



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 38/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

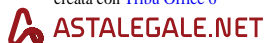
DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giacomo Palma**

CF:PLMGCM71P27L500Q

con studio in URBINO (PU) via del Popolo, 27

telefono: 000000000

email: [minopamma@hotmail.com](mailto:minopamma@hotmail.com)

PEC: [giacomo.palma@archiworldpec.it](mailto:giacomo.palma@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villa singola** a FERMIGNANO Loc. Pagino 100, frazione Pagino - Villa Furlo (Altitudine: circa 139 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **402,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio adibito ad attività ricettiva agrituristica, con ristorante e 4 camere. Al piano terra è composto da ingresso-sala (ristorante), 2 wc con antibagno (clienti), 3 vani ad uno cucina, 1 wc (personale), portico; al piano primo si trovano 4 camere - ognuna con bagno interno - 1 sala ricreativa con bagno interno, scala/disimpegno; presenti soppalchi in due camere e nella sala ricreativa. Nello scoperto esclusivo di circa 2100 mq (compreso il sedime, da elaborato catastale), si trovano anche un silos e un pozzo. (vedi All. 03)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 151 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.060,00 Euro, indirizzo catastale: Località Pagino, 100, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 151, scoperto comune  
D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
- foglio 46 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2630, derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 127, Part. 46

L'intero edificio sviluppa 2 + soppalchi piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

**A.1 altro fabbricato**, composto da dépendance adibita ad attività ricettiva agrituristica con 3 camere. Al piano terra è suddivisa in 3 camere - ognuna con bagno e ingresso indipendente -; due camere sono dotate di portico e una di soppalco praticabile; scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 151 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Pagino, 100, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 151, scoperto comune, Part. 104  
D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Scoperto esclusivo di circa 530 mq (compreso il sedime, da elaborato catastale). (vedi All. 03)

**A.2 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO / U, superficie 1714, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 22,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 51, Part. 136
- foglio 46 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO / U, superficie 9610, reddito agrario 71,97 €, reddito dominicale 124,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 63, Part. 127, Part. 129
- foglio 46 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO / 1, superficie 11289, reddito agrario 64,13 €, reddito dominicale 64,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 96, Part. 46

terreno agricolo per una superficie complessiva di 22613 mq (da visure catastali)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>402,02 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>134,53 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 747.131,03</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 724.717,10</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 16 anni, stipulato il 25/01/2018, con scadenza il 31/12/2033, registrato il 25/01/2018 a Fano ai nn. 235-3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di € 500,00/anno.

Il contratto di locazione citato è stato integrato per aggiunta di immobili in data 19/09/2018 (registrato il 19/09/2018). (vedi All. 08)

Applicando in via prudenziale il saggio annuo minimo di redditività immobiliare in zona "R1/Extraurbana/Agricola collinare scarsamente insediata" (I = 3,55%) al valore complessivo del compendio qui determinato, si ottiene un canone annuo pari a circa € 25.800,00 (ovvero, € 2150,00/mese).

Sopralluogo di primo accesso del 17/11/2025 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione). Sopralluogo per approfondimento del 28/11/2025.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 13/08/2025 e 18/09/2025 tramite SISTER, per soggetto giuridico (attuale) e fisico (precedente), nonché in data 09/12/2025 presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino (consultazione atti cartacei, in presenza). Non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 30/06/2025 (3066 RP). Riguardo agli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 07)

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/01/2024 a Urbino ai nn. 345 RG e 27 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 155.000,00.

Durata ipoteca: (vedi nota aggiuntiva).

Ipoteca in rinnovazione. Formalità di riferimento stipulata il 29/01/2004 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli ai nn. 67354 di repertorio, iscritta il 09/02/2004 a Urbino ai nn. 834 RG e 220 RP. Con annotazione del 28/04/2006 (3611 RG e 838 RP), tra l'altro, si variava la durata complessiva del mutuo da 12 anni a 27 anni. I fabbricati - all'epoca "rurali" (R) - erano identificati al CT con Part. 43 e Part. 44; la corte con Part. 45.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/04/2010 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli ai nn. 75564/16564 di repertorio, iscritta il 26/04/2010 a Urbino ai nn. 2580 RG e 641 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

Durata ipoteca: 27 anni.

