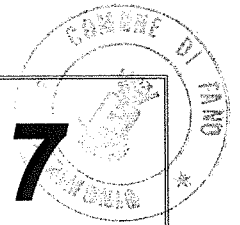


## **SCHEDA TECNICA**

**n° 7**



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

**COMUNE CENSUARIO - INDIRIZZO:** Fano - loc. Bellocchi, 12

**DESCRIZIONE CATASTALE :** Catasto Fabbricati:

Foglio 86, Mappale 482,

Sub 1 : Cat. A/4 Cl. 2° vani 6 Rend. Cat. € 192,12

Sub 2 : Cat. A/4 Cl. 2° vani 3 Rend. Cat. € 96,06

Sub 3 : Bene Comune Non Censibile

### **VINCOLI :**

Il bene de quo è libero da ipoteche, ed è attualmente condotto in locazione con contratto ai sensi della Legge n.392/78, in corso di stipula, della durata di anni 4 dal 1/1/2016 al 31/12/2019.

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

Immobile non riveste interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Vincolo Speciale V3 Aree di Vincolo Paesistico D.Lgs 42/2004;

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

### **ALLEGATI:**

Estratto di mappa catastale scala 1:2000;

Visure catastali;

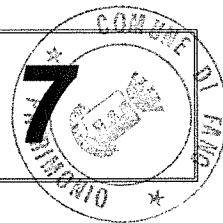
Planimetrie catastali;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

# SCHEDA TECNICA

n°



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

L'immobile di proprietà del Comune di Fano è ubicato in **Comune di FANO in località Bellocchi**. La località è caratterizzata dalla prevalente presenza di insediamenti agricoli, ed urbani, anche di recente attuazione.

La località predetta è dotata di buone infrastrutture urbanistiche primarie. Sono disponibili nella località gli allacciamenti all'acquedotto ed al metanodotto.

Il bene si trova lungo la Strada Comunale Degli Uscenti, al quale si accede al bene de quo.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione così come evidenziato nella relativa planimetria allegata, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Fano al Foglio 86, Mappale 482, Sub 1: Cat. A/4 Cl. 2° vani 6 Rend. Cat. € 192,12; Sub 2 : Cat. A/4 Cl. 2° vani 3 Rend. Cat. € 96,06; Sub 3: Bene Comune Non Censibile.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fabbricato con accessori, pertinenze e corte esclusiva costituita da un unico corpo di forma regolare che confina lato Ovest con la Strada Comunale Degli Uscenti mentre i restanti lati confinano con proprietà privata.

L'edificio principale si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è suddiviso in due unità immobiliari; il Sub.1 è composto da cucina-pranzo, due camere da letto, un bagno e un locale sbroglio; il Sub.2 è composto da un locale cucina-pranzo, una camera da letto ed un bagno. I manufatti esterni sono abbinati al Sub.1 e si compongono di una capanna ad uso ripostiglio, un pozzo e due tettoie, il tutto come risulta dalle planimetrie catastali allegate. Nel complesso lo stato manutentivo è pressoché mediocre.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 1 - Zone agricole;

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

Il bene de quo è libero da ipoteche, ed è attualmente condotto in locazione con contratto ai sensi della Legge n.392/78, in corso di stipula, della durata di anni 4 dal 1/1/2016 al 31/12/2019.

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;

### Considerazioni e criteri di stima

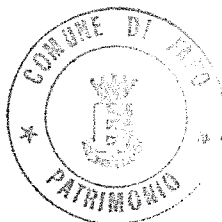
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli in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

**€ 140.000,00 " 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 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 09.09.14 Fine  
Visura n.: T20885 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 86 Particella: 432 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		86	432	1			A/4	2	6 vani	Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte** : 82 m²	Euro 192,12	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Annotazioni												
FRAZIONE BELLOCCHI n. 12 piano: T: classamento e rendita validati (D.M. 701/94) — richiesta di ruralità respinta												

#### INTESTATO

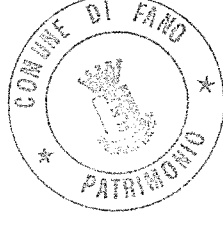
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			(1) Proprietà per 1000/1000
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/01/2014 n. 21.1/2014 in atti dal 13/01/2014 (protocollo n. PS0001766) Registrazione: COSTITUZIONE	

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 02/03/2016

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488)		
Catasto Fabbricati	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 86 Particella: 432 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		86	432	2			A/4	2	3 vani	Totale: 58 m² Totale escluse aree scoperte*: 58 m²	Euro 96,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		FRAZIONE BELLOCCHI n. 12 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita validati (D.M. 701/94) – richiesta di ruralità respinta										

### INTESTATO

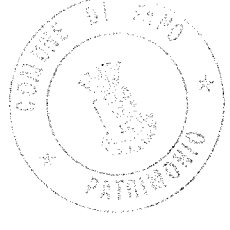
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/01/2014 n. 21.1/2014 in atti dal 13/01/2014 (protocollo n. PS0001766) Registrazione: COSTITUZIONE					

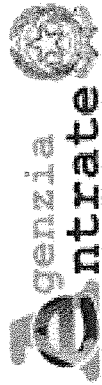
Unità immobiliari n. 1

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).





