

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

TRIBUNALE DI URBINO

Sezione fallimentare

Sovraindebitamento sentenza n.10 del 14/05/2025– LIQUIDAZIONE CONTROLLATA


Giudice delegato: Francesco Paolo Grippa

Liquidatore: Avv. Sara Ciacci

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico Incaricato:

Urani Geom. Matteo

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino al N. 1987

iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro

PREMESSA

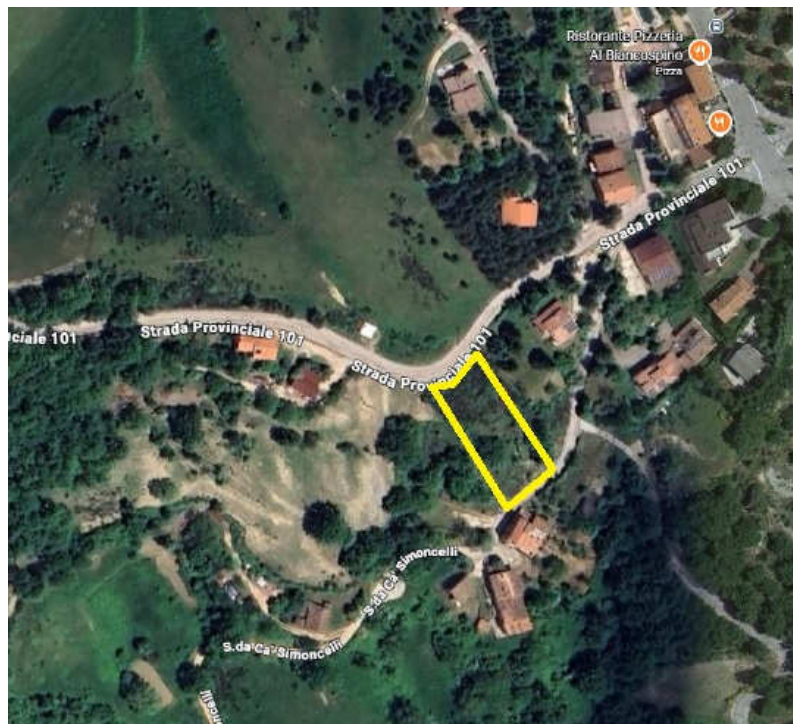
Nella procedura N° 10/2025 Registro Fallimentare del Tribunale di Urbino, io sottoscritto Geom. Matteo Urani, con studio in Fano via Flaminia, n° 329 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n° 1987, sono stato nominato consulente tecnico dal Liquidatore Avv. Sara Ciacci ricevendo l'incarico di *procedere alla valutazione e stima degli immobili di proprietà della ditta fallita.*

Al fine di espletare il mio incarico ho compiuto le seguenti attività:

1. accesso agli immobili (terreni);
2. accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apecchio, per prendere visione del P.R.G. e richiedere C.D.U., riferito all'immobile oggetto di stima;
2. accesso agli atti, banca dati Catastale (Agenzia Entrate-Territorio)
3. visure catastali ed ipotecarie.

In coerenza all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione.

Stralcio Unico



Proprietà: 1/1 SOGGETTO OGGETTO DELLA PROCEDURA.

Atto di provenienza: Atto del 29/10/2008 Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Sede URBANIA (PU) Repertorio n. 111063 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5600.1/2008 Reparto PI di URBINO in atti dal 21/11/2008

Note: Si consiglia la vendita di questo stralcio a lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

1.1. Ubicazione: Comune di Apecchio (PU), Loc. Pian di Trebbio.

1.2. Dati Catastali:

Catasto Terreni F° 105, Mapp. 60, Incolto Prod, Superficie mq. 1.560, R.D.: 0,08 R.A.: 0,08.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: trattasi di area di terreno della superficie catastale di mq. 1.560 edificabile con destinazione parte B2 e parte in zona agricola.

