

SCHEMA TECNICA

n°

14



TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO- LOCALITÀ : Comune di San Costanzo, Loc. Tomba.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (Ha.a.ca.)</i>
8	3	00.02.68
8	7	04.46.85
8	74	01.48.03
8	105	01.37.54
	TOTALE	07.35.10

VINCOLI :

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2020;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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

Servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a favore delle particelle Fg.8 n.3,7,74,105, ed a carico delle particelle 12,13,14,104 Fg.8, così come da atto Not.

Cafiero di Marotta n.rep.113886 del 04/05/2012.;

ALLEGATI:

Visure catastali;

Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

SCHEMA TECNICA



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di San Costanzo** in località **Tomba**.

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 nella località l'allacciamento all'acquedotto, quello al metanodotto ed alla fognatura.

La rete viaria è imperniata sulla Strada Vicinale della Tomba da cui si accede all'area de quo attraverso proprietà privata gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di San Costanzo al Foglio 8 mappali n. 3,7,74,105 per una superficie catastale totale di Ha. 07.35.10, circa così come evidenziato con colore giallo nella relativa planimetria.

Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un ampio terreno agricolo non dotato di fabbricato colonico nè di pertinenze nè di accessori ed è costituito da un unico corpo di forma irregolare.

Il terreno confina con il Fosso della Fonte Maurina, e con altre proprietà private.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: "Zona agricola";

Servitù - Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

L'area de quo è libera da ipoteche; è concesso in affitto con contratto agricolo con scadenza il 10/11/2020;

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

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI;

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

Servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a favore delle particelle Fg.8 n.3,7,74,105, ed a carico delle particelle 12,13,14,104 Fg.8, così come da atto Not. Cafiero di Marotta n.rep.113886 del 04/05/2012.;

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, dei risultati emersi nei conteggi istituiti;

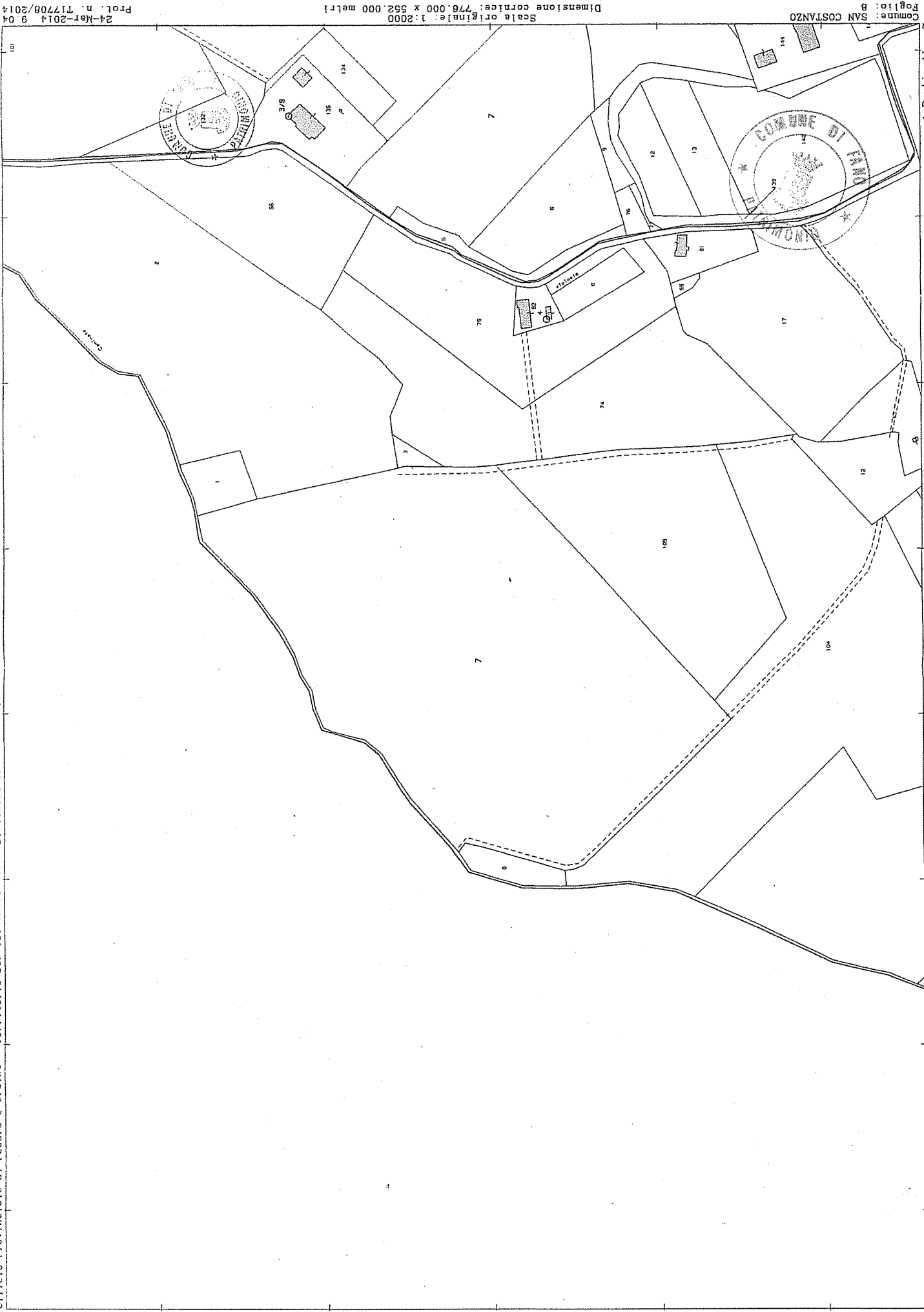
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di San Costanzo, Località Tomba, di proprietà del Comune di Fano, è di

