

SCHEDA TECNICA

n° 9



TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Caminate.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
105	2	00.02.90
105	7	00.06.66
105	65	01.93.37
105	221/p	00.89.68
105	224	00.00.03
105	226	00.30.56
105	228	07.95.23
	TOTALE	11.18.43ca

VINCOLI :

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Da frazionare mapp.221 Fg.105;

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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

ALLEGATI:

Visure catastali;

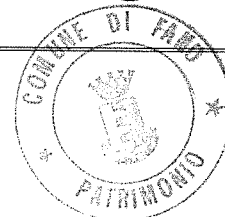
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

SCHEDA TECNICA

n° 9



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di Fano in località Caminate**.

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 Comunale Delle Caminate cui si accede all'area de quo attraverso la Strada Vicinale di Rogara.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 105 mappali n. 2,7,65,221/p, 224,226,228 per una superficie catastale totale di Ha. 11.18.43 circa, salvo frazionamento, 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 la Strada Vicinale Di Rogara, con altra proprietà comunale e con proprietà private.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E-4 "Zone agricole di ristrutturazione ambientale";

Servitù – Convenzioni - Oneri - Gravami - Mutui - Ipoteche

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 29/09/2023;

L'area de quo è libera da ipoteche;

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

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Da frazionare mapp.221 Fg.105

Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile anche con macchine e mezzi agricoli a carico del mapp. 221 ed a favore del mapp.le n.229 Fg.105, salvo altre;

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

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.

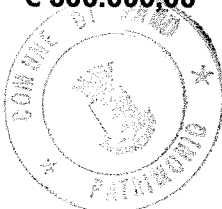
Conclusione peritale

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;

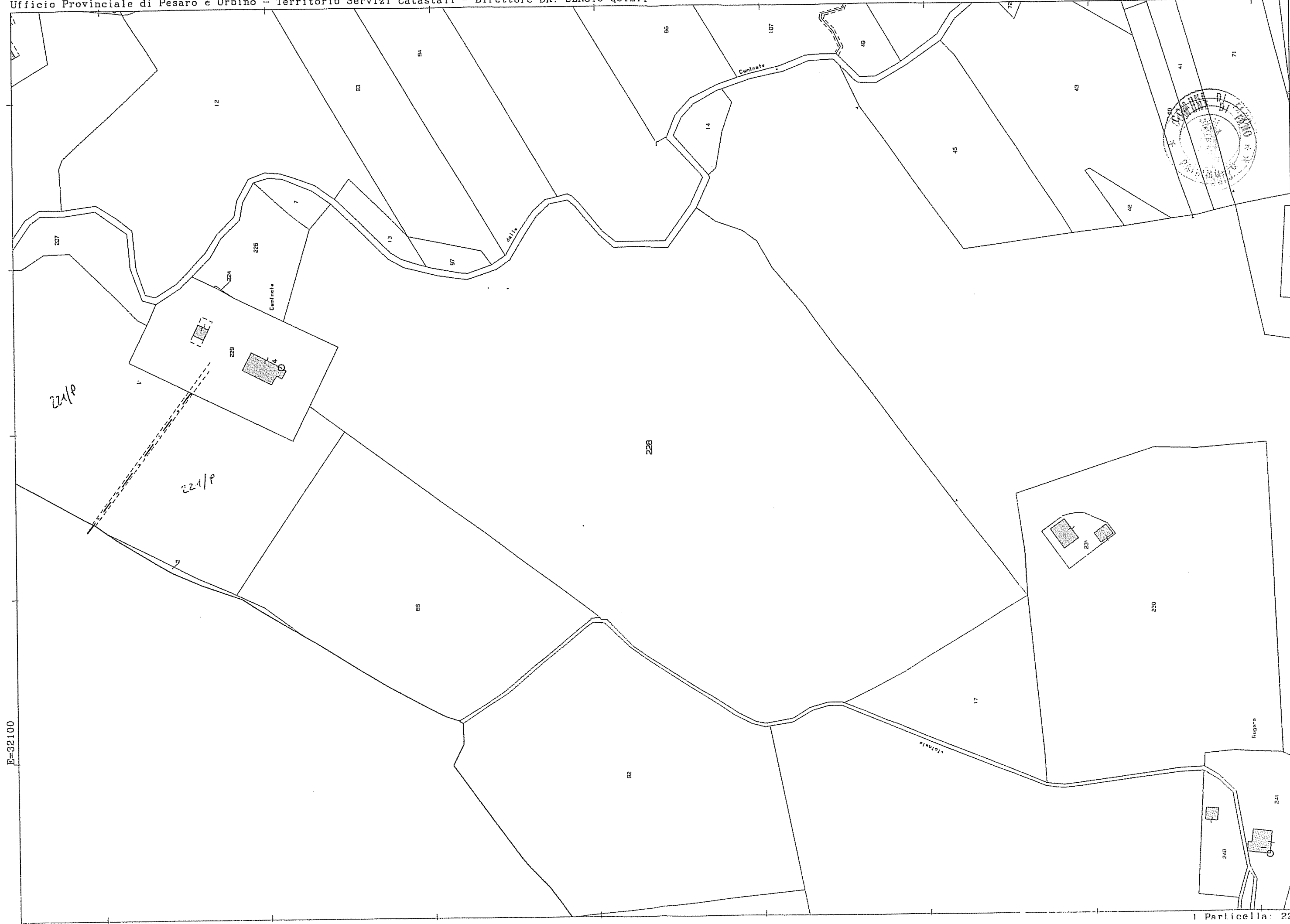
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