La zona dove ricade l'area risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie, il terreno in zona montana, con alberature basse e pendenze anche consistenti. Per quanto concerne la natura del terreno la stessa è parzialmente rocciosa, da ritenersi poco fertile e poco adatto alle colture agricole.

Il mappale come detto è parte di un lotto di terreno, lo stesso come si evince dal C.D.U. prodottomi risulta agricolo (per circa 345 mq) e edificabile: "Zona B2 ad uso urbano di completamento a bassa densità edilizia" per un totale di mq. 1.560 catastali.

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

- TRASCRIZIONE del 28/05/2025 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 3290 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 10 del 11/05/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

4.1.2. Altre limitazioni: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

6. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona **B2 art. 4.09 e CAPO QUARTO - ZONE AD USO AGRICOLO** delle N.T.A. del comune di Apecchio.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

•Art. 4.09 - ZONE DI COMPLETAMENTO BI, B2, B3

Il P.R.G. si attua per intervento edilizia diretto applicando gli indici del vigente Programma di Fabbricazione.

Sono ammessi gli usi urbano residenziali. *Nel caso di interventi riguardanti edifici con altezze superiori a quelle stabilite, le stesse potranno essere conservate, ma non aumentate.* Comprende le seguenti zone:

Zona B2:

- indice di fabbricabilità fondiaria: $if = 2mc/mq$,
- lotta minimo = mq. 600;
- altezza massima: $h_{max} = m. 9,50$;
- distanza dalle strade = m 5;
- distanza dal confine = m. 5;
- distanza dagli edifici = m. 10.

• CAPO QUARTO - ZONE AD USO AGRICOLO

Art. 4.18 - DESTINAZIONE D'USO

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per le attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo *secondo le modalità consentite dalla L.R. 13/90*

Art. 4.19 - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Nelle zone produttive agricole sono ammesse esclusivamente costruzioni che sono necessarie per esercizio dell'attività di cui al precedente Art. 4.18. In particolare:

- abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricole, con silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame ;
- edifici per allevamento zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- serre ;
- costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli agricoli;
- edifici per industrie forestali,
- opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Art. 4.20 - NUOVE ABITAZIONI

Nuove abitazioni in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di un'abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività produttiva.

Agli effetti della L.R. n. 13/90 nella famiglia coltivabile sono compresi tutti i conviventi legati dai vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone e loro carico.

Ai sensi del D.M.LL.PP. 02/04/1968, art. 7, comma 4, e della L.R. n. 13/90, Art. 2, per ogni impresa sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato; il volume di tale fabbricato sarà commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i me 1000 fuori terra.

Le costruzioni di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche :

- altezza massima = m. 7,50 (misurati a valle per i terreni in declivio)
- distanza minima dai confini : m. 20

Non sono ammesse nuove abitazioni agricole sui terreni risultanti da frazionamenti avvenuti negli ultimi cinque anni.

Art. 4.21 - AMPLIAMENTO RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONI PREESISTENTI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

Per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica, sono consentiti interventi di recupero della medesima, che ne comportano l'ampliamento o in caso di fatiscenza la demolizione e la ricostruzione, purché nei limiti del precedente articolo.

Per gli interventi di ampliamento non si osservano le distanze minime previste dal comma 4 del presente Art. 4.20. Nell'ipotesi di cui al comma 1 è ammessa altresì la costruzione di una nuova abitazione con le caratteristiche di cui ai commi 3 e 4 del precedente art. 4.20, senza demolizione dell'edificio preesistente, a condizione che quest'ultimo venga destinato tramite vincolo da trasciversi nei Registri delle Proprietà Immobiliari e a spese dell'interessato ad annesso agricolo a servizio dell'Azienda.

Quando gli interventi di cui ai commi 2 riguardano edifici di valore storico-architettonico e ambientale, si applicano le disposizioni del successivo Art. 4.22.

La realizzazione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire tramite la trasformazione d'annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 4.20 e del presente articolo.