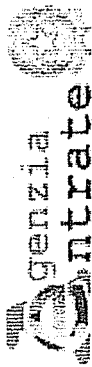
€ 148.000,00 " a corpo "

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



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.04

Fine

Visura n.: T18289 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO	
Immobile	Foglio: 8 Particella: 3	

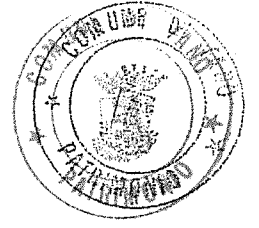
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	8	3		-	SEMINATIVO 2	02 68			
Notifica				Partita		3681			

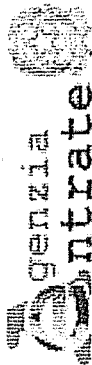
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO		00127440410*		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Trascrizione n. 3123 .1/1990 in atti del 20/03/1993 Repertorio n. : 878 Rogante: PRES .GIUNTA REGION Sede:		ANCONA Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.05.48

Visura n.: T18178 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
		Foglio: 8 Particella: 7	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ure ca	Deduz	Reddito	
1	8	7		AA	SEMINATIVO 2	4 45 05		Dominicale Euro 264,33 Agrario Euro 172,39	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 6704 .1/2012 in atti dal 07/12/2012 (protocollo n. PS0192543) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262
				AB	PASCOLO 1	01 80		Euro 0,15	Euro 0,07

Notificati

Annotazioni

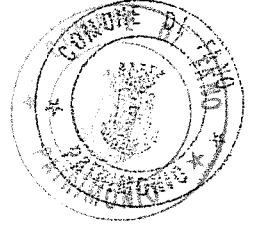
di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.1.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

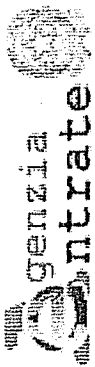
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO		CODICE FISCALE	(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Trascrizione n. 3010 .1/1990 in atti dal 20/03/1993 Repertorio n. : 878 Rogante: PRESIDENTE GIUNTA Sede:	00127440410*	
		ANCONA Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.14

Fine

Visura n.: T18367 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)	
Catasto Terreni		Provincia di PESARO E URBINO	
		Foglio: 8 Particella: 74	

Immobile

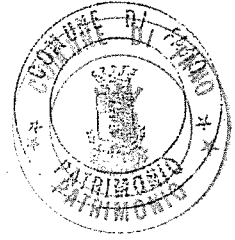
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	8	74		AA	SEMINATIVO 2	1 43 57		Dedicato Euro 85,27 Agrario Euro 55,61	Tabella di variazione del 07/12/2012 n. 6708. 1/2012 in atti del 07/12/2012 (protocollo n. PS0192547) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262
				AB	PASCOLO 1	04 46		Euro 0,37 Euro 0,18	

