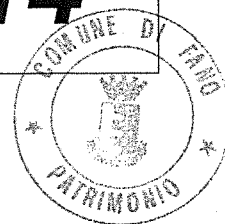


## **SCHEDA TECNICA**

**n° 14**



**TIPOLOGIA IMMOBILE** : Terreno agricolo.

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

**DESCRIZIONE CATASTALE** : Catasto Terreni:

<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie (Ha.a.ca.)</b>
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
<b>Totale superficie</b>		<b>04.53.10ca</b>

### **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;

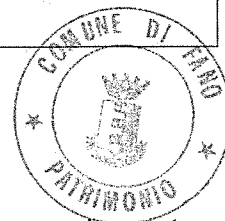
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

# SCHEDA TECNICA

# N° 14



## 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.

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

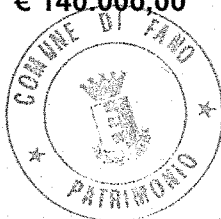
In siffatta situazione, la valutazione può essere eseguita con il metodo di stima sintetico - comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della zona in sede di compravendita di cespiti assimilabili a quelli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

Sett. III° - Servizi Finanziari  
Posizione Organizzativa "Patrimonio"  
(Dott.ssa Katia Vegliò)

N=3100

E=20100

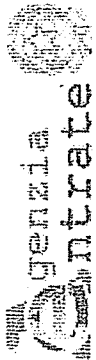
1 Particella: 473

Comune: SALTARA  
Foglio: 1

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

55 set 2016 11:21:20  
P16116 T124036/2016





Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.51.08  
Visura n.: T121835 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
Immobile	Foglio: 1 Particella: 153

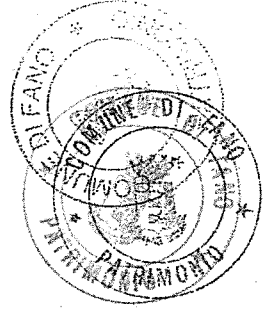
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
1		1	153		-	SEMINATIVO 4	1	31	31		Euro 50,86	Euro 44,08	
											L. 98,483	L. 85,352	
Notifican							Partita					SCRITTURA PRIVATA del 11/03/1971 n. 9473 in atti dal 24/09/1973	

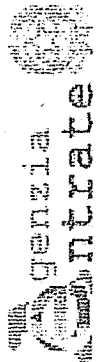
### INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.					
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: 11.51.17  
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

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

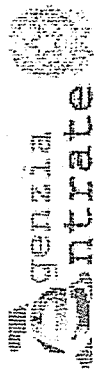
### INTESTATO

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca				
1	1	165		-	SEMINATIVO 4	10	60		Dominicale Euro 4,11 L. 7.950	Agrario Euro 3,56 L. 6.890	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2098 .18/1990 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO
Notifica						Partita				26	

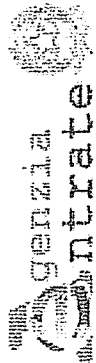
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 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: 11.51.38  
Visura n.: T122158 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

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

### Immobile

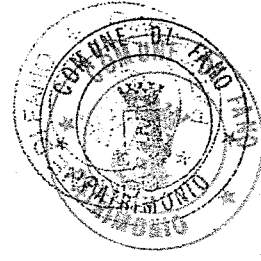
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	1	166		-	SEMINATIVO 4	06 71		Dominicale Euro 2,60 L. 5.033	Agrario Euro 2,25 L. 4.362	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI n. 2098 .19/1990 in atti dal 16/09/1993 COME DA MODELLO 26
Notifica										
Partita										

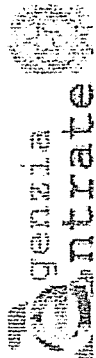
### INTESTATO

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

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.03  
Visura n.: T122387 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: 473

### Immobile

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

### INTESTATO

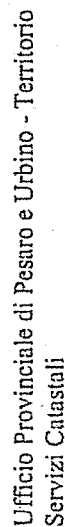
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI  (1) Proprieta' per 100/100
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO	00127440410*	
DATI DERIVANTI DA		Afflusso in atti dal 06/12/2007	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali







Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.09

Visura n.: T122475 Pag: 1

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

**Fine**

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

## Immobile

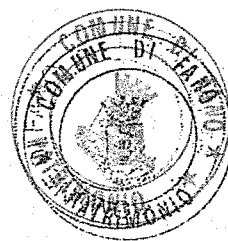
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						In are ca			Dominicale		Agrario
1	1	173		-	SEMINATIVO .4	63	92		Euro 24,76 L. 47.940	Euro 21,46 L. 41.548	SCRITTURA PRIVATA del 11/03/1971 n. 9473 in atti dal 24/09/1973
Notifica						Partita					

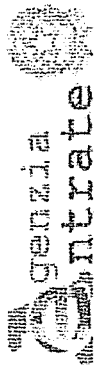
# INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRETTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FANO con sede in FANO			CODICE FISCALE	(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: 11.52.19  
Visura n.: T122567 Pag: 1

