

**Geom. MATTEO URANI**  
Sede Via Flaminia, 329  
61032- Fano - PU  
Dom.Fisc. Via Flaminia, 372/a  
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C  
Part. I.V.A. 02406620415  
Tel. 329/3629271

## Stralcio Unico



**Proprietà:** 1/1 [REDACTED].

**Atto di provenienza:** Atto del 06/08/2007 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Sede SASSOCORVARO (PU) Repertorio n. 11104 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4073.1/2007 Reparto PI di URBINO in atti dal 04/09/2007.

**Note:** Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico, ma può avvenire anche a lotti separati.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Urbino, Loc. Pieve di Cagna, Via Cal Monte, 1.

### **1.2. Dati Catastali:**

Catasto Fabbricati F° 60, Mapp. 288, Sub. 4, categoria A/3.

Catasto Terreni F°60, Mapp. 287, Qualità Seminativo, classe 5, Sup. 1000 mq, R.D. € 1,29, R.A.€ 1,55

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** trattasi di porzione di fabbricato (ristrutturato nel 1988) e terreno nelle immediate vicinanze dell'abitato di Pieve di Cagna. L'area ha una superficie catastale complessiva di mq. 1.000 con destinazione agricola "E", mentre il fabbricato è racchiuso nell'ambito del Nucleo Rurale Chelmonte del P.R.G. del Comune di Urbino.

- Il terreno all'infuori di una porzione adiacente al fabbricato con camminamenti e orto familiare è agricolo in zona montana, con alberature e pendenze consistenti, la coltura praticabile è principalmente silvicoltura e tartufaia. Per quanto concerne la natura del terreno la stessa è da ritenersi poco fertile ed adatto alle colture sopra esplicitate.

- La porzione di fabbricato è con struttura portante in muratura, ha pavimentazione in piastrelle e laminato, intonaci a cemento, serramenti in legno e si sviluppa su due piani dove trovano posto garage (28,00 mq), due camere, cucina, soggiorno, bagno e disimpegno per una superficie lorda totale di 143,10 mq, attorno al fabbricato è presente uno scoperto esclusivo di mq 120,24.

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta occupata.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### *4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

-ISCRIZIONE CONTRO del 04/09/2007 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 7127

Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 11105/3270 del 06/08/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Immobili siti in URBINO(PU)

SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/04/2016 - Registro Particolare 1293 Registro Generale 1695

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 69 del 18/02/2016 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in URBINO(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2018 - Registro Particolare 4606 Registro Generale 6389

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO - UNEP Repertorio 786 del 10/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in URBINO(PU)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2021 - Registro Particolare 1962 Registro Generale 2612

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 451 del 02/02/2021

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Immobili siti in URBINO(PU)

#### *4.1.3. Altre limitazioni:* nessuna.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione in sanatoria n. 46/07 pratica 1361/86 per ampliamento del fabbricato al piano terra e cambio d'uso di locali accessori in vani utili;

- Autorizzazione edilizia n. 15/88 per lavori di straordinaria manutenzione all'interno del fabbricato;

- Pratica 28/95 non trovata dall'archivio Comunale di Urbino.

## **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il terreno ricade in area agricola del Comune di Urbino.

*Stralcio Norme tecniche di attuazione:*

### **PARTE QUARTA : NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DEL TERRITORIO EXTRAURBANO.**

#### **Art. 15 - Criteri generali di tutela.**

1. Il PRG stabilisce tre livelli di tutela del paesaggio e del territorio: la tutela orientata, la tutela integrale, il regime di Parco.

2. Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui la morfologia del luogo, le condizioni geologiche, le preesistenze storiche inducono a definire criteri che consentano di controllare anche qualitativamente le trasformazioni d'uso del territorio.

3. Le aree soggette a tutela integrale sono quelle di più significativa presenza dei valori paesistici tipici del territorio urbinato, e quelle maggiormente vulnerabili dal punto di vista ambientale; esse sono quindi da proteggere e da preservare integralmente.

4. Le aree soggette al regime di Parco sono quelle che, avendo valori paesistici d'insieme meritevoli di tutela, possono essere organizzate unitariamente, al fine di garantire il raggiungimento di un migliore assetto ecologico; e, contemporaneamente, di permettere un più proficuo radicamento dell'uomo sul territorio, incentivando le attività turistiche rispettose dell'assetto naturale, orientando quelle agricole, promuovendo una migliore conduzione delle aree boscate. Le finalità e gli interventi ammessi in queste aree sono specificatamente individuati nei successivi articoli 18 e 19 e nei Progetti Guida di cui agli elaborati della serie IV/L M N O e Q.XXXIII

5. Ai fini della classificazione e zonizzazione di cui al D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 e per l'applicazione della legge regionale 13/90, il territorio extra - urbano esterno al perimetro dei Parchi Territoriali, dei Parchi Attrezzati, e dei Nuclei Rurali corrisponde alla zona E.XXXIV

6. le tutele di cui agli articoli seguenti non si applicano nelle aree urbane di cui alla precedente parte III ad esclusione delle zone F.