La formalità riguarda anche immobili non interessati dal pignoramento. Annotazione del 07/11/2012 (5555 RG e 775 RP), in cui la parte mutuataria dichiarava di aver ricevuto in precedenza dalla banca, a titolo di versamenti rateali in preammortamento, la somma complessiva di euro 350.000,00. Annotazione del 07/11/2012 (5556 RG e 776 RP), per riduzione di somma dovuta da € 500.000,00 a € 350.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca € 1.000.000,00 a € 700.000,00. I fabbricati - all'epoca "rurali" (R) - erano identificati al CT con Part. 43 e Part. 44; la corte con Part. 45.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/06/2025 a Urbino ai nn. 4131 RG e 3066 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pubblico ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI URBINO, del 19/06/2025, Rep. n. 449.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di vincolo di destinazione agrituristica, stipulata il 28/09/2006 a firma di Notaio Alessandro Cecchetelli ai nn. 71078 di repertorio, trascritta il 19/10/2006 a Urbino ai nn. 9017 RG e 4862 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

[si riporta testo parziale] "Il signor \*\*\*omissis\*\*\* ha dichiarato di vincolare a destinazione agrituristica, un fabbricato rurale meglio descritto al quadro "B" sito in Fermignano della superficie di ha 2.52.43. Il medesimo ha dichiarato che il predetto vincolo di destinazione consentito sugli immobili, viene costituito a favore della Regione Marche per la durata di anni 10 a decorrere dalla data dell'atto di liquidazione del saldo del contributo regionale; esso non potrà essere modificato, in tutto o in parte, prima di tale termine, senza il preventivo consenso della Regione stessa. Nel caso di inosservanza di tale vincolo, il sottoscritto si sottopone a tutte le conseguenze previste dalle vigenti norme di legge." I fabbricati - all'epoca "rurali" (R) - erano identificati al CT con Part. 43 e Part. 44; la corte con Part. 45. La superficie indicata corrisponde alla somma delle superfici delle attuali Part. 151 (corte), Part. 63, 104 e 127 (terreni circostanti).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 17.600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Con riferimento alla categoria catastale (D/10), si ritengono utili alcune precisazioni sul concetto di strumentalità agricola e requisiti dei fabbricati strumentali.

"Requisiti di Ruralità per FABBRICATI STRUMENTALI

Sono riconosciute costruzioni strumentali quelle necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla L. 96/2006. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e di allevamento di animali. Possono essere addetti allo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'art. 230-bis del Codice Civile, nonché i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale;**
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti in conformità alla normativa vigente;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;

- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art.1, comma 2 del D.Lgs. 228/2001;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

#### *Attività connesse*

- Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

- Sono assimilate alle attività connesse la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.

#### *Approfondimenti*

A differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma 3-bis del DL 557/1993 non prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita ad elencare, come requisito oggettivo, le destinazioni degli immobili che possono essere riconosciuti rurali, dopo aver richiamato il concetto di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del Codice Civile. Si deve osservare che, affinché si possa riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza dei terreni, altrimenti il concetto stesso di strumentalità perderebbe di significato. **Ad esempio, la strumentalità all'attività di coltivazione dei terreni deve necessariamente prevedere, per logica, la presenza dei terreni. Pertanto, in relazione agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola, si deve accertare che esista l'azienda agricola, ossia deve essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola.**

(Risposta della Divisione Contribuenti - Agenzia delle Entrate all'interpello 369/2019)".

Le utenze dei fabbricati sono condivise (enel, acqua, GPL); i contatori sono sistemati in nicchie in muratura in posizione distaccata, ovvero sulla Part. 104 (enel) e nella muratura del cancello (acqua); il serbatoio GPL è interrato nella stessa Part. 104, dietro la dépendance. (vedi All. 04.0)

La cifra riportata alla voce "Spese di regolarizzazione delle difformità" deve intendersi come puramente indicativa. Nelle pratiche edilizie finalizzate alle sanatorie, intervengono infatti variabili quali le competenze del tecnico incaricato, l'evoluzione del quadro normativo, la discrezionalità dell'ufficio tecnico comunale e le prassi operative dell'amministrazione di riferimento. In questa sede, pertanto, si può formulare esclusivamente una stima orientativa.

Per APE vedi All. 11.1 e 11.2.

**Data la complessità del quadro descritto, si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, allegati compresi, con l'ausilio di un tecnico di fiducia.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 27/04/2017), con atto stipulato il 27/04/2017 a firma di Notaio Roberto Cannavò ai nn. 10142/7349 di repertorio, trascritto il 09/05/2017 a Urbino ai nn. 2608 RG e 1931 RP.

La formalità riguarda anche immobili non interessati dal pignoramento.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2004 fino al 27/04/2017), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 67282/10976 di repertorio, trascritto il 30/01/2004 a Urbino ai nn. 656 RG e 359 RP.

