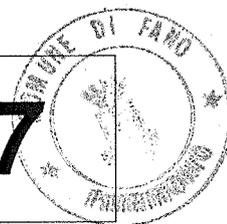


# SCHEDA TECNICA

n° 7



**TIPOLOGIA IMMOBILE** : Fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori, pertinenze e corte esclusiva

**COMUNE CENSUARIO** : Fano, loc. Monteschiantello – Via Tombaccia,180

**DESCRIZIONE CATASTALE** :

Catasto Terreni:

<b>FGL</b>	<b>NUM</b>	<b>SUP. CATASTALE</b>
119	169	01.11.24
119	171	00.17.61
119	172 (E.U.)	00.31.65
119	Relitto stradale	00.06.50ca
107	64/p	01.20.87ca
	<b>TOTALE</b>	<b>02.87.87ca</b>

Catasto Fabbricati: Foglio 119, mapp. 172, Cat: UNITA' COLLABENTE

## VINCOLI :

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 10/11/2022;

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a: Vincolo Speciale, PPAR, Paesistico D.Lgs 42/2004;

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

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

Fg. 119 – relitto stradale, da sdemanializzare e declassificare ai sensi della normativa vigente;

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori;

## ALLEGATI:

Estratto di mappa catastale;

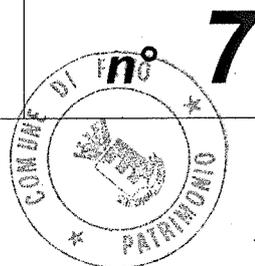
Visure catastali;

Planimetria catastale;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica;

# SCHEDA TECNICA



## VALUTAZIONE SINTETICA

### Ubicazione e caratteristiche generali della località

Il cespite è ubicato in **Comune di FANO** in località **Monteschiantello**,

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; E' disponibile l'allacciamento all'acquedotto, non sono disponibili quello al metanodotto ed alla fognatura pubblica.

Il fondo rustico dista circa 3 Km dal centro abitato di Tombaccia e la rete viaria principale è imperniata sulla Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16) da cui si accede al bene de quo.

### Dati catastali

Il cespite oggetto di valutazione è distinto al Catasto Terreni del Comune Censuario di Fano al Foglio 119 mappali n. 169,171,172, particella relitto stradale, 64/p, per una superficie catastale di complessivi Ha 02.87.87 circa, salvo frazionamento catastale;

Il Fabbricato principale con annesse pertinenze è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 119, mapp. 172 Cat.Unità collabente; così come evidenziato nella relativa planimetria allegata.

### Descrizione del cespite

Il bene oggetto di stima è un fondo agricolo dotato di fabbricato, accessori, pertinenze e corte esclusiva.

Nel complesso il cespite ha una forma pressoché irregolare e giacitura collinare direzione ovest-est; confina lati Sud ed Ovest con Strada Comunale di Monteschiantello (discarica), lato Est con la Strada Comunale Via della Tombaccia (Provinciale 16), lato Nord con restante proprietà comunale.

L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al piano terra dalla locale cucina e da vani ad uso cantina-magazzino-stalla, mentre al piano primo sono presenti spazi ad uso camera da letto ed un bagno. Nel complesso lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi insufficiente.

### Rapporti con lo strumento urbanistico

Destinazione PRG vigente: E 2 - Zone agricole con presenza di valori paesaggistici;

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

Il fondo rustico de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto agrario con contratto in scadenza il 10/11/2022.

Fabbricato non oggetto d'interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004;

Parte del bene è sottoposto a Vincoli Speciali, di PPAR e Paesaggistici;

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

Fg. 119 - particella relitto stradale, da sdemanializzare e declassificare ai sensi della normativa vigente;

Domanda per il rilascio di concessione accesso esistente su SP a cura e carico della parte acquirente ivi compresi i conseguenti e relativi oneri concessori.

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.

