

SCHEDA TECNICA

n°



TIPOLOGIA IMMOBILE : Terreno agricolo.

COMUNE CENSUARIO : Comune di Fano, Loc. Caminate.

DESCRIZIONE CATASTALE : Catasto Terreni:

| Foglio | Mappale | Superficie (Ha.a.ca.) |
|---------------|----------------|----------------------------------|
| 105 | 221/p | 03.13.42ca |
| 105 | 227 | 00.30.56 |
| | TOTALE | 03.43.98ca |

VINCOLI :

Contratto d'affitto agricolo con scadenza il 29/09/2023;

Vincolo Paesaggistico, PPAR, PAI.

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

Da frazionare mapp.221 fg.105;

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

ALLEGATI:

Visure catastali;

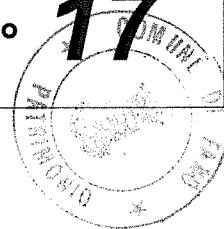
Estratto di mappa catastale ;

Stralcio PRG vigente;

Documentazione fotografica

SCHEDA TECNICA

n° 17



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.

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. 221/p, 227 per una superficie catastale totale di Ha. 03.43.98 circa, salvo frazionamento, circa 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 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

Il terreno de quo è libero da ipoteche; è concesso in affitto con contratto agricolo avente scadenza il 29/09/2023;

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 mappale 229, 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

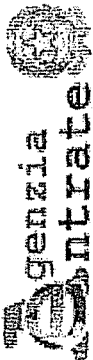
€ 77.000,00 " a corpo "

Il Tecnico Servizio Patrimonio
(geom. Michele Radi)



Il Dirigente Servizio Patrimonio
(dott.ssa Daniela Mantoni)





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) | | |
| Catasto Terreni | Provincia di PESARO E URBINO | | |
| | Foglio: 105 Particella: 221 | | |

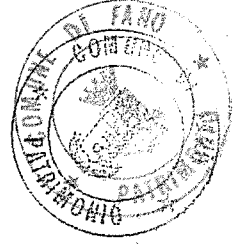
Immobile

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------------|------------------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | | Deduz | Reddito |
| 1 | 105 | 221 | | - | SEMINATIVO 4 | 4 03 10 ha are ca | | Dominicale Euro 166,55 | Agrario Euro 197,77 |
| Notifica Partita | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | |

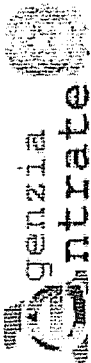
| | | | | | |
|----|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------------------|
| N. | 1 | COMUNE DI FANO | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| | | | | 00127440410* | (1) Proprietà per 1000/1000 |

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Pesaro e Urbino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/03/2014 - Ora: 12.45.30
Visura n.: T158448 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2014

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice: D488) | | |
| | Provincia di PESARO E URBINO | | |
| Catasto Terreni | Foglio: 105 Particella: 227 | | |

Immobile

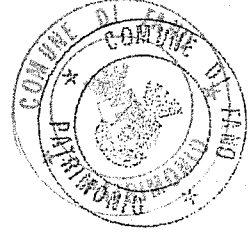
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|--|-----|------------------|-----------------|-----------------------------|-------|--------------------------|-----------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Quantità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz | | Reddito | |
| 1 | 105 | 227 | | - | ORTO IRRIG 2 | 30 56 | | Dominicale Euro 57,61 | Agrario Euro 24,46 | VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/03/2009 n. 873 .1/2009 in atti dal 25/03/2009 (protocollo n. PS0056975) IST. 56902/09 RET. SUP. TF65477/08 |
| Notifico | | | | Partita | | | | | | |
| Annotazioni | | variata su ist.56902/09 per errata antr. sup.del ff 65477/08 | | | | | | | | |

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 |  Comuni limitrofi |
|  Quartieri | |
| Zonizzazione | |
|  A Residenziali Storico Artistiche |  B1.1 Residenziali sature con presenza di valori sottrico-architettonici e/o ambientali |
|  B1.2 Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati |  B1.3 Residenziali sature con conservazione della superficie utile |
|  B2.1 Residenziali semisature a valle della strada interquartieri |  B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro |
|  B2.3 Residenziali semisature da riqualificare a valle della strada interquartieri |  B3.1 Residenziali di completamento di aree intercluse |
|  B4 Residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) |  B5.1 Residenziali di completamento dai nuclei extraurbani esistenti |
|  B5.2 Residenziali di completamento della 'Borgata rurale di Metaurilia' |  C1 Residenziali di espansione |
|  C2 Residenziali di ricicltura urbana |  D1 Industriali e/o artigianali esistenti |
|  D1 Industriali e/o artigianali esistenti, ammesso commercio di vicinato |  D2 Industriali e/o artigianali di nuova formazione |
|  D3 Commerciali e/o direzionali esistenti (G1-G2 Grande distribuzione) |  D3.1 Commerciali e/o direzionali a bassa densità |
|  D4 Commerciali e/o direzionali di nuova formazione (G1-G2 Grande distribuzione) |  D5 Turistico-alberghiere esistenti |
|  D6 Turistico-alberghiere di nuova formazione |  D7 Turistico-ricreative esistenti |
|  D8 Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo |  D8.1 Zone produttive a carattere turistico-ricettivo per la formazione di |



Edifici aggiornati

- | | | | |
|--|---------------------|--|------------------------|
| | Edifici | | Accessori |
| | Chiese e cimiteri | | Edifici scolastici |
| | Edifici industriali | | Edifici in costruzione |
| | Ruderi | | Edifici rurali |
| | Cabine Enel | | Impianti sportivi |
| | Tettoie | | Scala |
| | Strutture | | Strutture interrante |
| | Piscine | | Vasche |
| | Pozzi | | Serre |
| | Silos | | |
| | Fogli | | |
| | Particelle | | |