Sintesi quote acquisite dai precedenti 6 soggetti proprietari: – nuda proprietà per complessivi 28/96, di cui 14/96 a favore di un soggetto e 14/96 a favore di altro soggetto; tali quote risultano gravate da usufrutto per 1/3 a favore di altro comproprietario; – piena proprietà per complessivi 68/96, così ripartita: 10/96 + 10/96 + 24/96 + 19/96 + 5/96 tra i comproprietari indicati nell'atto. Acquisizione in qualità di coltivatore diretto, con impegno a non alienare i terreni per 5 anni. I fabbricati - all'epoca "rurali" (R) - erano identificati al CT con Part. 43 e Part. 44; la corte con Part. 45.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fermignano (richiesta via PEC: 05/08/2025, consultazione documenti cartacei in presenza in data 13/08/2025 e ricezione delle copie con PEC del 14/08/2025); accesso agli atti al SUAP - Urbani (richiesta via PEC: 25/08/2025 e ricezione delle copie con PEC del 03/09/2025). Le pratiche edilizie che hanno determinato le trasformazioni più importanti risalgono al 2004 (n. 103) e al 2006 (n. 171, variante), e contemplano un intervento unitario su fabbricato principale, dépendance e accessori. Qui di seguito sono riportate anche pratiche edilizie relative a opere non approvate o, seppur approvate, non realizzate, con l'obiettivo di restituire un quadro completo delle potenzialità del compendio rispetto a futuri scenari di trasformazione, secondo il criterio dell' "Highest and Best Use (HBU):

- Titolo Unico (SUAP) N. **2009/5**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* (AZIENDA AGRICOLA \*\*\*omissis\*\*\*), per lavori di installazione di pannelli fotovoltaici, pannelli termici e costruzione di una piscina con vano tecnico al servizio dell'azienda, presentata il 22/12/2008 con il n. 6930/p128/08 di protocollo, rilasciata il 15/01/2009. (Pratica Edilizia n. 2008/249) Parere igienico sanitario di Asur Marche - Zona Territoriale 2 dell'08/01/2009 (favorevole); Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche del 05/09/2007 (favorevole); Nulla Osta della Provincia di Pesaro e Urbino - Ufficio 4.2.0.1 Pianificazione, Gestione del Suolo e delle Risorse Naturali del 17/10/2007; Autorizzazione Paesaggistica del Comune di Fermignano n. 01 del 13/01/2009. Con Prot. n. 714/9.6 del 22/01/2015 il SUAP inviava al Comune di Fermignano la "Trasmissione comunicazione di lavori non eseguiti, relativamente al procedimento: Pratica n° 128/08, Protocollo 6930/9.6 del 22/12/2008";

- Titolo Unico N. **2024/43**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* (amministratore) - AZIENDA AGRICOLA \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di realizzazione di piscina ad uso collettivo (cat.b) a servizio dell'agriturismo e di fotovoltaico su copertura dell'immobile principale, presentata il 15/09/2023 con il n. 15079 di protocollo, rilasciata il 01/10/2024. Il titolo è riferito solamente a Part. 104 e 105. (Pratica SUAP n. 1362/2023) Il titolo è stato rilasciato in virtù dei seguenti atti autorizzativi, pareri, atti di consenso [in sintesi]: Contributo tecnico e valutazioni teoriche del 13/10/2023, prot. n. 34606 dell'ARPA MARCHE – AREA VASTA NORD – con esito: FAVOREVOLE; Parere del 19/12/2023, prot. n. 14570 della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche – con esito: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI (ovvero "non potranno essere realizzati i pannelli fotovoltaici previsti su gran parte della falda sud-ovest di copertura dell'edificio principale. I pannelli dovranno essere collocati a terra in un'area disponibile della corte esterna, adeguatamente mascherata da una siepe perimetrale."); Autorizzazione allo scarico n. 1 del 19/01/2024, rilasciato dal COMUNE DI FERMIGNANO - con esito: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI; Autorizzazione Unica Ambientale – Determinazione n. 159 del 12/02/2024 rilasciata da Provincia di Pesaro e Urbino; Decreto n. 69 del 15/02/2024, rilasciato dal Settore Settore Genio Civile Marche Nord della Regione Marche – con esito: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI; Parere igienico-sanitario del 06/03/2024, prot. n. 21505, espresso dal Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'AST PESARO E URBINO - con esito: FAVOREVOLE; Autorizzazione Paesaggistica n. 4 del 25/09/2024 rilasciata dal Servizio Ambiente dell'Unione Montana Alta Valle del Metauro, previo parere espresso della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche – con esito: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) N. **2024/mp**, intestata a \*\*\*omissis\*\*\* (amministratore) - AZIENDA AGRICOLA \*\*\*omissis\*\*\*, per lavori di installazione di condizionatori, presentata il 14/02/2024 con il n. 2801 di protocollo. (Pratica SUAP n. 227/2024)

Tutto ciò salvo errori di archiviazione e/o reperibilità delle pratiche edilizie, circostanza da rettificare eventualmente anche in sede di osservazioni. (vedi All. 05)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2004/22**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di recinzione esistente, presentata il 02/02/2004 con il n. 2004/1386 di protocollo, rilasciata il 08/06/2004.