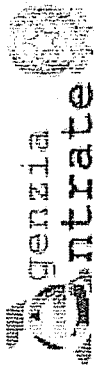
INTESTATO

Notifica	di studio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.1.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)	
Annotazioni		
N.	DATI ANAGRAFICI	
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO	CODICE FISCALE 00127440410*
		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2014

Data: 24/03/2014 - Ora: 09.06.29

Visura n.: T18473 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SAN COSTANZO (Codice: H809)	
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 8 Particella: 105	

Immobile

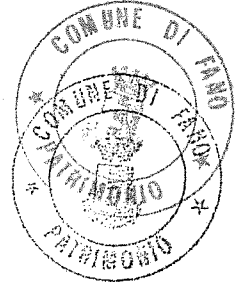
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA													
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito													
1	8	105		-	SEMINATIVO 2	1 37 54		Dominicale Euro 81,69	Agrario Euro 53,28	FRAZIONAMENTO del 27/02/2012 n. 20718 .1/2012 in atti dat 27/02/2012 (protocollo n. PS0020718) presentato il 24/02/2012											
<table border="1"> <tr> <td>Notifica</td> <td colspan="10">Partita</td> </tr> </table>											Notifica	Partita									
Notifica	Partita																				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO CON SEDE IN FANO		00127440410*		(1) Proprieta'	

Unità immobiliari n. 1

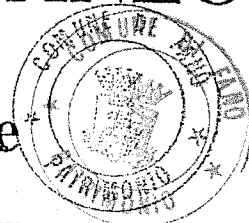
Visura telematica esente per fini istituzionali



COMUNE DI SAN COSTANZO

Provincia di Pesaro-Urbino

Piano Regolatore Generale



progettista:
Pierluigi Floris architetto

indagini geologiche:
Massimo Sergenti geologo

indagini botanico - vegetazionali:
Giuseppe Stefanelli dottore agronomo
Carlo Urbinati dottore forestale

collaboratori:
Maria Carla Di Iorio
Mariangela Giommi
Serena Nesti
Laura Savelli
architetti

collaboratori:
Elena Falcioni
geologo

redazione grafica, consulenza informatica: Giombetti & Giombetti s.n.c. - Fano (PS)

**MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL
COMITATO PROVINCIALE PER IL TERRITORIO DELLA PROVINCIA
DI PESARO-URBINO.**

COMUNE DI SAN COSTANZO
Prov. di Pesaro e Urbino
**APPROVATO CON ATTO DEL
COMMISSARIO AD ACTA IN
DATA**

