

## **SCHEDA TECNICA**

n° **10**

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

**COMUNE CENSUARIO** : Fano, Via della Tombaccia, 168

### **DESCRIZIONE CATASTALE :**

Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie mq</b>
107	130/p (ex 11/p), 13/p, 136 E.U.(ex 32)	6.757,00 ca

Catasto Fabbricati: F.107 Mappale 136 Cat. A/4 Cl. 2 vani 10,5 Sup. cat. 221mq Rend. € 336,21

### **VINCOLI :**

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

Parte del terreno circostante il fabbricato è concesso in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2021 e parte il 10/11/2024;

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

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

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 13/p (ingresso) a favore della retrostante proprietà comunale (fondo agricolo).

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori;

Da frazionare particelle 130, 13 del Fg. 107;

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

### **ALLEGATI:**

Estratto di mappa catastale ;

Visure catastali;

Planimetrie catastali;

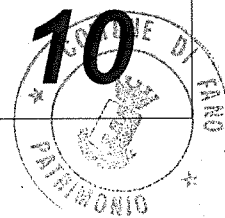
Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

# SCHEDA TECNICA

n°

10



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile di proprietà del Comune di Fano è ubicato in **Comune di Fano in Via Tombaccia civ.168.**

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

Il bene si trova lungo la Strada Provinciale Orcianese, al quale si accede di fatto al bene de quo.

### 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 107 Mapp.li 130/p (ex 11/p), 13/p, 136 (ex 32) [Ente Urbano] della superficie catastale di circa Mq. 6.757,00, salvo esatto frazionamento ed al C.F. al F.107 Mappale 136 Cat. A/4 Cl. 2 vani 10,5 Sup. cat. 221mq Rend. € 336,21.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex rurale con accessori, pertinenze e corte esclusiva, costituito da un unico corpo di forma regolare che confina lato Sud con la Strada Provinciale Orcianese mentre i restanti lati confinano con restante proprietà comunale.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra dal vano ex-stalla, cantina, deposito attrezzi e da vari ripostigli/pollai, mentre al piano primo gli spazi sono suddivisi in soggiorno, cucina-pranzo, camere da letto ed un bagno. Nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi insufficiente.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: Zona E2 "Zone agricole con presenza di valori paesaggistici".

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

Il bene de quo è libero da ipoteche; parte del terreno circostante il fabbricato è concesso in affitto con contratto avente scadenza il 10/11/2021 ed in parte il 10/11/2024;

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;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico della particella 13/p (ingresso) a favore della retrostante proprietà comunale.

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori.

Da frazionare particelle n.ro 130 e 13 del Foglio catastale n.ro 107, a carico dell'acquirente.

Parte del bene ricade in zona Vincolo Speciale V1 Fasce di rispetto stradale.

### Considerazioni e criteri di stima

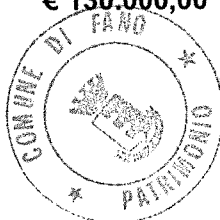
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione e destinazione urbanistica, tenuto conto altresì della difficile situazione economica del momento che attanaglia il mercato immobiliare.