## 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: 57

### Immobile

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

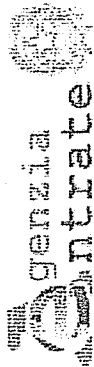
### INTESTATO

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

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.29

Fine

Visura n.: T122688 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

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

### Immobile

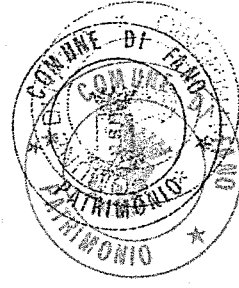
N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
							lu	are cu		Dominicile	Agrario
1		1	481		-	SEMINATIVO 4	97	70		Euro 37,84	Euro 32,80
Notifica							Partita				
FRAZIONAMENTO del 23/09/2002 n. 3962.1/2002 in atti del 23/09/2002 (protocollo n. 94817)											

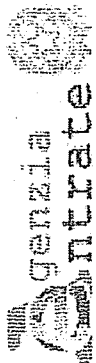
### INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 100/100
N.			
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

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2013

Data: 24/01/2013 - Ora: 11.52.41

Fine

Visura n.: T122807 Pag: 1

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) ha are ca		Deduz		Reddito
1	1	479		-	SEMINATIVO 4	48	27		Dominicale Euro 18,70	Agrario 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*	(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

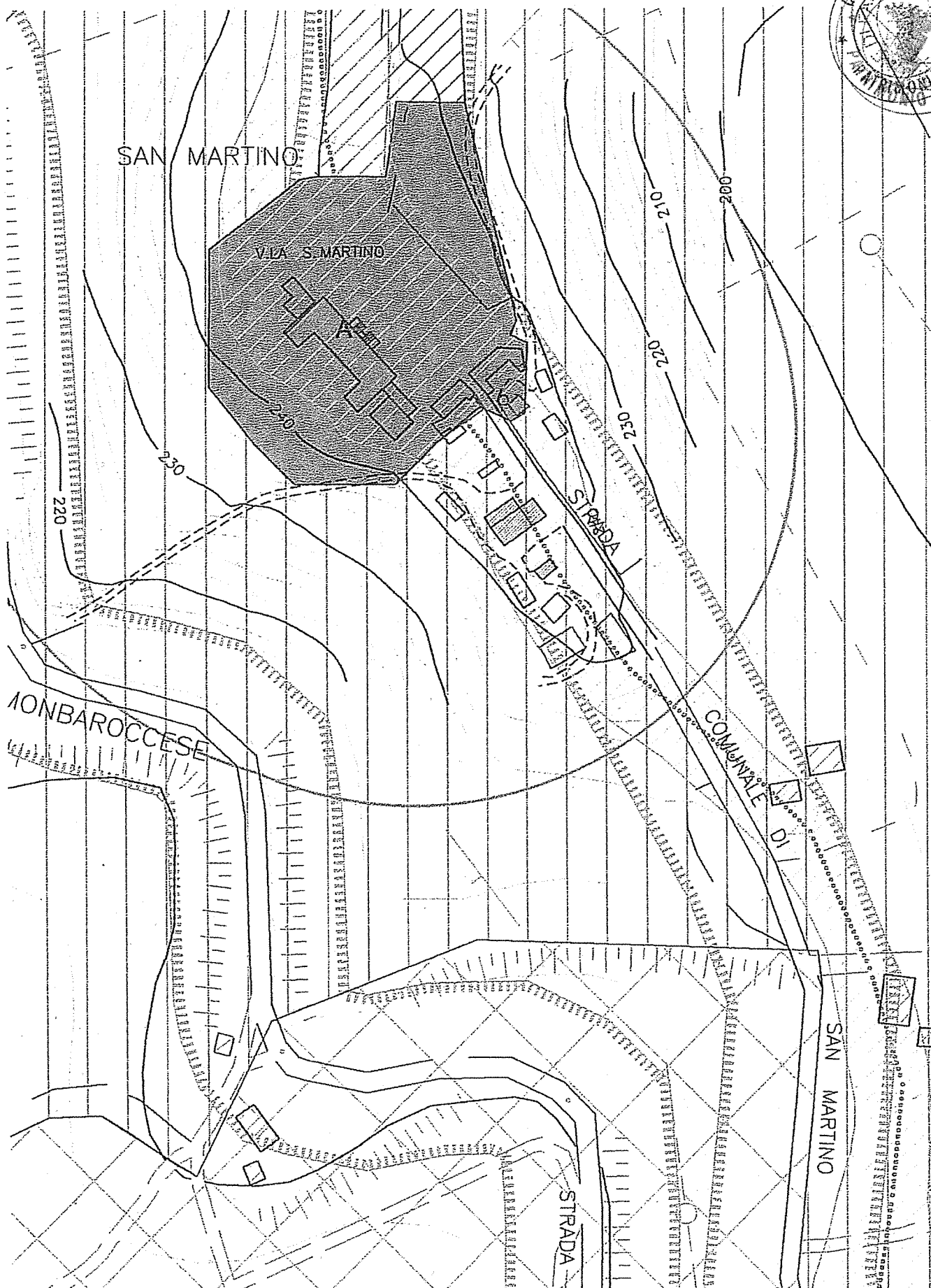


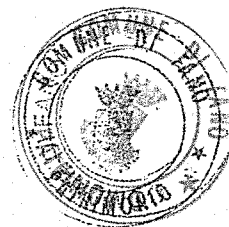
## P.R.G. VARIANTE '09



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

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





C5	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