### 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

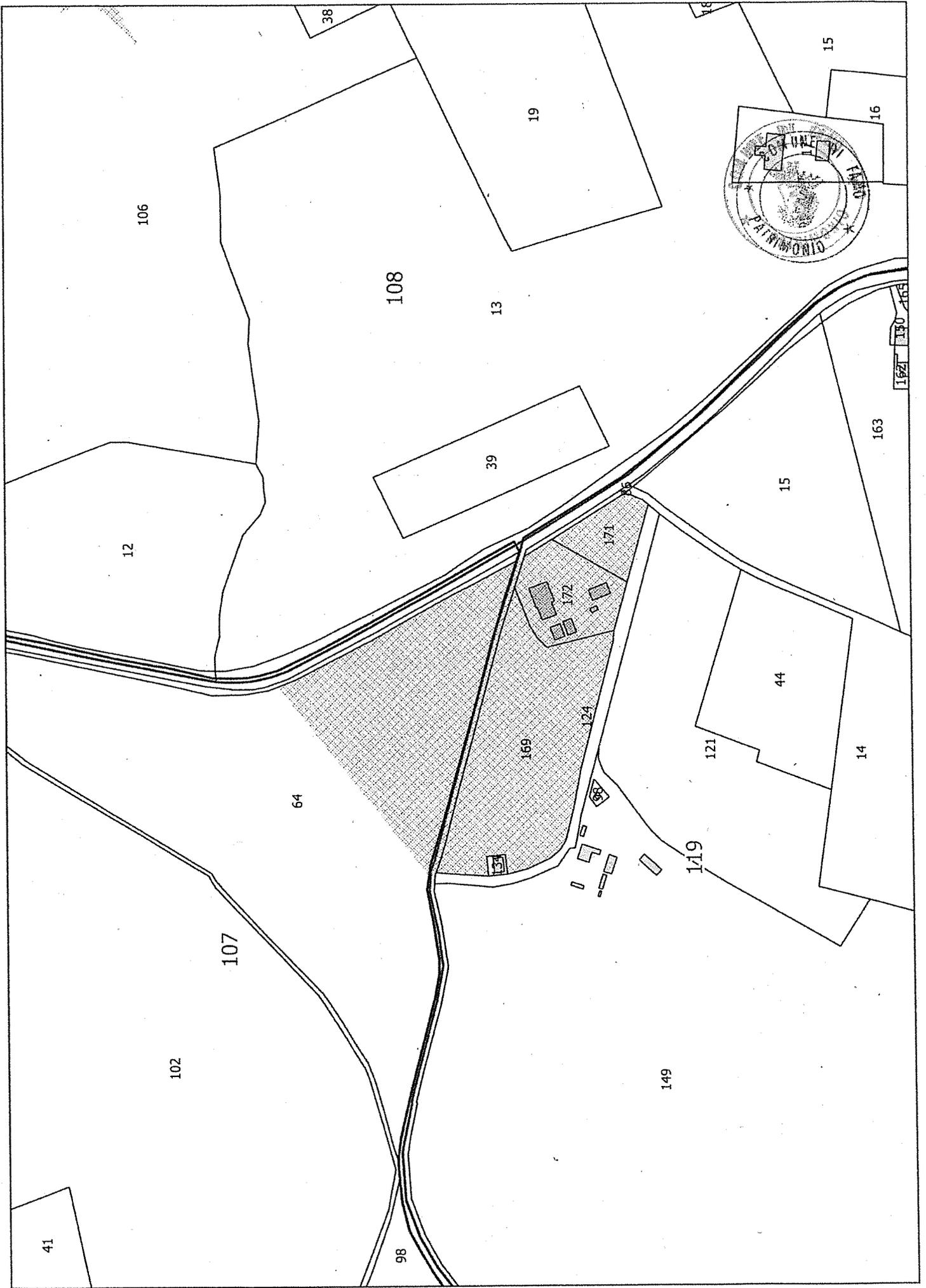
Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del cespite in valutazione, di ogni circostanza influente nota e dei risultati emersi nei conteggi istituiti, il valore stimato del bene sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Monteschiantello, di proprietà del Comune di Fano, è di

**€ 130.000,00 " a corpo"**

Il Tecnico Servizio Patrimonio  
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio  
(dott.ssa Daniela Mantoni)





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/08/2020 - Ora: 12.08.44 Fine

Visura n.: T71569 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2020

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di PESARO E URBINO	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 119 Particella: 172	

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		119	172				unità collabenti					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2018 protocollo n. PS0066177 in atti dal 21/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 28025.1/2018)

Indirizzo LOCALITA' METAURILLA n. SN piano: T-1;

#### 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 09/05/2011 protocollo n. PS0079292 in atti dal 09/05/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1475.1/2011)

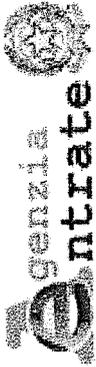
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D488 - Sezione - Foglio 119 - Particella 172

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.59.19 Fine  
Visura n.: T250784 Pag. 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 107 Particella: 64

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	107	64		.	SEMINATIVO I	ha are ca 4 57 17		Dominicale Euro 342,36	Agrario Euro 283,33	FRAZIONAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. PS0015063 in atti dal 04/03/2005 (n. 15063.1/2005)
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

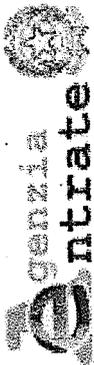
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI FANO		00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.59.01 Fine  
Visura n.: T250613 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)	
	Provincia di PESARO E URBINO	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 119 Particella: 172	