### Conclusione peritale

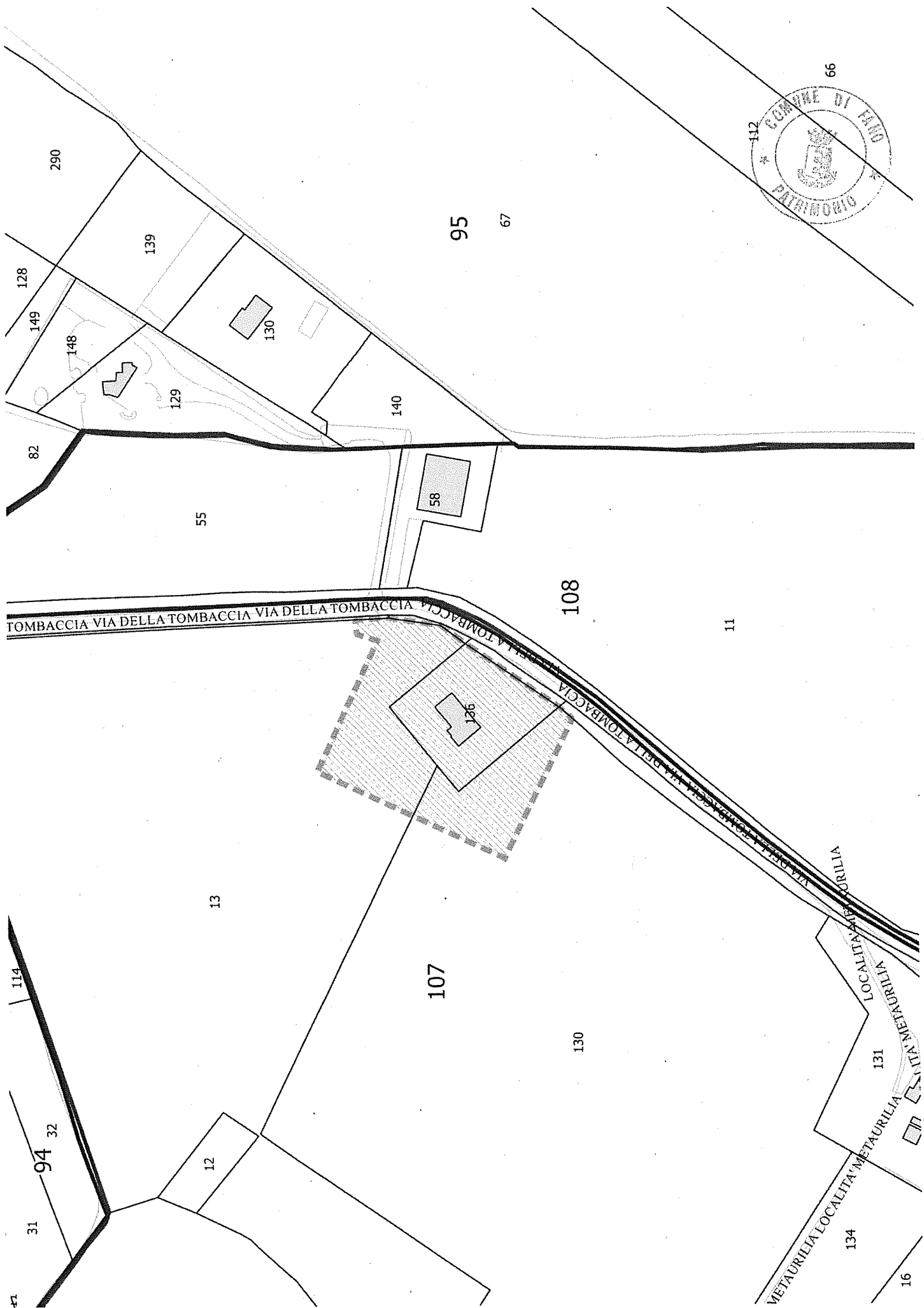
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Via della Tombaccia civ.180, di proprietà del Comune di Fano, è di

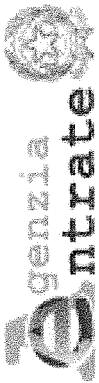
**€ 130.000,00 " a corpo"**

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dot.ssa Daniela Mantoni)





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

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2020

Data: 12/08/2020 - Ora: 13.00.16 Fine

Visura n.: T85395 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FANO ( Codice: D488)</b>		
	<b>Provincia di PESARO E URBINO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 13</b>		

**Immobile**

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	107	13		-	SEMINATIVO 3	4 22 09		Agrario Euro 217,99	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. PS0330560 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.3.10.2006 N.262 (n. 67434.1/2007)
<b>Notifica</b>		<b>Partita</b>							
<b>Annotazioni</b>		variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune							

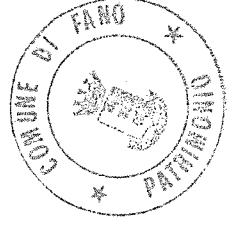
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà 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 12/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FANO ( Codice: D488)</b>		
	<b>Provincia di PESARO E URBINO</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 107 Particella: 130</b>		

**Immobile**

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	107	130		-	SEMIN IRRIG U	10 69 27			Dominicale Euro 1.159,69	Agrario Euro 773,12	Tipo mappale del 27/07/2018 protocollo n. PS0074154 in atti dal 27/07/2018 presentato il 27/07/2018 (n. 74154.1/2018)
<b>Notifica</b>											
<b>Partita</b>											

