



SCHEMA TECNICA

n° **16**

TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Saltara, loc. Villa del Bali.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Superficie (Ha.a.ca.)
1	153/p	00.91.00ca
1	158	00.50.05
1	165	00.10.60
1	166/p	00.06.00
1	54	00.05.01
1	473/p	01.01.00
1	173	00.63.92
1	57	00.05.52
1	481	00.97.70
1	479/p	00.22.30ca
Totale superficie		04.53.10ca

VINCOLI :

Da frazionare mapp.li 153, 166, 473, 479 a carico dell'acquirente;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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° 16



VALUTAZIONE SINTETICA

Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di Saltara in località Villa del Bali**.

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 di San Martino da cui si accede di fatto all'area de quo.

Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Saltara al Foglio 1 mappali n. 153/p, 158, 165, 166/p, 54, 473, 173, 57, 481, 479/p della superficie catastale totale di Ha. 04.53.10 circa salvo esatta determinazione in sede di frazionamento, così come evidenziato 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 appezzamento di forma irregolare.

Il terreno confina lato Ovest con la Strada Provinciale Mombaroccesed, lati Nord e Sud con proprietà privata, lato Ovest con il Complesso Immobiliare Villa del Bali e proprietà privata. Giacitura collinare, con pendenza Nord-Sud.

Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E-2 "Zone agricole di interesse paesistico e ambientale sottoposta a tutela integrale";

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.

Vendita effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, comprese servitù attive e passive, apparenti e non, se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

Da frazionare mapp.li 153, 166, 473, 479 a carico dell'acquirente;
Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

Considerazioni e criteri di stima

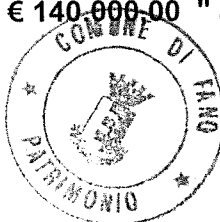
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico - comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli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

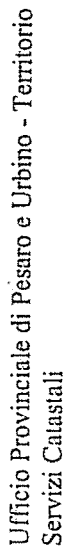
€ 140.000,00 "a corpo"

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)





Visura per immobile

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.51.08
Visura n.: T121835 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)
	Provincia di PESARO E URBINO
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 153

Immobile

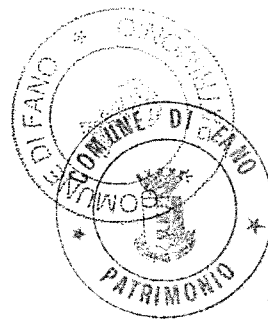
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca					
1	1	153		-	SEMINATIVO	4	1	31	31	Dominicale Euro 50,86 L. 98.483	Agrario Euro 44,08 L. 85.352	SCRITTURA PRIVATA del 11/03/1971 n. 9473 in atti dal 24/09/1973
Notifica		Partita										

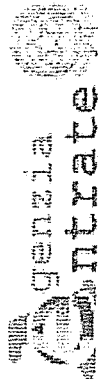
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO			CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 100/100
				00127440410*	
DATI DERIVANTI DA			Afflusso in atti dat 06/12/2007		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.51.17
Visura n.: T121953 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 1 Particella: 158		

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	1	158		-	SEMINATIVO 4	50	05		Euro 19,39 L. 37.538	Euro 16,80 L. 32.533
Notifica				Partita					26	
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2098 .14/1990 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO										

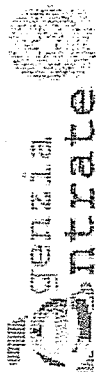
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 100/100
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	
DATI DERIVANTI DA		Afflusso in atti dal 06/12/2007		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.51.27
Visura n.: T122058 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 1 Particella: 165

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Reddito
1	1	165		-	SEMINATIVO 4	10 60		Euro 4,11 L. 7.950	Agrario Euro 3,56 L. 6.890
Notifica				Partita					

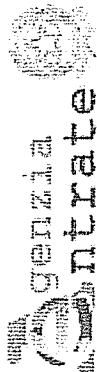
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO					
DATI DERIVANTI DA			Afflusso in atti dal 06/12/2007			

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 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.51.38
Visura n.: T122158 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 1 Particella: 166

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	166		-	SEMINATIVO 4	06 71		Dominicale Euro 2,60 L. 5.033	Agrario Euro 2,25 L. 4.362
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2098 .19/1998 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO									
26									
Notifica									
Parfitta									

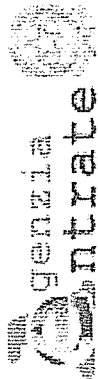
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA				
Afflusso in atti dal 06/12/2007				

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 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.03
Visura n.: T122387 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 1 Particella: 473		

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Reddito
1	1	473		-	SEMINATIVO 4	1 03 97		Euro 40,27	Agrario Euro 34,90
Notifica				Partita		FRAZIONAMENTO del 23/09/2002 n. 3962 .1/2002 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 94817)			

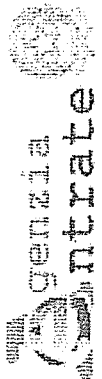
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
N.		
I	COMUNE DI FANO con sede in FANO	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA		
Afflusso in atti dal 06/12/2007		
		CODICE FISCALE
		00127440410*