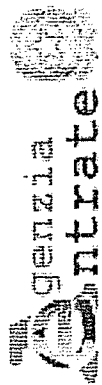
€ 300.000,00 " a corpo"

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

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.49
Visura n.: T160636 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 105 Particella: 2

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito
1	105	2		-	BOSCO MISTO	ha are ca 02 90		Dominicale Euro 0,37 L. 725
Agrario								Euro 0,09 L. 174
Implanto meccanografico del 13/12/1971								

Notifica

538

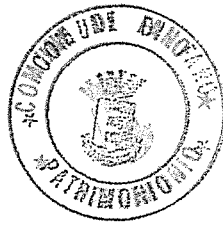
Partita

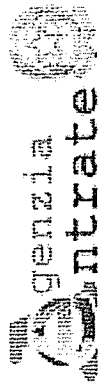
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410 3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE 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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.44

Visura n.: T161070 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 105 Particella: 7

Immobile

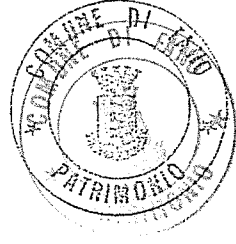
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	105	7		AA	ORTO IRRIG 2	01 00		Dominicale Euro 1,89	Agrario Euro 0,80
				AB	SEMINATIVO 4	05 66		Euro 2,34	Euro 2,78
Notifica				Partita					
Annotazioni				variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o purificata a coltura presente nel quadro tariffario					

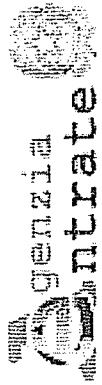
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO	00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 06/03/1990 Voltura n. 2410.3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n.: 878 Rogante: REGIONE MARCHE 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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.33

Visura n.: T160514 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 105 Particella: 65		

Immobile

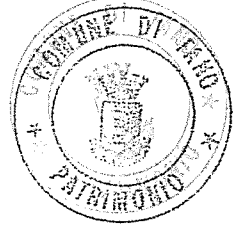
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	105	65		-	SEMINATIVO 4	1	93 37		Euro 79,89 L. 154.696	Euro 94,87 L. 183.702	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2188 .63/1990 in ntti dal 14/09/1993 COME DA MODELLO
Notifica					Partita			25756	26		

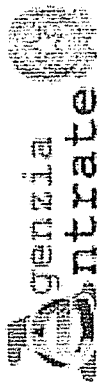
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 06/03/1990 Voltura n. 2410_3/1994 in atti dal 12/04/1997 Repertorio n. : 878 Rogante: REGIONE MARCHE 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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.07