(Pratica Edilizia n. 2004/16) Nulla Osta con prescrizioni per il vincolo idrogeologico rilasciato dalla Provincia di Pesaro e Urbino con Determinazione n. 1454 del 20/04/2004, Prot. Gen. n. 16067/2004. (vedi All. 05)

Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2004/65**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero immobili rurali da destinare ad attività agrituristica, presentata il 19/06/2004 con il n. 2004/8359 di protocollo, rilasciata il 06/11/2004.

(Pratica Edilizia n. 2004/103) Deposito / Denuncia costruzioni in zona sismica del 01/02/2015, n. 0128/05 cod. NIHEAL. (vedi All. 05)

Permesso in Sanatoria / Accertamento di Conformità N. **2006/43**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero immobili rurali da destinare ad attività agrituristica - variante, presentata il 30/09/2006 con il n. 2006/12505 di protocollo, rilasciata il 20/11/2006, agibilità del 30/06/2007 con il n. 8313 (richiesta) di protocollo.

(Pratica Edilizia n. 2006/171 – variante a Prat. Ed. n. 103) Certificato di Collaudo del 03/10/2006; Agibilità con iter

istruttorio comunale, con rilascio entro 30 giorni o, in mancanza, con formazione di silenzio-assenso. (vedi All. 05)

Autorizzazione **N. 2008/np**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione arredo da giardino smontabile "pergola" da utilizzare per l'attività agrituristica, presentata il 27/02/2008 con il n. 2617 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

(Pratica Edilizia n. 2008/33) Collegata a domanda 2007/139, collegata a domanda 2008/32. L'installazione doveva avere carattere temporaneo (aprile-settembre): alla data del sopralluogo è presente sul posto un manufatto rispondente al progetto per quanto riguarda la funzione, pur difforme nelle misure e nei materiali, per cui si riportano questi riferimenti per eventuale rinnovo o regolarizzazione.

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) **N. 2021/vari** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di / esercizio di attività agrituristica, presentata il 08/11/2021 con il n. 15763 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Part. 151.

(Pratica SUAP n. 1289/2021) Attività esercitata in virtù di contratto d'affitto d'azienda del 2021; segue ulteriore comunicazione da parte dello stesso soggetto dichiarante (Pratica SUAP n. 1453/2021) riguardante la modifica della tipologia di attività, ma con esito negativo. (vedi anche prot. n. 1158/2021 del 15/04/2021).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 89 del 22/05/2000 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Zona omogenea E (agricola) denominata SUB - SISTEMA V3: "LA PIANURA COLTIVATA" destinazione d'uso "Attività agricole" (A) - ART. 40 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 40 - SUB - SISTEMA V3: "LA PIANURA COLTIVATA"

1. Le aree agricole di pianura ovvero la valle del fiume Metauro e la valle del Candigliano hanno un importante ruolo nel sistema paesistico-ambientale. La valle del Metauro, soprattutto nel tratto da S. Silvestro al centro abitato di Fermignano, costituisce testimonianza del paesaggio agrario dove è ancora leggibile il rapporto tra l'uso agricolo del suolo, le linee d'acqua e il sistema degli insediamenti rurali, per lo più di grande pregio. La restante parte della valle del Metauro ha subito invece pesanti compromissioni, in special modo nel tratto dell'isola di Pagino dove la valle, già più stretta, è stata in più punti tagliata dalla superstrada Fano-Grosseto. Simile stato di degrado è attribuibile alla valle del Candigliano che passa attraverso situazioni differenti che, a parte la gola (Ambito V1.2), hanno compromesso in maniera sostanziale l'equilibrio paesistico ambientale.

2. Il sub - sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Attività agricole" (A) e "Spazi scoperti" (V).

Siepi e filari stradali e poderali:

- devono essere mantenute le siepi e i filari stradali e poderali indicati nelle Tavv. IIbV 2014 (osservazioni – controdeduzioni) e IIc V 2014 (osservazioni – controdeduzioni) secondo le indicazioni contenute nell'Art. 17 e fermo restando quanto disposto dalla legislazione regionale vigente.