### Area di enti urbani e promiscui

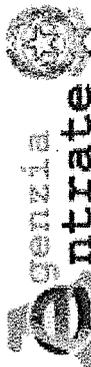
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	119	172			ENTE URBANO	ha are ca 31 65		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)									
Notifica				Partita		I			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.58.27 Fine  
 Visura n.: T250213 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PESARO E URBINO Foglio: 119 Particella: 169

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	119	169			SEMINATIVO 4	1 11 24		Dominicale Euro 45,96  Agrario Euro 54,58	FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Notifica</td> <td style="width: 50%;">Partita</td> </tr> </table>									Notifica	Partita
Notifica	Partita									

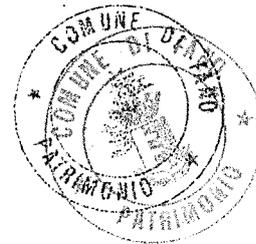
**INTESTATO**

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

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 13/09/2016 - Ora: 15.58.45 Fine  
 Visura n.: T250461 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2016

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di FANO ( Codice: D488)
	Provincia di PESARO E URBINO
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 119 Particella: 171

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	119	171		-	SEMINATIVO 4	ha are ca 17 61		Dominicale Euro 7,28	Agrario Euro 8,64	FRAZIONAMENTO del 03/05/2011 protocollo n. PS0075582 in atti dal 03/05/2011 presentato il 02/05/2011 (n. 75582.1/2011)
Notifica				Partita						

**INTESTATO**

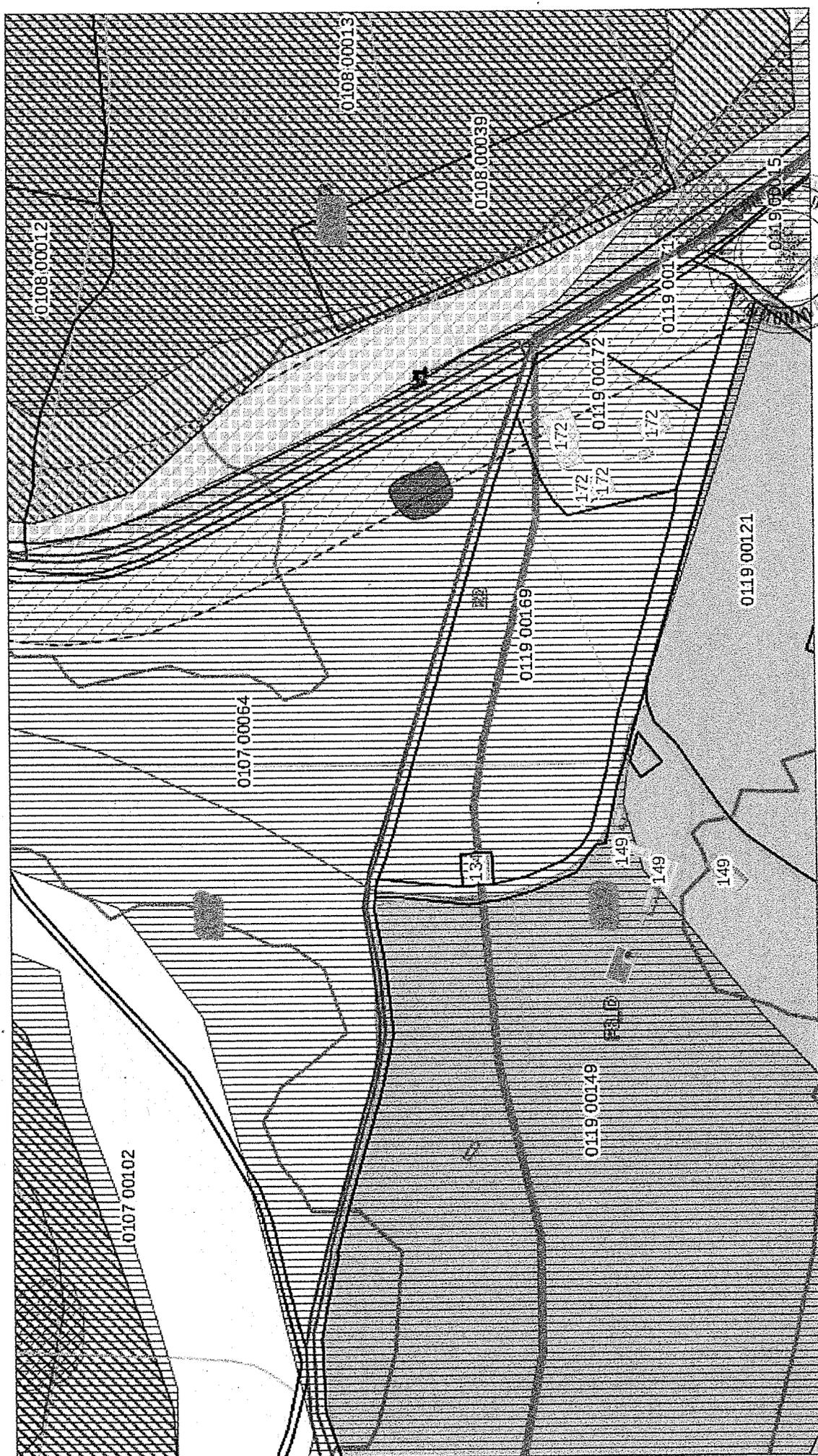
N.	1	COMUNE DI FANO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	00127440410*	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1000/1000
----	---	----------------	-----------------	----------------	--------------	-----------------------	-----------------------------

