

SCHEDA TECNICA

n° **19**

N° SCHEDA T.	RIF. D.C.	N° S.T.	TIPOLOGIA/ DESTINAZIONE	LOCALITA'/ INDIRIZZO	FRUITORE	SCADENZA CONTR AFF	SUP. CAT. Ha/mq	VALORE ATTUALIZZATO
19	D.C.n °115/15	9	Terreno agricolo	SAN COSTANZO - Loc.Tomba	Pierini Filippo	10/11/2020	Ha 07.35.10	165.000,00

SERVIZIO PATRIMONIO
U.O. Alienazioni
Istruttoria Tecnica
Geom. Michele Ratti

SETTORE 3° - Servizi Finanziari
SERVIZIO PATRIMONIO
IL DIRIGENTE
Dott.ssa Daniela MANTONI



SCHEDA TECNICA

n° **9**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : 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 in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 10/11/2020;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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.;

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 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 cui si accede all'area de quo attraverso proprietà privata.

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 né di pertinenze né 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;

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

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Contratto d'affitto in deroga art.45 L. 203/82 con scadenza il 10/11/2020;

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

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

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 San Costanzo, Località Tomba, di proprietà del Comune di Fano, è di

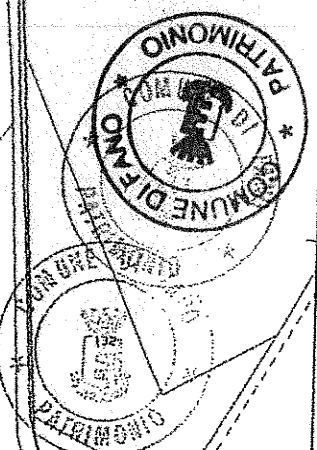
~~€ 100.000,00~~ "a corpo"

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

Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)

N=5300

E=32300



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SAN COSTANZO
Foglio: 8

1 Particella: 7

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 Giombetti
Serena Nesti
Laura Savelli
architetti

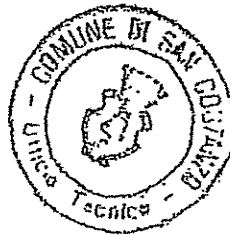
collaboratori:
Elena Falcioni
geologa

redazione grafica, consulenza informatica: Giombetti & Giombetti s.r.l. - 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

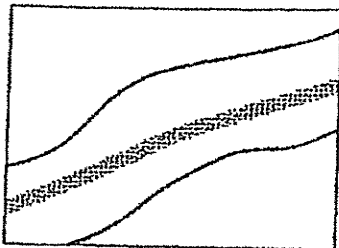
TAV.

05

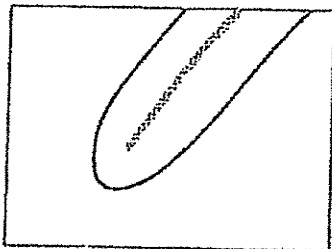


LEGENDA

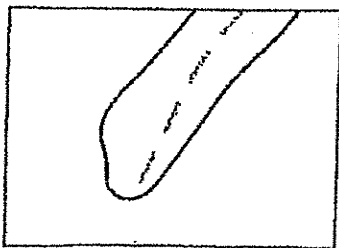
Categorie costitutive del paesaggio



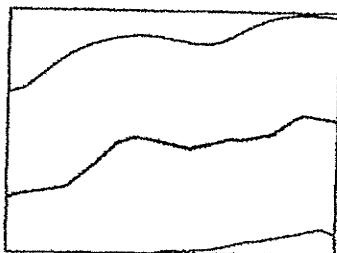
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 1



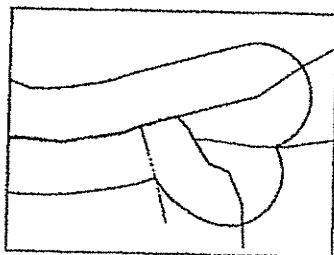
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 2



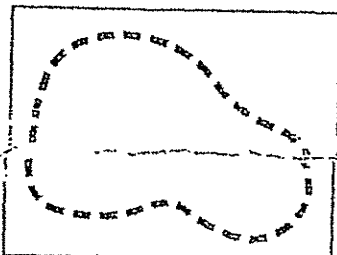
Art. 71 - Aree di tutela orientata dei crinali di classe 3



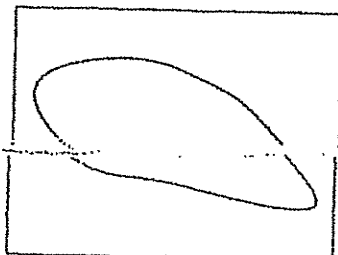
Art. 70 - Aree di tutela integrale dei corsi d'acqua di classe 1



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

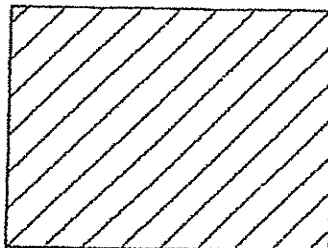


Art. 75 - Ambito di tutela integrale dei centri storici

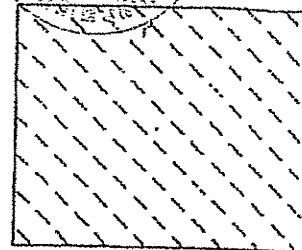


Art. 72 - Aree di tutela dei versanti con pendenze superiori al 30%

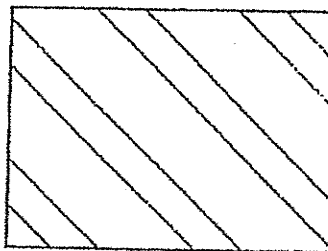
Sottosistemi territoriali



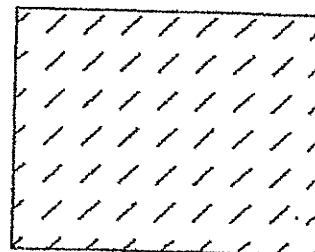
Art. 68 - Aree C di qualità diffusa



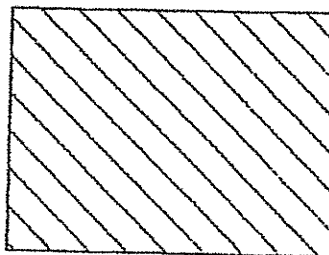
Art. 68 - Aree V di alta percezione visuale