Art. 4.22 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono consentite al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici, funzionali e distruttivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

Gli edifici esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. n° 13/90. possono essere oggetto degli interventi di cui al precedente comma, anche se di dimensioni superiori a quelle derivanti dall'applicazione del precedente Art. 4.20 e purché l'eventuale ristrutturazione avvenga senza demolizione.

La variazione della destinazione d'uso è ammessa ai sensi della Legge n° 10/77, Art. 10 , ultimo comma, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tale variazione sia *contrastante con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti*.

Sono in ogni modo escluse quelle destinazioni che, siano specificatamente contrastanti con l'ambiente circostante.

Negli edifici utilizzati per attività agroturistiche, ai sensi della Legge n° 730/85 e della L.R. n° 25/87, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero di cui al presente articolo.

Le abitazioni rurali esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n° 153/75, Art.37, per la riforma dell'Agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di cui al comma 1 del presente articolo, con un aumento di volume no superiore al 20%

Art. 4.23 - NORME COMUNI AGLI INTERVENTI PREVISTI DAGLI ART. 4.20, 4.21, 4.22 E DAL SUCCESSIVO ART. 4.24.

Le nuove costruzioni, le costruzioni susseguenti ad una demolizione, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con tipologie e materiali tradizionali.

In particolare lo schema tipologico della casa colonica di tipo tradizionale può essere riproposta, tuttavia, in considerazione del fatto che le nuove normative tendono ormai a scindere il volume abitativo da quello destinato ai servizi, e di una nuova diversa attenzione al sito e soprattutto all'acclività dei terreni di parte del territorio comunale, si possono proporre anche nuove ipotesi di organizzazione compositiva della casa colonica e dei suoi accessori.

Si dovrà comunque richiedere da parte della Commissione Edilizia una composizione di elementi semplici, tetti con falde inclinate, struttura muraria, anche con mattoni a macchina, con provenienza da fornaci marchigiane, malta dei giunti a raso , oppure finitura ad intonaco fratazzato con esclusione della colletta, tinteggiata a calce .

Debbono essere evitate in presenza di forte acclività eccessive trasformazioni del terreno per creare un sedime ai nuovi edifici.

Sono ammesse solo coperture a falda inclinata da rivestire con manto di coppi.

Gli infissi saranno in legno o alluminio verniciato escluse le tapparelle avvolgibili

Gli edifici intonacati dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle rocce presenti nella zona: sabbia, oca- giallo, rosa mattone, grigio, nelle loro articolazioni cromatiche con esclusione dei colori freddi in genere e del bianco in particolare.

Costruzioni di servizio con le stesse caratteristiche della costruzione principale, alla quale possono anche essere raccordati con Strutture perticate, pergolati, o elementi murari atti a ricreare un nuovo concetto d'aia.

Tra gli elaborati di progetto dovrà essere illustrata anche la sistemazione dello spazio esterno e delle essenze vegetali da mettere a dimora (piante autoctone).

Non sono ammessi movimenti di terra che alterino in maniera sostanziale il profilo del terreno: l'apertura di strade e viali di accesso dovrà essere realizzata in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati.

Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, oppure adeguatamente rivestiti (mattoni o pietra) ; non potranno avere un'altezza libera superiore a m. 2.00 e dovrà essere realizzata un'idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.

L'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Edilizia Integrata, di volta in volta, potranno fornire ulteriori precisazioni e prescrizioni mirate ad ottenere il migliore inserimento ambientale degli interventi

Art. 4.24 - ATTREZZATURE PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Le nuove costruzioni di cui al precedente Art. 4.19, punto terzo, devono avere le seguenti caratteristiche:

- una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq. 200. salvo maggiori esigenze documentate nel Piano o nel Programma Aziendale di cui all'Art. 4.32 comma 1;

-essere poste a distanza dal fabbricato destinato ad abitazione di almeno m. 10:

- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di m. 4.5. con esclusione dei camini, silos ed altre Strutture, le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono raggiungere un'altezza massima di m. 5.50 (misurati a valle).
- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq nel caso in cui siano separate dall'edificio destinato ad abitazione e rientrare nella cubatura massima per gli edifici destinati ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso, che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente.