Visura n.: T158213 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 105 Particella: 221

Immobile

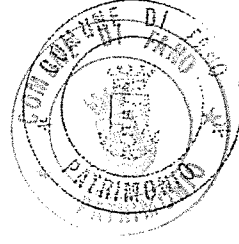
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ure cu		Deduz		Reddito	
1	105	221		-	SEMINATIVO 4	4	03	10		Dominicale Euro 166,55	Agrario Euro 197,77
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n. 65477.1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n. PS0065477)											

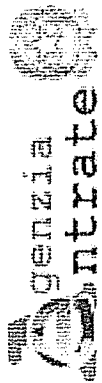
INTESTATO

N.	COMUNE DI FANO		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.23

Visura n.: T160775 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 105 Particella: 224
Catasto Terreni	

Immobile

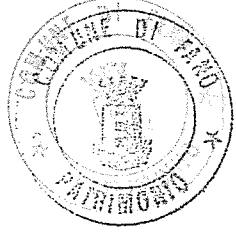
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	105	224		-	SEMINATIVO 4	00 03		Dominicale Euro 0,01	Agrario Euro 0,01
Notifica						Partita		FRAZIONAMENTO del 17/04/2008 n . 65477 .1/2008 in atti dal 17/04/2008 (protocollo n . PS0065477)	

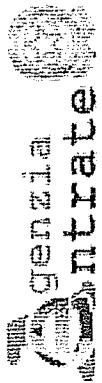
INTESTATO

N.	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.50.31

Fine

Visura n.: T160958 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 105 Particella: 226		
Catasto Terreni			

Immobile

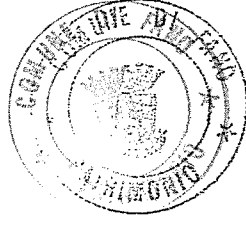
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	105	226		AA	SEMINATIVO 4	20 00		Dominicale Euro 8,26	Agrario Euro 9,81	Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 9922.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n. PS0228168) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262	
				AB	ORTO IRRIG 2	10 56		Euro 19,91	Euro 8,45		
Notifica					Partita						
Annotazioni					di studio: 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 2011)						

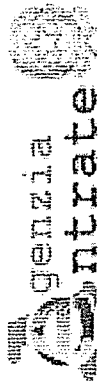
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO			00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

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 20/03/2014

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.49.14

Fine

Visura n.: T160349 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FANO (Codice: D488)	
	Provincia di PESARO E URBINO	
Catasto Terreni	Foglio: 105 Particella: 228	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	105	228		-	SEMINATIVO 4	7	95 23		Dominicale Euro 328,56	Agrario Euro 390,17	Tabella di variazione del 14/12/2011 n . 9923 .1/2011 in atti dal 14/12/2011 (protocollo n . PS0228169) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10 2006 N .262
Notifica					Partita						
Annotazioni		di studio: 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 2011)									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		00127440410*		(1) Proprietà per 1000/1000	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Mare

Comuni provincia Pesaro-Urbino

Fano

Quartieri

Zonizzazione

A Residenziali Storico Artistiche

B1.2 Residenziali saturate con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati

B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri

B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri

B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni)

B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilla'

C2 Residenziali di ricucitura urbana

D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso commercio di vicinato

D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione)

D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione)

D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione

D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo

Comuni limitrofi

B1.1 Residenziali saturate con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali

B1.3 Residenziali saturate con conservazione della superficie utile

B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro

B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse

B5.1 Residenziali di completamento dei nuclei extraurbani esistenti

C1 Residenziali di espansione

D1 Industriali e/o artigianali esistenti

D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione

D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità

D5 Turistico-alberghiere esistenti

D7 Turistico-ricreative esistenti

D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di



- | | |
|---|------------------------|
|  | Accessori |
|  | Edifici scolastici |
|  | Edifici in costruzione |
|  | Edifici rurali |
|  | Impianti sportivi |
|  | Scala |
|  | Strutture interrante |
|  | Vasche |
|  | Serre |