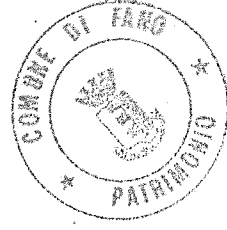
**INTESTATO**

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

Data: 12/08/2020 - Ora: 13.00.55 Fine  
Visura n.: T85540 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FANO ( Codice: D488)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PESARO E URBINO</b>	
	<b>Foglio: 107 Particella: 136</b>	

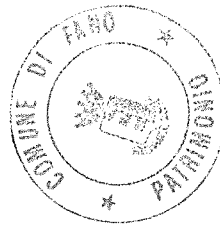
### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	
1	107	136		-	ENTE URBANO	23 36		Dominicale Agrario
Notifica						Partita	1	Tipo mappale del 08/10/2019 protocollo n. PS0069771 in atti dal 08/10/2019 presentato il 08/10/2019 PER AMPLIAMENTO (n. 69771.1/2019)

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - SezUrb - Foglio 107 - Particella 136

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 107 Particella: 136	

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		107	136				A/4	2	10,5 vani	Totale: 221 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 194 m <sup>2</sup>	Euro 336,21	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2020 protocollo n. PS0032994 in atti dal 27/07/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13774.1/2020)
<b>Indirizzo</b>		VIA DELLA TOMBACCIA n. 168 piano: T-1;										
<b>Notifica in corso</b>		Partita										
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

#### INTESTATO

<b>N.</b>	COMUNE DI FANO con sede in FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00127440410*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 08/10/2019 protocollo n. PS0085415 in atti dal 18/11/2019 Registrazione: Sede: RETT INTESAZIONE-IST 83.109/19 (n. 4819.1/2019)		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 107 - Particella 136

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).