Art. 43 - Zone agricole di particolare interesse paesistico ambientale

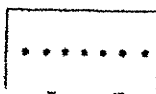


Art. 73 - Ambito costiero di particolare pregio paesistico ambientale

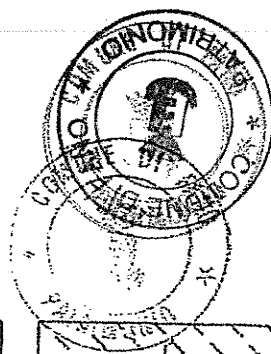


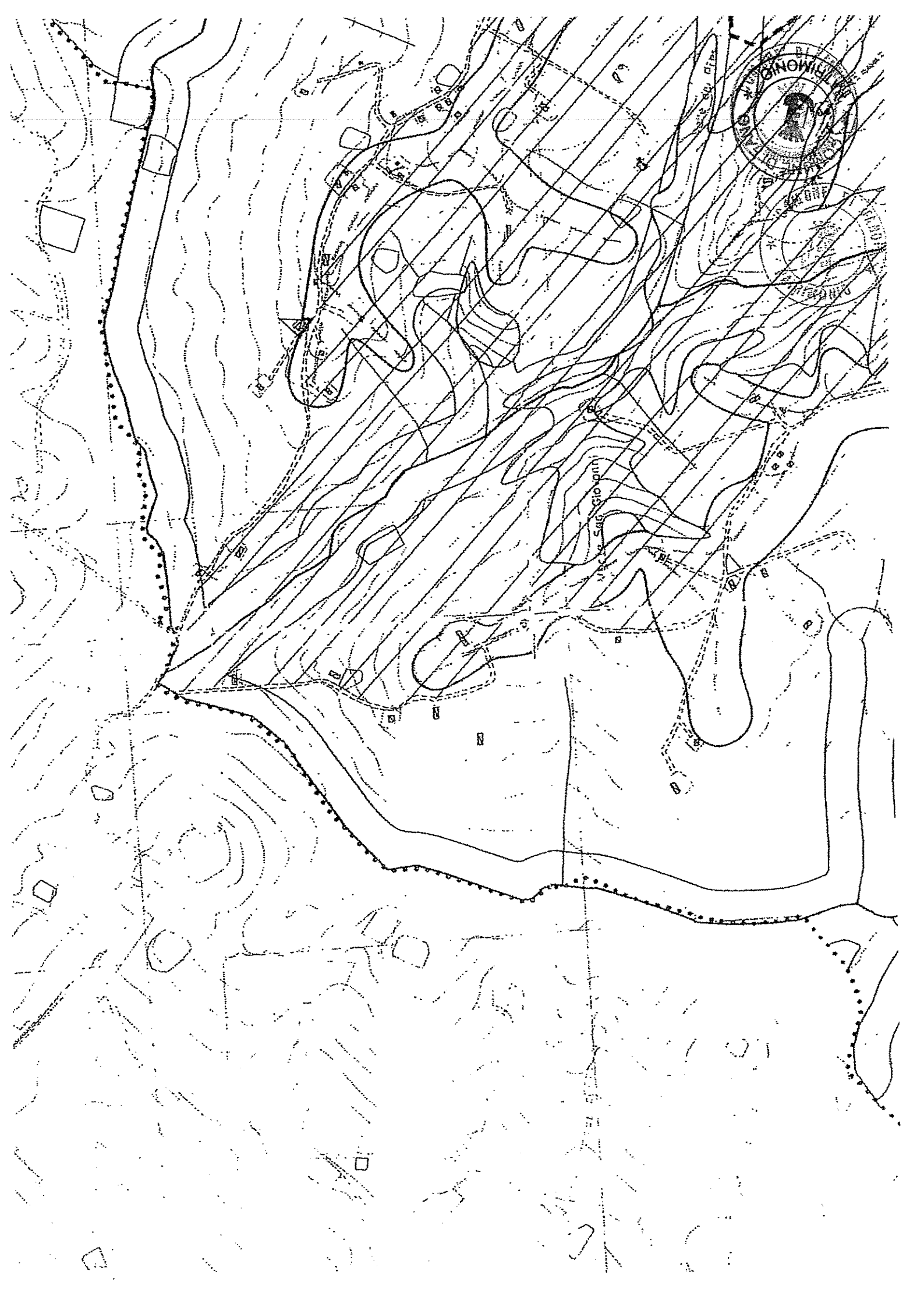
Art. 73 - Aree di tutela del versante costiero

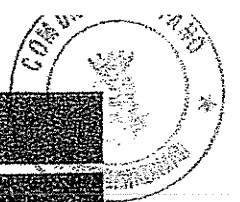
Altre indicazioni



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 interrate |
| Piscine | Vasche |
| Pozzi | Serre |
| Silos | |
| Fogli | |
| Particelle | |