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2016

Data: 02/03/2016 - Ora: 09.09.51 Fine  
Visura n.: T21200 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO ( Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 86 Particella: 432 Sub.: 3

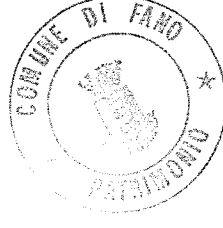
Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale	
1		86	432	3							
Indirizzo				FRAZIONE BELLOCCHI n. 12 piano: T.							
COSTITUZIONE del 13/01/2014 n. 21.1/2014 in atti dal 13/01/2014 (protocollo n. PS0001766) COSTITUZIONE											

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=8400



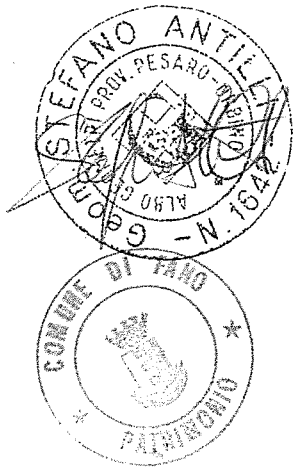
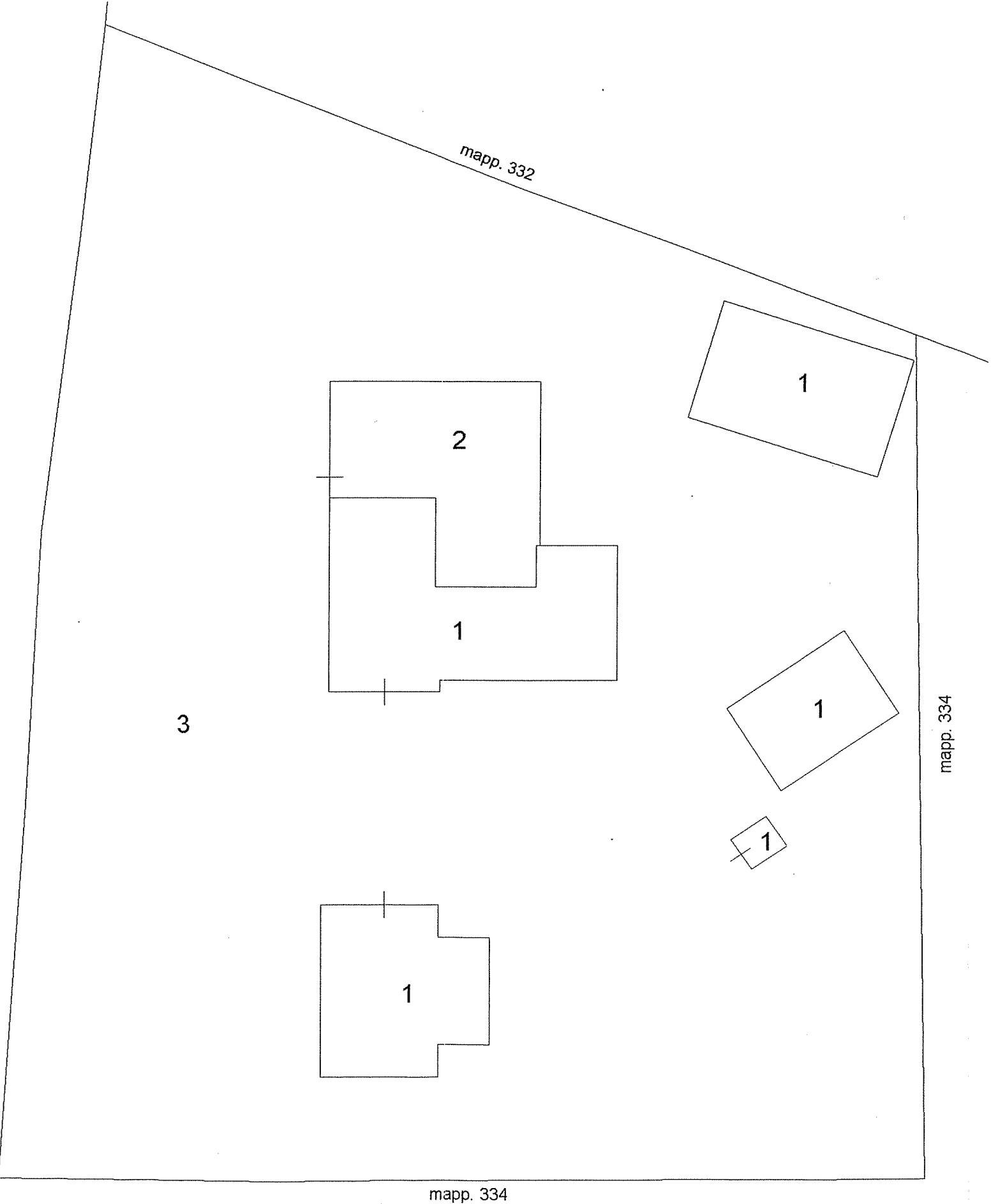
E=28000