**ELABORATO PLANIMETRICO**

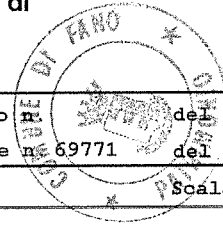
Compilato da:  
Cocon Walter

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

N. 01216

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



Comune di Fano

Sezione: Foglio: 107

Particella: 136

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n. 69771

del 08/10/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni

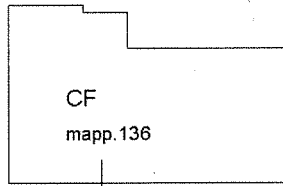
Scala 1 : 500

mapp.136

mapp.130

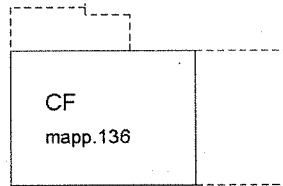
mapp.13

PIANO TERRA



AL  
mapp.136

Via della Tombaccia



PIANO PRIMO

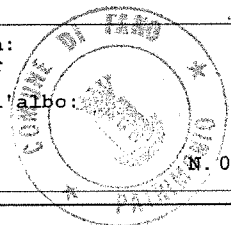


orientamento

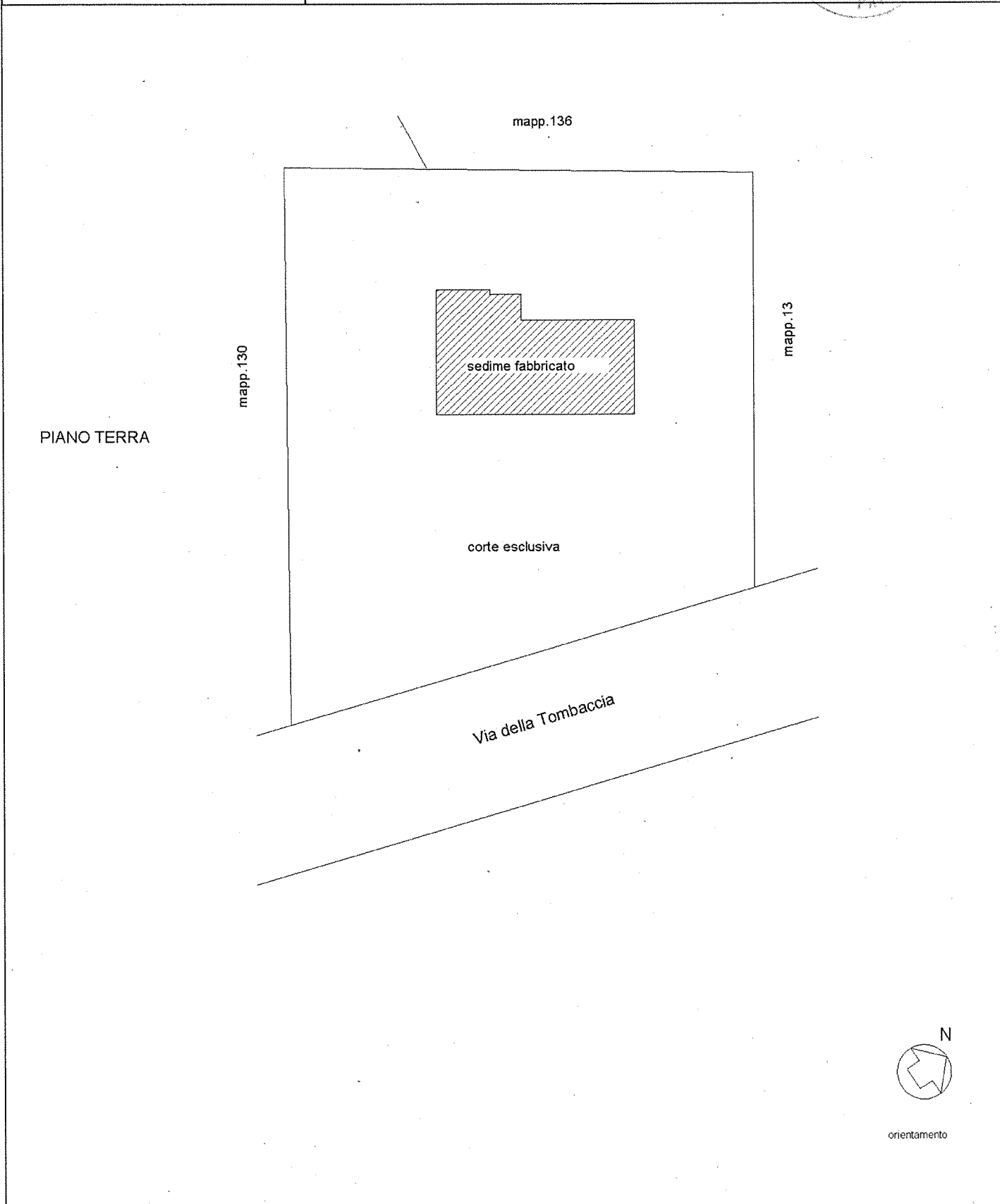


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pesaro**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Fano	
Via Della Tombaccia	
civ. 168	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cocon Walter
Foglio: 107	Iscritto all'albo:
Particella: 136	Geometri
Subalterno:	Prov. Pesaro
	N. 01216



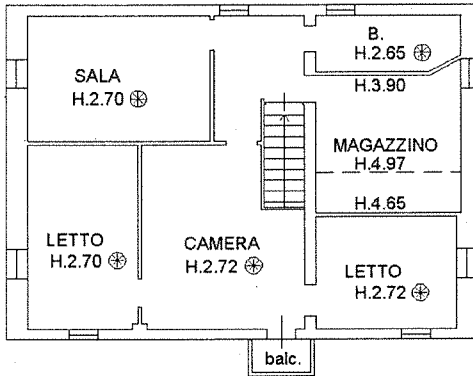
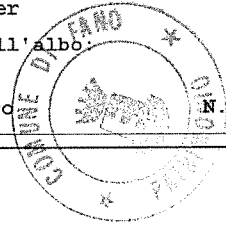
Planimetria  
Scheda n. 1      Scala 1:500



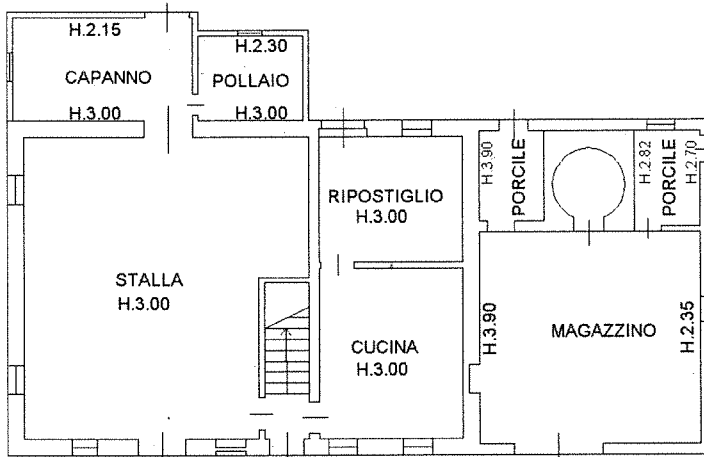
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pesaro