11 LUG. 1998

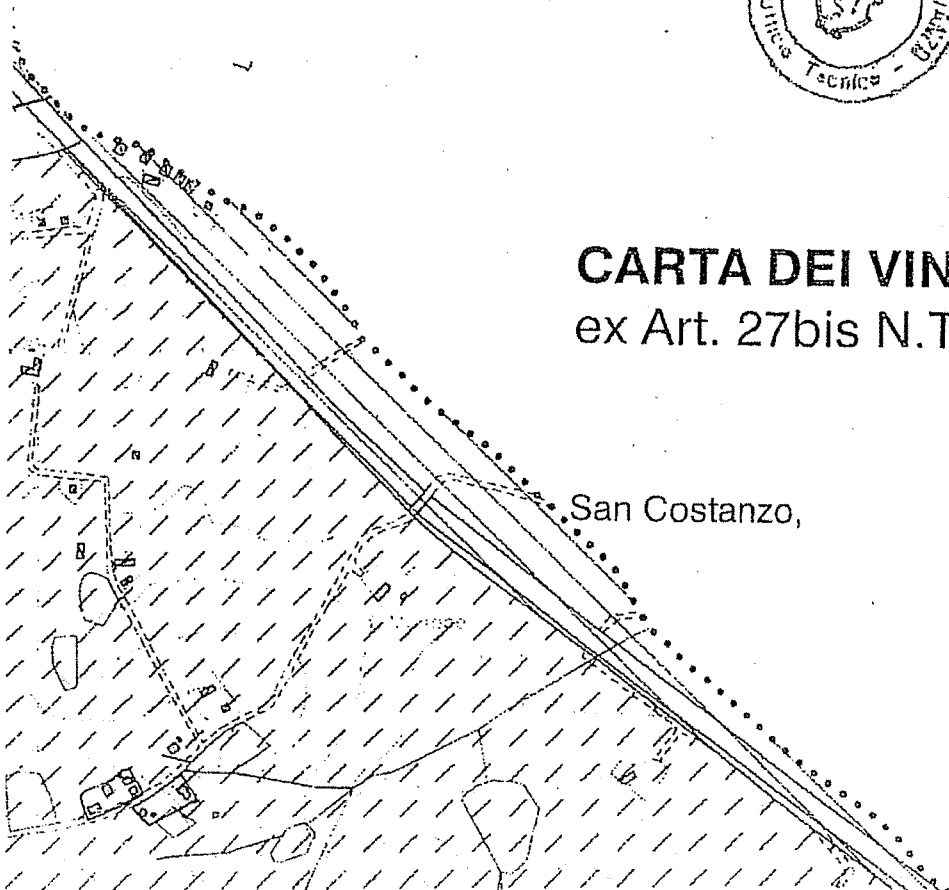


CARTA DEI VINCOLI DEFINITIVI
ex Art. 27bis N.T.A. di P.P.A.R.

scala 1:10.000

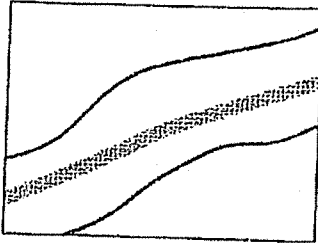
TAV.

05

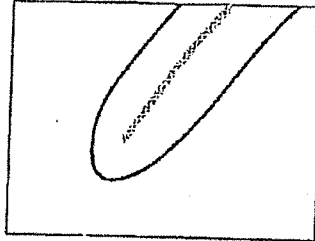


LEGENDA

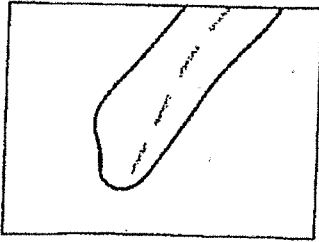
Categorie costitutive del paesaggio



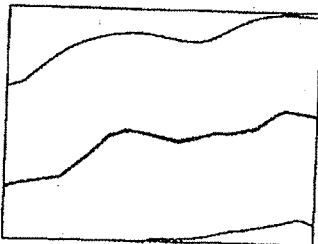
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



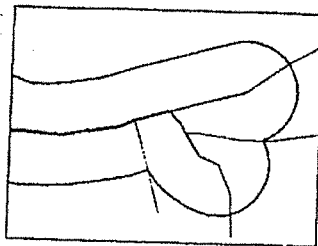
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



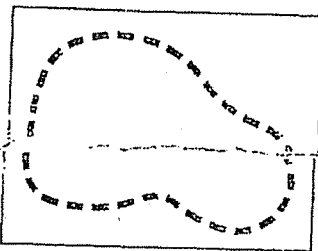
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



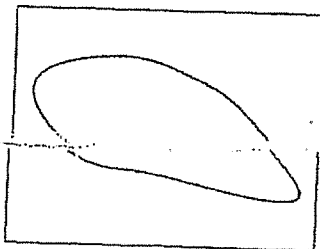
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 2

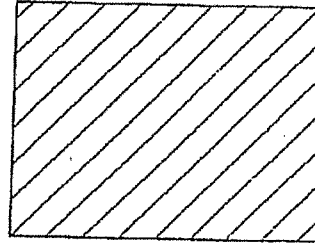


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

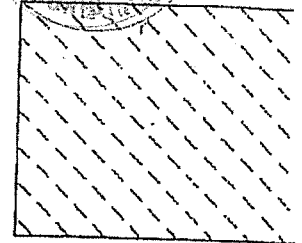


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

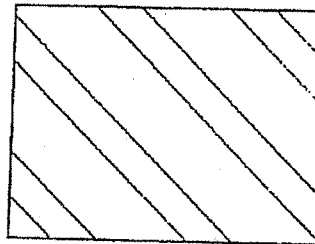
Sottostemi territoriali



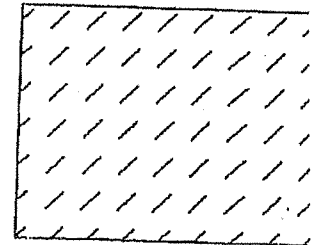
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



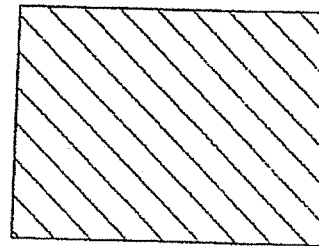
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