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 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.09

Visura n.: T122475 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721) Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 1 Particella: 173
Catasto Terreni	

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	1	173		-	SEMINATIVO 4	63	92	Euro 24,76 L. 47.940	Euro 21,46 L. 41.548	SCRITTURA PRIVATA del 11/03/1971 n. 9473 in atti dnl 24/09/1973	
Notifica					Partita						

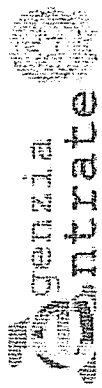
INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*		(1) Proprietà per 100/100	
DATI DERIVANTI DA				Afflusso in atti dal 06/12/2007			

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 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.19

Visura n.: T122567 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)		
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO		
	Foglio: 1 Particella: 57		

Immobile

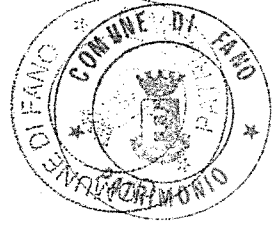
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca	Deduz	Reddito
1	1	57		-	SEMINATIVO 4	05 52		Dominicale Euro 2,14 L. 4.140
								Agrario Euro 1,85 L. 3.588
REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2098 .13/1990 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO								
26								
Notifica	Partita							

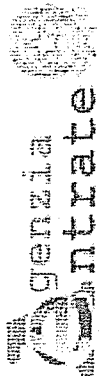
INTERESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 100/100
DATI DERIVANTI DA				
Afflusso in atti dal 06/12/2007				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.29
Visura n.: T122688 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO
	Foglio: 1 Particella: 481

Immobile

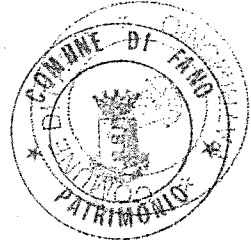
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	481		-	SEMINATIVO 4	97 70		Dominicale Euro 37,84	Agrario Euro 32,80
Notifica				Partita					

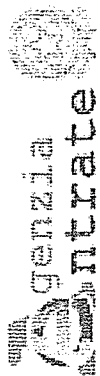
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	COMUNE DI FANO con sede in FANO			
DATI DERIVANTI DA		Afflusso in atti dal 06/12/2007		(1) Proprietà per 100/100	

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 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.41

Visura n.: T122807 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di SALTARA (Codice: H721)
Catasto Terreni	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 1 Particella: 479

Immobile

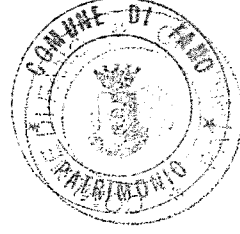
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							ha are ca			Agrario	
1		I	479		-	SEMINATIVO 4	48	27		Dominicale Euro 18,70	Euro 16,20
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 23/09/2002 n. 3962 .1/2002 in atti dal 23/09/2002 (protocollo n. 94817)											

INTESTATO

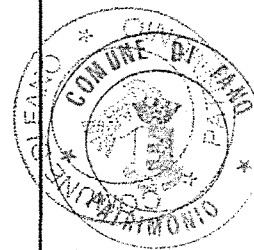
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO				00127440410*	
DATI DERIVANTI DA		Afflusso in atti dal 06/12/2007				(1) Proprietà per 100/100

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



COMUNE DI SALTARA
PROVINCIA DI PESARO URBINO
P.R.G. VARIANTE '09



IL SINDACO
Dott. Fabio CICOLI

IL SEGRETARIO
Dott. Riccardo ROCCHETTI

RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA - AMBIENTE
Geom. Alberto RAGANI