Art. 4.25 - ATTREZZATURE PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INDUSTRIALE E LAGONI DI ACCUMULO

Le nuove costruzioni di cui all'Ali. 4.19, comma 1, punto quarto, sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del Piano Zonale Agricolo, di cui la L.R. n. 6/78 e successive modificazione ed integrazioni, purché sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione ai sensi della Legge n° 319/76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le costruzioni per l'allevamento devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere protette da una zona circostante, con recinzione ed opportune alberature, di superficie pari a quelle degli edifici da realizzare, moltiplicate per 5;
- rispettare le seguenti distanze minime:

- m. 40 dai confini.

- m. 500 dal perimetro dei centri abitati (estesa a m. 1000 per gli allevamenti dei suini),

- m. 100 dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale;

- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di m. 4,50 (misurata a valle per i terreni in declivio):

sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

- avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc/mq

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquidi di origine zootecnica devono essere posti almeno a m. 100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui al primo punto del comma 2.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge n° 319/76.

Art. 4.26 - SERRE

Sono considerate serre, ai sensi della L.R. n. 13/90, gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera destinati esclusivamente a colture specializzate.

Le serre si distinguono in:

- serre destinate a colture protettive con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura solo stagionale;

- serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e, pertanto, con coperture stabili.

- La realizzazione delle serre, di cui al punto primo del precedente comma, può avvenire in qualunque area compresa in zone agricole ed è soggetta ad autorizzazione edilizia.

La realizzazione delle serre, di cui al punto secondo del precedente comma, può avvenire in qualunque area compresa in zone agricole ed è soggetta a concessione edilizia, rilasciata dal sindaco ai sensi della legislazione vigente e dietro impegno del richiedente e non modificare la destinazione del manufatto.

In zone agricole di particolare valore paesistico l'amministrazione Comunale, con Delibera Consiliare, può designare in maniera più puntuale sino a vietare la realizzazione di serre.

Per le serre con copertura stabile deve essere rispettato un *indice massimo di utilizzazione fondiaria di U.T. = 0,5 mq/mq.*

Entrambi i tipi di serra devono avere le seguenti caratteristiche:

- distanze minime non inferiori a m. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo;

- distanze minime non inferiori a m. 10 da tutte le altre abitazioni;

- distanze minime non inferiori a m. 5 dal confine di proprietà.

Per le serre ad uso temporaneo, appoggiate al suolo (non fisse) è sufficiente una comunicazione scritta al Sindaco.

Le serre, in considerazione delle loro consistenti dimensioni e dei materiali necessariamente impiegati, costituiscono un elemento significativo del paesaggio agrario. Nel caso delle serre a copertura permanente dovranno pertanto essere rispettate le seguenti condizioni:

- non è ammessa l'installazione di serre a copertura permanente negli ambiti di tutela integrale e negli ambiti di tutela dei crinali.

I materiali utilizzati dovranno essere tali da riflettere il meno possibile la luce solare e, possibilmente, leggermente colorati in verde nei limiti consentiti dalla necessità dell'illuminazione interna.

I percorsi interni principali e secondari, gli spazi di manovra ed in generale tutte le aree marginali, di risulta o scarsamente utilizzate nell'attività produttiva dovranno essere oggetto di piantumazioni stabili, arboree ed arbustive, preferibilmente con l'inserimento di essenze appartenenti alla vegetazione spontanea.

Tutt'intorno ad esse, anche in modo discontinuo, ad una distanza tale da non produrre zone d'ombra nocive alle coltivazioni protette, è opportuno che siano sistemati/filari di alberi o siepi di altezza adeguata.