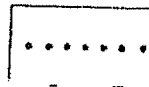


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale

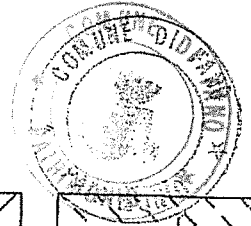


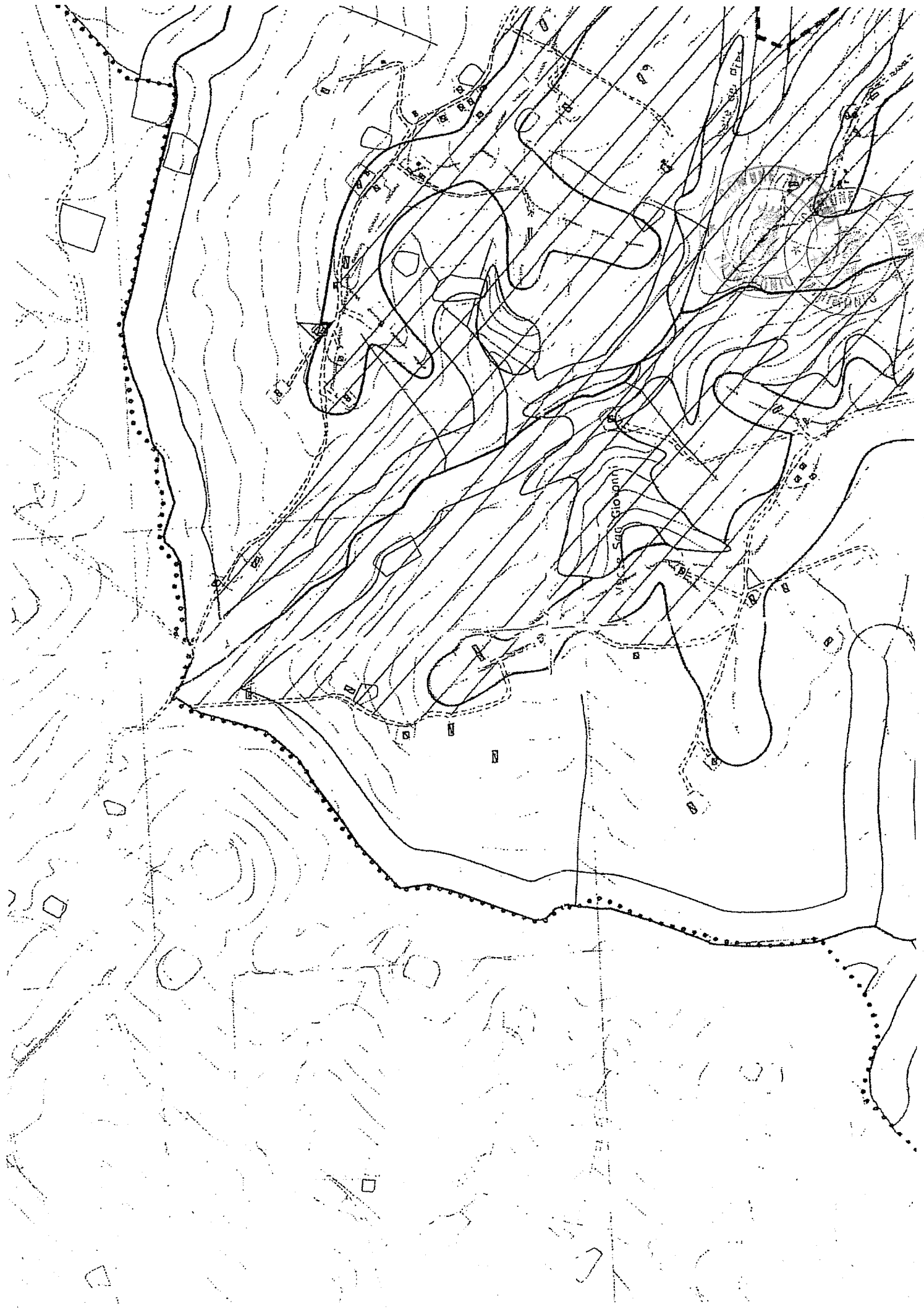
Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