REDAZIONE
Ing. Angelo MINGOZZI

RICERCA E PROGETTO – Galassi, Mingozi e Associati

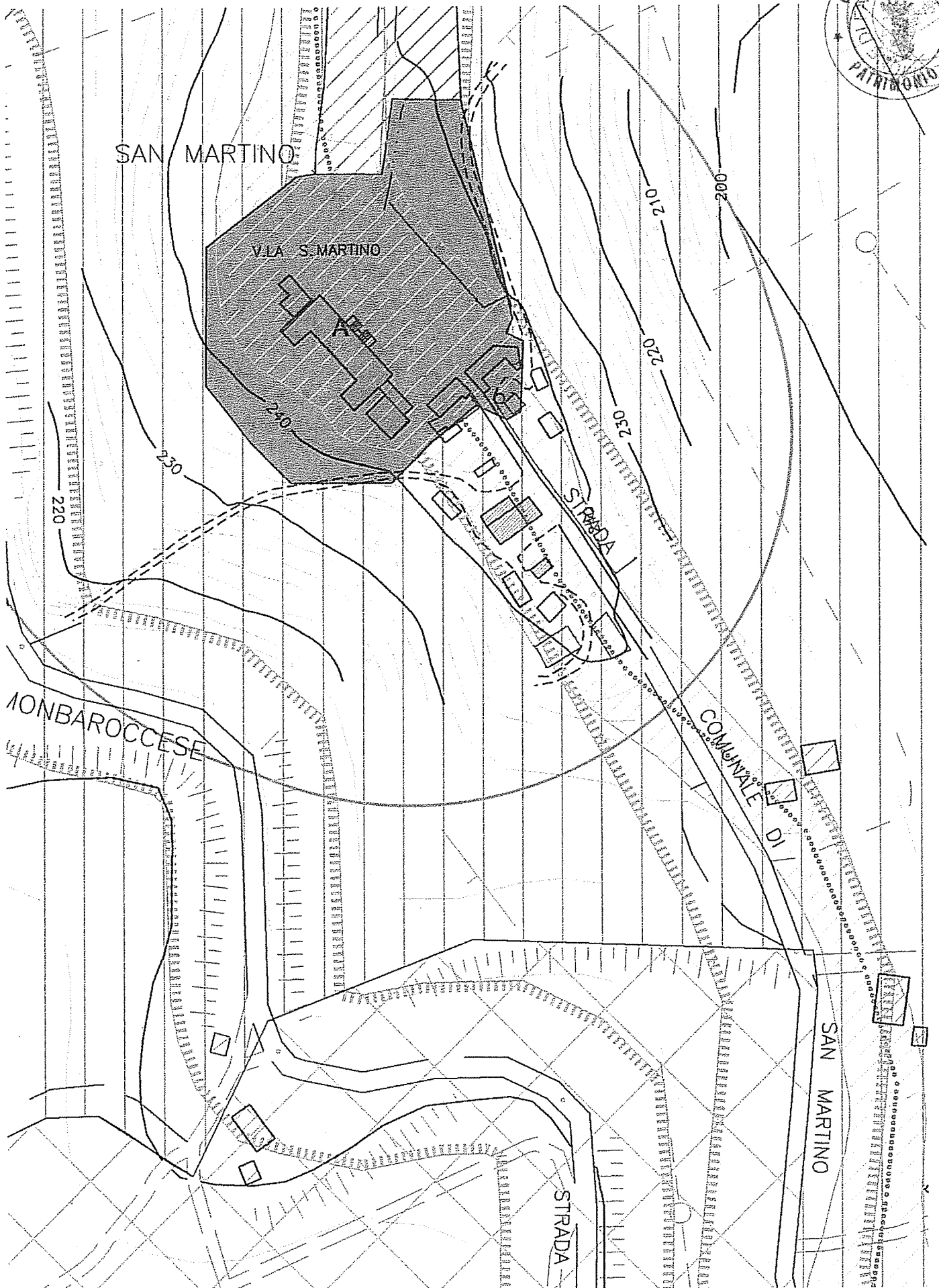
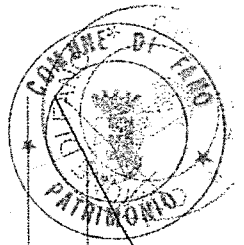
CONSULENTI PER LA NORMATIVA
Prof. Carlo MONTI, Arch. Maurizio GIANNOTTI

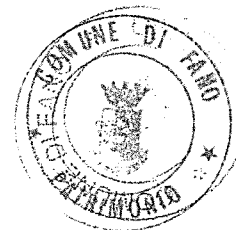
COMPONENTE GEOMORFOLOGICA
Dott. Alberto ANTINORI

COMPONENTE BOTANICO VEGETAZIONALE
Prof. Euro BUONGARZONE

COLLABORATORI
**Ing. Sergio BOTTIGLIONI, Ing. Clara LENZI, Ing. Francesca MAJONCHI,
Arch. Carla ORSINI**

OGGETTO	SCALA	TAVOLA N°
	1:2000	
	DATA Maggio 2011	
ZONIZZAZIONE QUADRO 4	AGG.	Z04





C6	RESIDENZIALE ESPANSIONE ESTENSIVA / DI NUOVO IMPIANTO
C	RESIDENZIALE AMBITI D'INTERVENTO
D1	ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO
D1	ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO / DI NUOVO IMPIANTO
D2	INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO
D2	INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO / DI NUOVO IMPIANTO
D4	INDUSTRIALE DI ESPANSIONE con piano attuativo vigente
D5	INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
D5	INDUSTRIALE DI ESPANSIONE / DI NUOVO IMPIANTO
D	INDUSTRIALE AMBITI D'INTERVENTO
E	AGRICOLA NORMALE
E1	AGRICOLA DI SALVAGUARDIA (ART. 31) STORICO PAESISTICO SOTTOPOSTA A TUTELA ORIENTATA (ART. 48)
E2	AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO E AMBIENTALE SOTTOPOSTA A TUTELA INTEGRALE (ART. 69)
E3	AGRICOLA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE SOTTOPOSTA A TUTELA INTEGRALE (ART. 69 BIS)
F1	TERZIARIO DI COMPLETAMENTO
F1	TERZIARIO DI COMPLETAMENTO / DI NUOVO IMPIANTO
F2	TERZIARIO DI ESPANSIONE / DI NUOVO IMPIANTO
F3	TERZIARIO / RESIDENZIALE
F3	TERZIARIO / RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO
F	TERZIARIO / RESIDENZIALE AMBITI D'INTERVENTO
G1	VERDE PUBBLICO URBANO
G2	VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE