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Fano	
Via Della Tombaccia _____ civ. 168	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cocon Walter
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 107	Prov. Pesaro
Particella: 136	N. 01216
Subalterno:	

Planimetria
Scheda n. 2      Scala 1:200



PIANO PRIMO  
 ⊕ = h. al controsoffitto

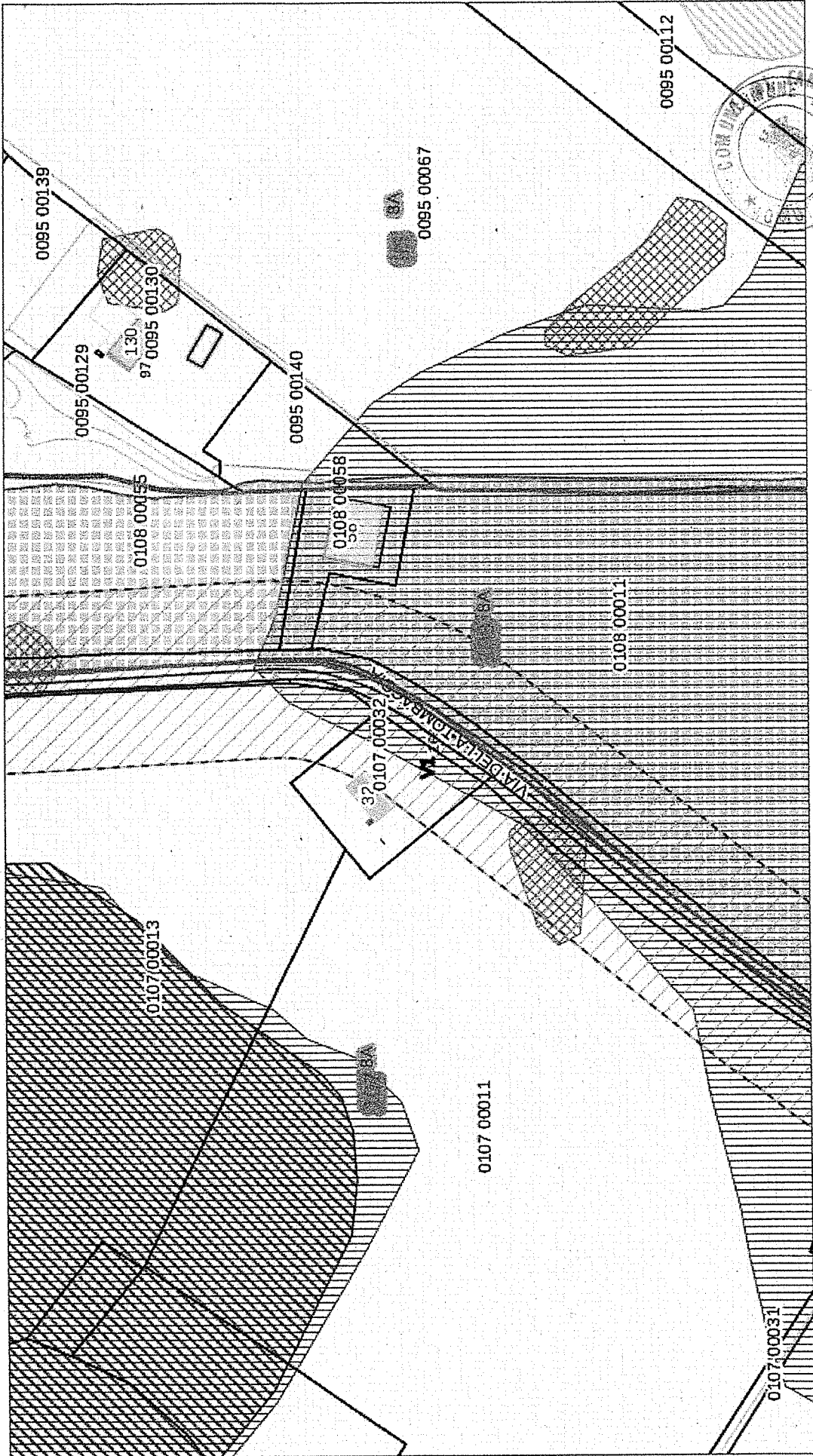


PIANO TERRA





FanoGeoMap



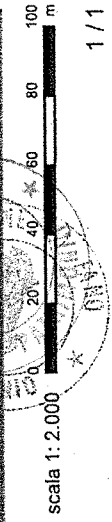
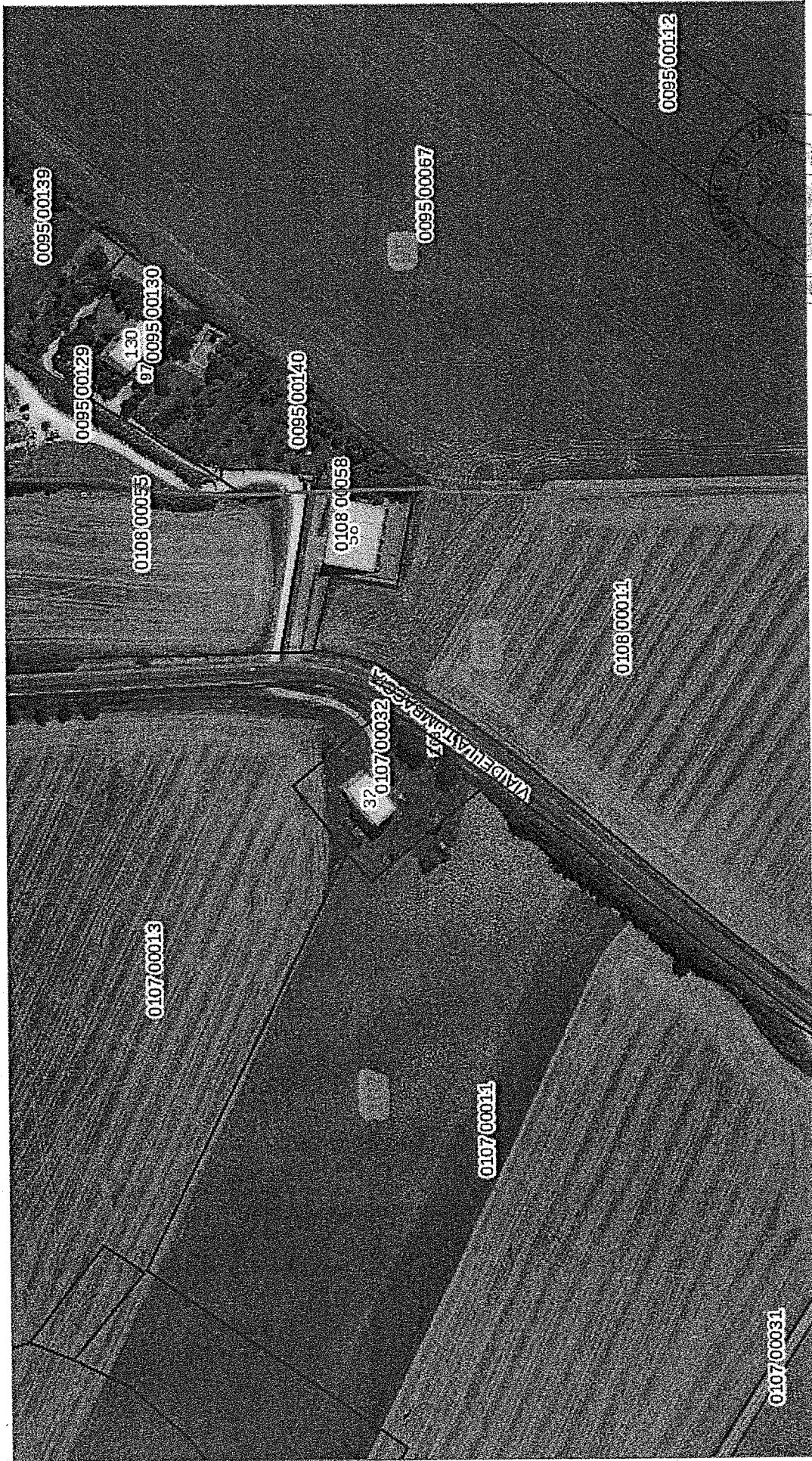
scala 1:2.000

23 giugno 2017 14.25

1 / 1



FanoGeoMap



scala 1: 2.000

