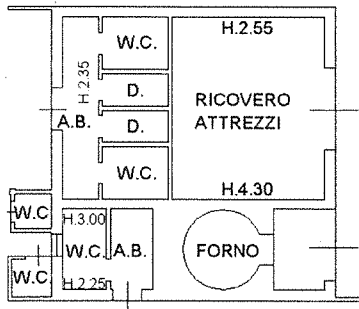


Scheda n. 1

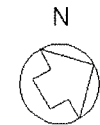
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO TERRA



orientamento



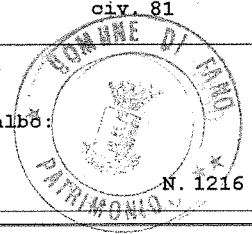
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano  
Frazione Metaurilia

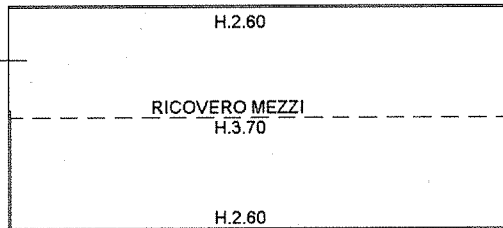
civ. 81

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 109  
Particella: 985  
Subalterno: 3

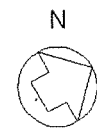
Compilata da:  
Cocon Walter  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pesaro



Scheda n. 1      Scala 1:200

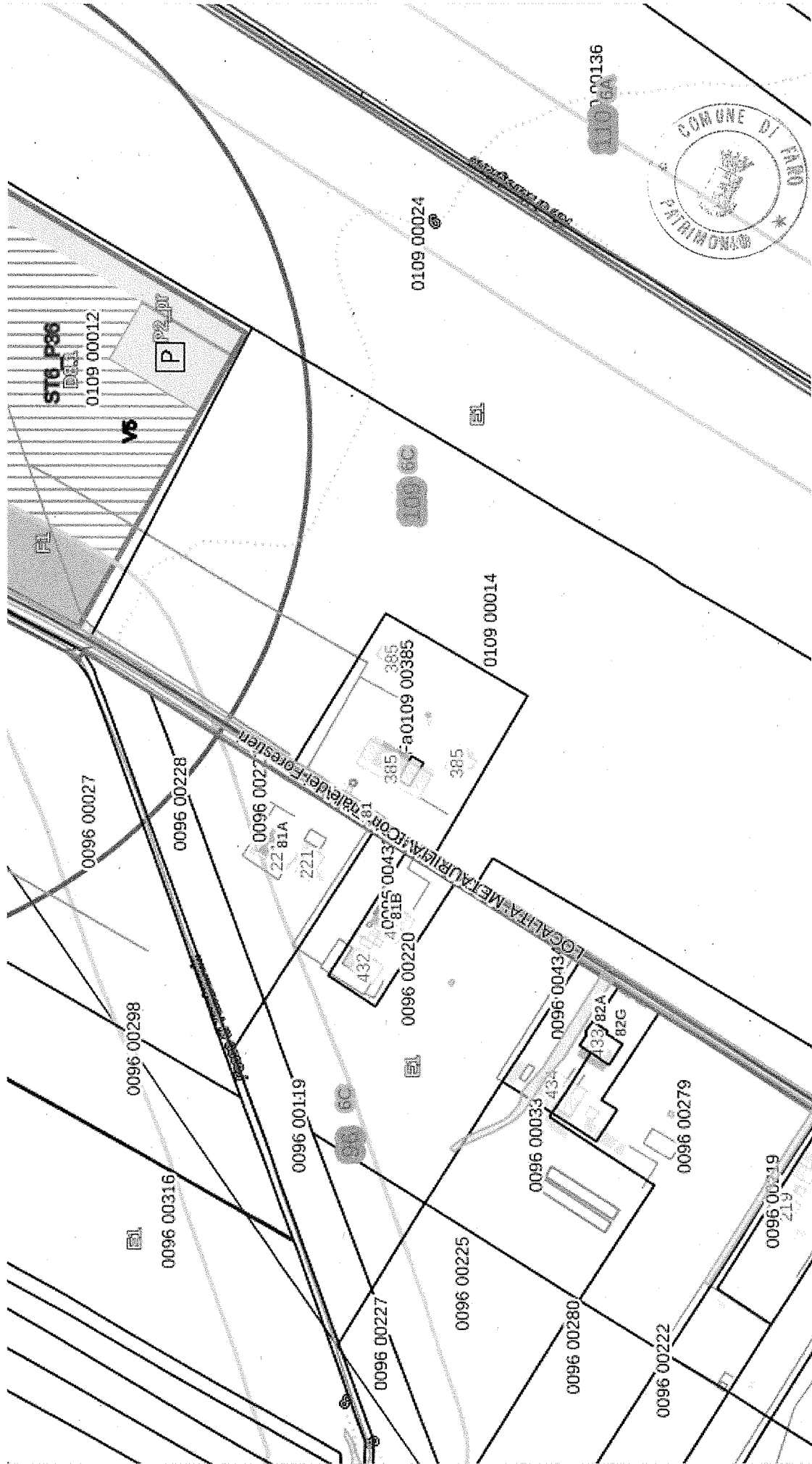


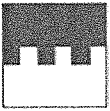
PIANO TERRA



orientamento







FanoGeoMap



1:2.000