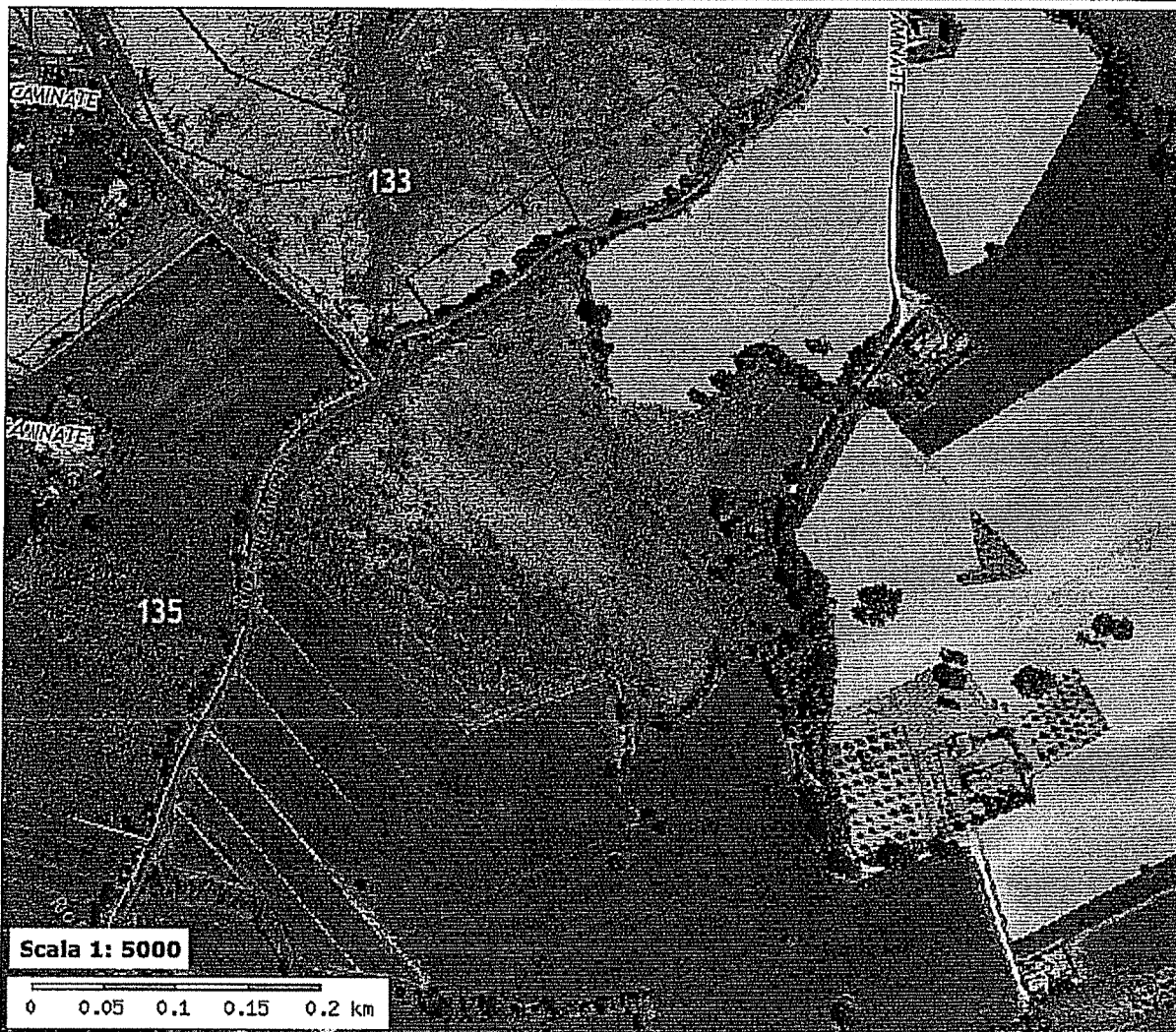
Altre indicazioni
























confini comunali







Edifici aggiornati

- | | |
|---|--|
|  Edifici |  Accessori |
|  Chiese e cimiteri |  Edifici scolastici |
|  Edifici industriali |  Edifici in costruzione |
|  Ruederi |  Edifici rurali |
|  Cabine Enel |  Impianti sportivi |
|  Tettoie |  Scala |
|  Strutture |  Strutture interrante |
|  Piscine |  Vasche |
|  Pozzi |  Serre |
|  Silos | |
|  Fogli | |
|  Particelle | |

