

SCHEDA TECNICA

n°



17

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;

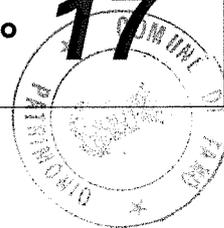
Estratto di mappa catastale ;

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;

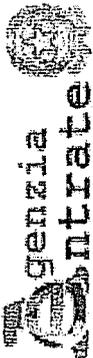
Per quanto relazionato e considerato, il valore del cespite sopra descritto, sito in Comune di Fano, Località Caminate, di proprietà del Comune di Fano, è di

€ 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									

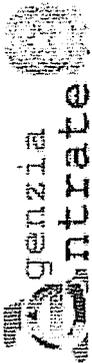
N.	COMUNE DI FANO		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00127440410*	(1) Proprietà per 1000/1000

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

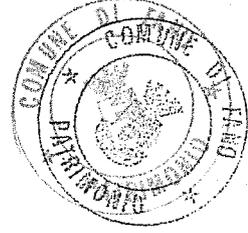
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Quantità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	105	227		-	ORTO IRRIG 2	30 56		Dominicale Euro 57,61	Agrario Euro 24,46	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/03/2009 n. 873 .1/2009 in atti dal 25/03/2009 (protocollo 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		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI FANO		CODICE FISCALE	(1) Proprietà per 1000/1000
			00127440410*	

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 sotrico-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 | | |