Art. 4.27 - ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Strade, fossi, filari ed alberature, recinzioni, edicole e tabernacoli, fonti, lavatoi, ecc. sono considerati elementi strutturanti il territorio rurale, dovranno pertanto essere osservate le seguenti prescrizioni:

Strade rurali bianche: dovranno essere adeguatamente mantenute conservando le caratteristiche originarie esistenti alla data d'adozione del presente P.R.G. E' ammesso sola in via eccezionale per i casi dove sussistono oggettivi problemi, di ordine manutentorio, accettati dall'Ufficio Tecnico Comunale e previa parere vincolante della Commissione Edilizia Integrata, l'uso del conglomerato bituminoso eseguito con mescole che ne garantiscono una tonalità di adeguata integrazione ambientale;

Fossi e corsi d'acqua: mantenimento dell'ampiezza dell'andamento degli alvei senza opere di colmata;

Filari e alberature: mantenimento, incremento e sostituzione di alberi in caso di morte lungo le strade comunali ed i corsi d'acqua, mantenimento delle siepi lungo le scarpate, nel caso di nuove piantumazioni la fascia alberata va collocata ad una distanza dal confine stradale o sul bordo esterno delle scarpate a norma del vigente Codice della Strada;

Culture: è ammesso il cambiamento di colture in atto e l'introduzione di nuove. Qualora queste alterino il carattere degli elementi strutturali il territorio (filari lungo strade e corsi d'acqua, filari ed alberate nei campi, coltivati) dovrà essere richiesta l'autorizzazione della Commissione Edilizia Integrata;

Edicole, fonti, lavatoi, croci, grotte: devono essere conservati come luoghi legati alle tradizioni popolari e pertanto elementi significativi del territorio. Eventuali recinzioni delle proprietà devono preservarne gli usi civili e quindi l'accesso. Detti manufatti sono soggetti solo ad interventi di restauro conservativo mentre l'ambito immediatamente circostante per un raggio di almeno mi. 20,00 è sottoposto a tutela integrale;

Recinzioni: le recinzioni in zona agricola sono ammesse sola se realizzate in rete metallica plastificata verde, in legno o in muratura tradizionale tipica dei luoghi. Le recinzioni in muratura sono ammesse sola se di pertinenza di edifici residenziali e comunque dovrà essere sempre associata la messa a dimora di siepi sempreverdi e di essenze arboree d'alto fusto autoctone;

Serbatoi di gas per uso domestico: la messa in opera di serbatoi di gas per uso domestico (bomboloni) in zona agricola è sottoposta, nelle zone tutelate paesisticamente, a regime di autorizzazione edilizia comunale o equivalente a norma di legge, e fatte salve le norme tecniche vigenti che ne regolano l'installazione ed il corretto funzionamento, si dovrà privilegiare la scelta di depositi interrati ed eccezionalmente per comprovate impossibilità di soluzioni alternative, di siti poco visibili e soluzioni progettuali di schermatura vegetale e mimetizzazione tramite uso di colori intonati all'ambiente.

Siepi: le siepi, insieme ai cespugliati ed alle macchie di campo, oltre ad essere utili (proteggono dagli smottamenti su terrazzi e cigli, frenano l'erosione, costituiscono luogo di rifugio per molte specie animali), svolgono anche un'importante funzione di decoro e quelle esistenti sono opportunamente protette da specifica legge regionale (L.R. n° 85). E' opportuno comunque, principalmente sui terreni in pendenza, che sia incrementata la realizzazione di

siepi miste lungo i confini, lungo i percorsi ed a separazione di colture diverse, in particolare sostituendo o avvicinando alle recinzioni metalliche esistenti siepi vive.

Muri in pietra: altro elemento caratteristica del paesaggio rurale, specie nelle zone di montagna, è costituito da muri di limitazione e/o di contenimento in pietra non squadrate posti lungo terrazzamenti, confini di proprietà e strade vicinali. Occorre cercare di salvaguardare il carattere Imponendone la manutenzione con materiali e tecniche tradizionali Qualora fosse tecnicamente inevitabile il ricorso al cemento armato questo dovrà essere rivestito con la stessa pietra tipica dei luoghi.