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

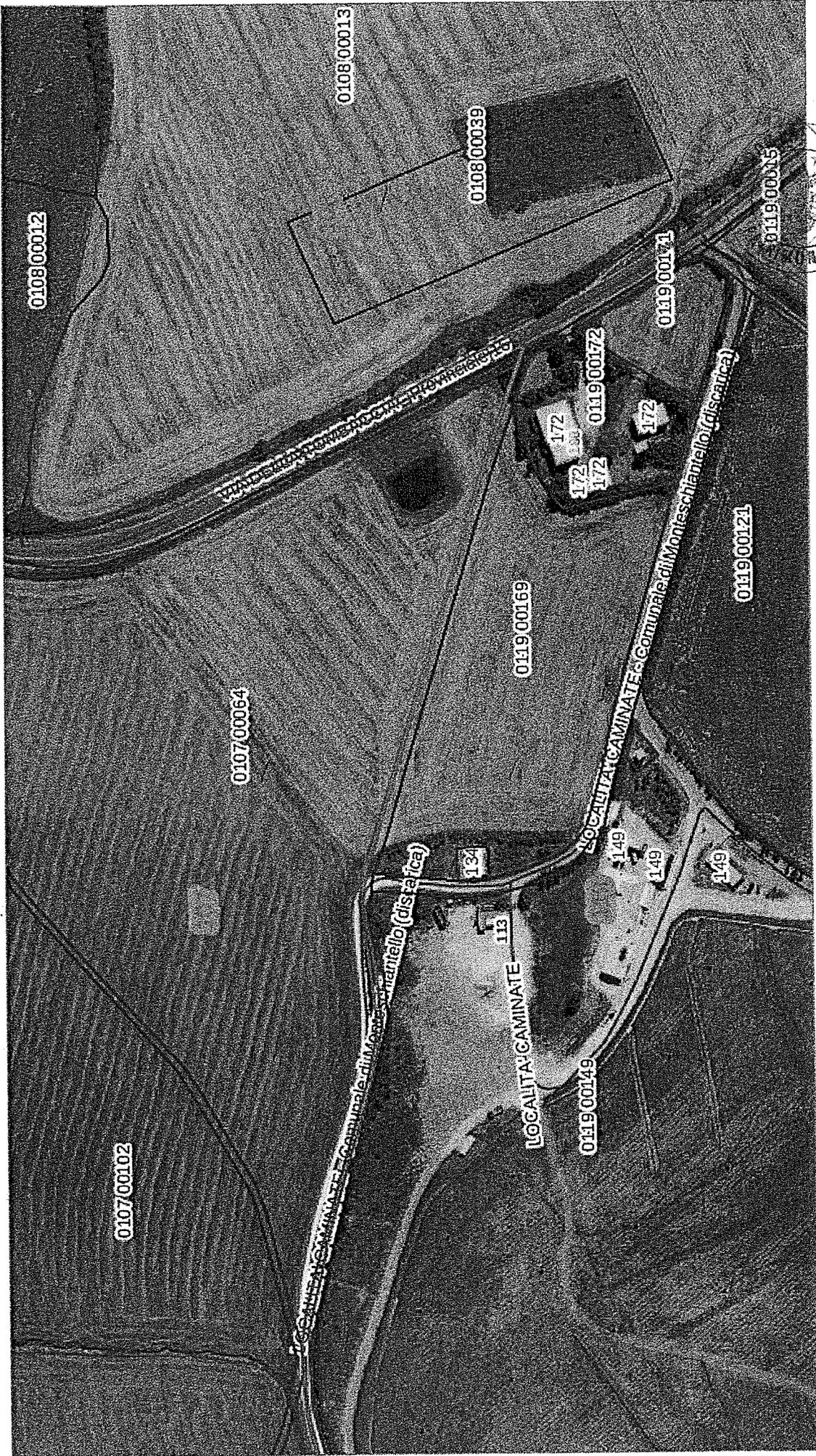
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





scala 1:2.000





scala 1:2.000