La porzione di fabbricato ricade nei limiti dei nuclei rurali.

*Stralcio Norme tecniche di attuazione:*

#### **Art. 21 - Nuclei rurali.**

1. Al fine di consolidare la residenza nelle campagne, di irrobustire i nuclei rurali e di potenziare il presidio umano nel territorio, il PRG individua quei nuclei rurali che possono articolarsi in strutture insediative complesse, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento; le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle residenziali con le relative attività integrative; e destinazioni differenti saranno ammesse solo se indicate nei corrispondenti elaborati di Piano (serie III / C).

2. Tali nuclei rurali sono raccolti in sistemi, sulla base di quelli che storicamente hanno consentito l'organizzazione degli insediamenti nel territorio; legati cioè alle vie di comunicazione, a particolari condizioni orografiche (vallate, crinali, ecc.) a specifiche gerarchie (pievi, ville e castelli).

3. Tali nuclei solitamente non raggiungono i requisiti per essere definibili come zone urbanizzate. Gli interventi previsti si configurano perciò come espansioni, cui il PRG fornisce la progettazione urbanistica di dettaglio, costituita dalle singole schede normative che, tramite i profili in scala 1:500, disciplinano le modalità di attuazione.

4. Le schede normative di cui sopra individuano inoltre, per ogni nucleo :

- l'esatta perimetrazione della zona di cui trattasi, all'interno della quale valgono specifiche disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per la configurazione degli spazi ineditificati;

- la/e unità minima/e d'intervento 33;

- l'area di rispetto perimetrata attorno ai nuclei, che è soggetta a tutela integrale, e per la quale sono indicati gli interventi obbligatori di tutela e ripristino del paesaggio agrario e di quello naturale.

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state riscontrate delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) interne e prospettive sanabili con accertamento di conformità e sanatoria da presentare all'ufficio sismico. Inoltre si segnala la presenza di una capanna ed un portico in legno privi di licenza, da demolire.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00.
- Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità: € 2.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Sanatoria da presentare all'ufficio sismico: € € 7.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.
- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 182,00.
- Demolizione corpi abusivi e ripristino bucatore su muratura portante: € 3.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.

### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

L'accatastamento risulta conforme all'ultimo stato autorizzato disponibile, dunque dovrà essere rieseguito. Si segnala la mancanza dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Accatastamento unità: € 500,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni: € 300,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge
- Diritti catastali agenzia entrate: € 50,00 a unità immobiliare.

## **8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:**

- Per il terreno in base a quanto constatato in loco, considerato quanto sopra detto, considerati i valori medi di mercato per zone e terreni simili il valore di ogni mq. della superficie agricola è determinato in € 1,50.

- Per la porzione di fabbricato la valutazione viene fatta in base ai valori medi di mercato ed allo stato di fatto, più precisamente si è determinato il valore urbanistico di un mq. della superficie utile lorda dell'immobile e tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 1.300,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 50,00), la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse ed utili di investimento; dal predetto costo, escluso quello urbanistico, è stata decurtata la vetustà (27%), mancanza requisiti termici ed acustici (10%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 715,00

Nella tabella di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

## **9. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI E DEL VALORE:**

### **9.1. DETERMINAZIONE SUPERFICI:**

#### **9.1.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO RURALE:**

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
IMMOBILE PT E P1	mq. 115,10	1,00	115,10
GARAGE	mq. 28,00	0,50	14,00
SCOPERTO ESCLUSIVO	mq. 120,24	0,10	12,02

Superficie commerciale complessiva: 141,12 x 715,00 € = 100.900,80 € .

**9.1.2 DETERMINAZIONE SUPERFICI E VALORE TERRENI:**

Tipologia Urbanistica dell'area	S.U.L. residua mq	Valore di un mq €	Valore totale €
- Foglio 60 mapp 287	1.000,00	1,50	1.500,00

**9.2 VALORE:**

Riporto Valori .....	Fabbricato €	100.900,80
	Terreno €	<u>1.500,00</u>
	TOTALE €	102.400,80
	<u>ARROTONDAMENTO €</u>	<u>102.500,00</u>

**Il valore dell'immobile è determinato in € 102.500,00 (diconsi Euro Centoduemilacinquecento/00).**

**Si fa infine presente che per la vendita degli immobili sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare.**

**10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:****10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

- € 13.182,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:**

- € 850,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma  
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 20/12/2023

**ALLEGATI:**

- A) Elaborato grafico di comparazione
- B) Titoli Edilizi
- C) Estratto di mappa
- D) Visura Catastale
- E) Planimetrie Catastali
- F) Documentazione fotografica
- G) Ispezioni ipotecarie
- H) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)