Art. 4.28 - ATTREZZATURE PER LA LAVORAZIONE, CONSERVAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E PER INDUSTRIE FORESTALI

Le nuove costruzioni di cui al precedente Art. 4.19, comma 1, punto sesto, sono ammesse a condizione che esse siano al servizio d'impresе agricole singole o associate a di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano dalle azienda agricole stesse.

Tali costruzioni devono essere in armonia con i Piani Zonali Agricoli di cui la Legge n. 6/78 e successive modificazioni ed integrazioni o, in mancanza di questi, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione; devono inoltre, insieme con le industrie forestali (di cui all'Art. 4.1.9. comma 1. punto settimo) avere le seguenti caratteristiche;

- avere un volume non superiore a quello determinato dall'Indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;
- avere distanze minime dai confini pari a m. 20 e distanze minime dalle abitazioni ricadenti nel complesso ambientale pari a m. 10.

Per tali interventi è comunque richiesta la verifica di Compatibilità Ambientale, ai sensi del P.P.A.R., che dovrà esaminare la Commissione Edilizia e sulla quale si esprimerà la Giunta Municipale.

Art. 4.29 - NORME COMUNI

Le necessità e la destinazione delle nuove costruzioni, di cui ai precedenti. Art. 4.20, 4.21, 4.24, 4.25, 4.26, 4.28, devono risultare da un Piano Aziendale o da Piano Interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale, dovendo presentare la sola Relazione Illustrativa, i soggetti che pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legislazione vigente esercitano le attività di cui ai precedenti Art. 4.25, 4.26, 4.28.

Tutte le ricostruzioni da realizzare in zone agricole devono rispettare le distanze dalle strade stabilite dal D.M.LL.PP. 01/04/1968, in relazione all'importanza delle stesse, salvo l'ipotesi di cui la L.R. n. 13/90. Art. 10. comma 3. punto primo, e i casi previsti dalla L.R. n. 34/75

Nelle zone dichiarate sismiche si osservano, per le altezze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti contigui, anche se divisi da infrastrutture stradali, ferroviario, corsi d'acqua, canali, purché compresi entro i confini di appartenenza o dei Comuni limitrofi.

Si applicano in tal. caso le disposizioni di cui al successivo Art. 4.30

Per quanto riguarda il censimento dei fabbricati rurali, gli edifici di valore storico e architettonico e le zone agricole speciali si rimanda agli art. 15 e 16 della L.R. n°13 del 8.03.90

Art. 4.30 - CONCESSIONI EDILIZIE

Le concessioni la realizzazione di interventi in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 13/90 e della Legge n. 10/77 alle seguenti condizioni:

- per gli interventi di cui agli Art. 4.20, 4.21, che costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale, singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente;
- per gli interventi di cui agli art. 4.24, 4.25, 4.26, 4.28, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore, singola o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- per gli interventi di cui all'Art. 4.22. ai sensi della L. n. 10/77. Art. 4.

Tutte le concessioni edilizie relative agli interventi, di cui la L.R. n. 13/90, sono rilasciate previa accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti per quanto riguarda le vie d'accesso, l'elettricità, l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o infine dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato o realizzarle contestualmente agli edifici.

Il Comune, per la verifica dei requisiti, di cui al comma 1, punti primo e secondo del presente articolo, nonché della conformità dell'intervento ai Piani Zonali Agricoli o ai Piani Aziendali e/o Interaziendali, ove richiesta dalla L.R. n. 13/90, si avvale dei servizi decentrati Agricoltura, Foreste e Alimentazione, competenti sul territorio

Art. 4.31 - VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ' E DESTINAZIONE

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui ai precedenti Art. 4.20 e 4.21, è subordinato all'istituzione di un vincolo a "non edificandi" su tutte le aree dell'azienda anche ricadenti in Comuni diversi ai sensi della L.R. n. 13/90, Art. 2, utilizzate ai fini edificatori con esclusione dell'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

Il Comune dovrà dotarsi di un Registro Fondiario con annessa planimetria, sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio della Concessione Edilizia per gli interventi di cui ai precedenti Art. 4.24, 4.25, 4.26, 4.28, è subordinato alla istituzione di un vincolo che preveda (per almeno dieci anni) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

S'ammesso il cambio di destinazione d'uso nel caso che quest'ultimo risulti compatibile con le destinazioni d'uso del precedente Art. 4.18 e alla condizione che vengano rispettate le norme e gli indici previsti dalle Norme vigenti al momento.