1 Particella: 432

Comune: FANO  
Foglio: 86

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

2-Mar-2016 9:24:4  
Prot. n. T28926/2016



PIANO TERRA



mapp. 334

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

Dichiarazione protocollo n. *P50001766* del *13/01/2014*

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

Frazione Bellocchi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 86

Particella: 432

Subalterno: 1

Compilata da:

Antilli Stefano

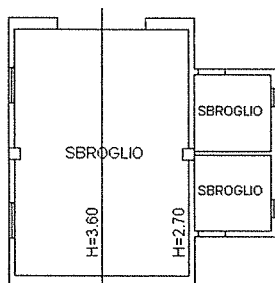
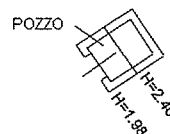
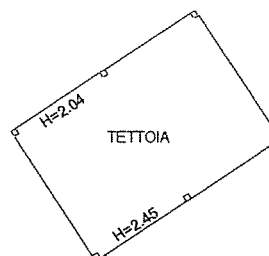
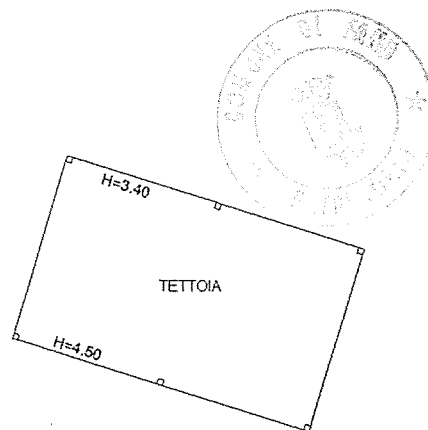
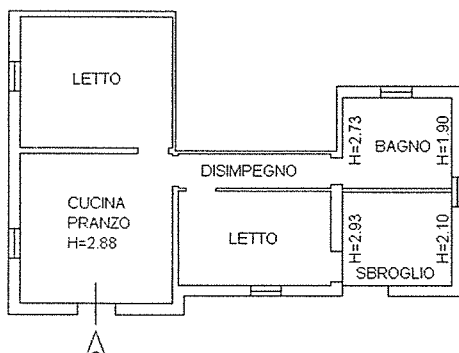
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

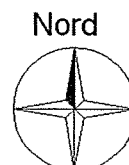
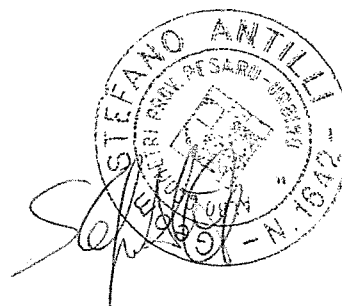
N. 1642

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**





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

Dichiarazione protocollo n. *050001766* del *13/01/2014*

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

Frazione Bellocchi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 86

Particella: 432

Subalterno: 2

Compilata da:

Antilli Stefano

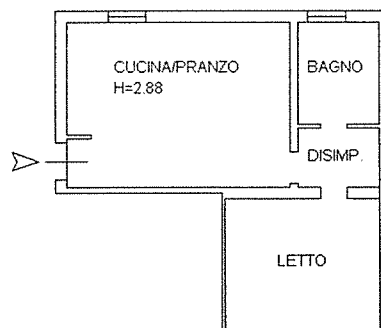
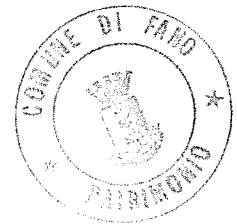
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pesaro

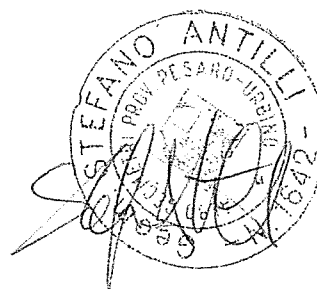
N. 1642

scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**



Nord