I vincoli di cui al presente articolo sono trascritti a cura delle Amministrazioni Comunali interessate e a spese del Concessionario, nei registri della proprietà immobiliari.

E' ammesso il cambiamento di destinazione d'uso, purché compatibile con quelli previsti dall'Art. 4.18.

- nei casi di morte o invalidità del concessionario,
- nei casi di abbandono imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- nei casi in cui il Concessionario si trovi nelle ipotesi di cui la L.R. n. 42/77., Art. 33 e seguenti.

Non comporta, in ogni Caso, mutamento di destinazione ed obbligo di chiedere la Concessione Onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi del punto prima del comma precedente; e da parte del Concessionario e dei suoi familiari nell'ipotesi del punto secondo e terzo dello stesso comma

Art. 4.32 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Il Piano di Sviluppo Aziendale dovrà contenere:

- la descrizione della situazione esistente con riferimento alle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti culturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero degli addetti impegnati;
- gli interventi programmati ed i relativi tempi di attuazione;
- la descrizione della situazione prevedibile in termini di produzione, di occupazione e di investimenti operati.

Il P.S.A. ha la validità di cinque anni dalla data di approvazione ed è vincolante per l'Azienda nel senso che per detto periodo l'Azienda -agricola potrà richiedere concessioni solo in conformità alle sue previsioni.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione, il progetto perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta è subordinata all'approvazione di un nuovo P.S.A.

Eventuali varianti al P.S.A. possono essere approvate con la medesima procedura prevista per l'approvazione del Piano stesso, in base alle risultanze di un'adeguata documentazione sui motivi per i quali la variante è stata richiesta.

L'analisi geologiche effettuate si concludano con un esame specifico sulle aree interessate da sviluppo edilizio-urbanistico (vedasi la Relazione Geologica). Le considerazioni e le indicazioni ivi contenute costituiscono riferimento vincolante in sede di progettazione ed intervento.

7. CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Per la porzione edificabile: in base ai valori medi di mercato e più precisamente si è determinato il valore di un mq. della superficie utile lorda di un fabbricato residenziale in questa località, che è € 1.450,00/mq., di seguito sono stati tolti tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di costruzione che sono di € 1.300,00/mq. dove lo stesso comprende: la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse; infine è stata tolta la giusta incidenza dell'utile di investimento (rischio) che è € 125,00 per ogni mq. di SUL realizzata.

Ora facendo i dovuti conteggi risulta che un mq. di SUL realizzabile vale € 25,00, che riferito al terreno in oggetto considerata l'U.F. realizzabile di 2.430 mc. circa, per la normale tipologia costruttiva a carattere produttivo determina una superficie edificabile di circa mq. 810,00.

Per la porzione agricola: 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 € 0,50.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE:

8.1 DETERMINAZIONE VALORE:

Tipologia Urbanistica dell'area	Superficie mq	Valore di un mq €	Valore totale €
- Zona edificabile "B2"	810,00	25,00	20.250,00
- Zona agricola	345,00	0,50	172,50

8.2 VALORE:

Valore = € 20.422,50
ARROTONDAMENTO = € 20.500,00

Il valore dell'immobile è determinato in € 20.500,00 (diconsi Euro Ventimilacinquecento/00).

9. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

9.1 NESSUNA.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Firma
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 13/11/2025

ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa
- B) Visura Catastale
- C) Estratto P.R.G.
- D) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- E) Documentazione fotografica
- F) Ispezioni ipotecarie