Edifici:

- anziché permettere la realizzazione di nuovi edifici rurali a destinazione residenziale è da favorire prioritariamente il cambiamento di destinazione d'uso dei locali adibiti a magazzino o locali di servizio in locali abitativi qualora si dimostri che i locali residenziali non siano sufficienti alle esigenze della famiglia coltivatrice;

- è ammessa, la demolizione degli elementi diacronici non coerenti con il linguaggio architettonico e la ricostruzione di un annesso di pari superficie utile lorda con l'aggiunta del 10% (della superficie lorda) e con una altezza massima di ml 4.50.

- è consentita, ad esclusione delle aree boscate, la nuova edificazione e l'ampliamento di residenze, annessi rurali e di ogni costruzione necessaria per l'esercizio dell'attività agricola secondo i parametri espressi dalla legislazione regionale vigente;

Edifici produttivi rurali dimessi non più sottoposti a vincolo di destinazione d'uso e non tutelati:

- è consentita la demolizione degli edifici produttivi rurali dimessi con ricostruzione di un edificio residenziale a parità di volume purché non ecceda il volume massimo residenziale di mc 750.

L'eccedenza volumetrica non è recuperabile;

Corsi d'acqua:

- per le prescrizioni relative ai corsi d'acqua si veda l'Art. 26.

Zone archeologiche e di memoria storica:

- Nelle zone archeologiche e di memoria storica individuate sulla tav. "Vincoli" è obbligatorio, per scavi e arature di profondità maggiore di cm 50, inoltrare una specifica richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.

Tutele/vincoli/note: corsi d'acqua (63/p, 104/p, 127/p); zone archeologiche e di memoria storica; emergenze geologiche; bene paesaggistico D.M. 31/07/1985 (Vincolo Massiccio del Furlo) (D.Lgs. n. 42/2004); vincolo idrogeologico R.D. 30/12/1923, n. 3267. (vedi All. 06)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Prima di elencare le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate, è necessario premettere che, nella pratica edilizia del 2006 (n. 171, variante, da cui derivano le trasformazioni più significative), sono emerse diverse incongruenze che hanno impedito, o comunque limitato, un sereno giudizio di conformità. Si riportano di seguito le principali, raggruppate per subalterni.

Per quanto riguarda il fabbricato principale, si rilevano: tra prospetto principale e fianco sinistro, un evidente dislivello del colmo di copertura; tra prospetto e planimetria, il mancato allineamento della finestra n. 14; in planimetria, la carenza di quote e indicazioni grafiche relative ai dislivelli (scalini a piano terra tra esterno ed interno); nella sezione A-A, la presenza sia al piano terra che al piano primo di tramezzi non rappresentati in planimetria e di dislivelli non corrispondenti (quote discordanti: 2,90 m in sezione e 3,55 m in planimetria); tra i vari prospetti, una differenza eccessiva nelle quote dei davanzali.

Per la dépendance, nel retrospetto si riscontra la mancata corrispondenza tra le quote planimetriche e le proporzioni in alzato della finestra centrale; nel corpo laterale, al colmo si riporta la stessa quota di 390 cm sia internamente (intradosso) sia esternamente (estradosso); inoltre, non è rappresentata alcuna scaletta di accesso al soppalco, che risulta tuttavia praticabile.

Fatta questa importante premessa, il quadro piuttosto articolato delle difformità rilevate ha reso necessaria una suddivisione per gruppi, ovvero,

- corpi / manufatti presenti sul posto - di carattere permanente - ma non rappresentati in alcun elaborato;
- difformità prospettiche esterne, eventualmente riconducibili a tolleranze esecutive / estetiche (talvolta migliorative);
- difformità planoaltimetriche interne e arredi fissi;
- sistemazioni esterne e arredi di carattere stagionale.

Non si esclude la possibilità di coordinare tutte le regolarizzazioni in un'unica pratica edilizia di sanatoria, riguardante sia l'edificio principale, sia la dépendance e i terreni, considerata anche l'esigenza di coinvolgere più di un ente (conferenza di servizi), come già avvenuto in passato. Gli oneri indicati potrebbero essere ripartiti in modo differente.

Tutto ciò salvo errori di archiviazione e/o reperibilità delle pratiche edilizie, circostanza da rettificare eventualmente anche in sede di osservazioni. (vedi All. 05)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (terreni, ovvero Part. 63, 104, 127) assenza sul posto – ovvero lungo il confine perimetrale / lungo la strada – della rete di recinzione come da progetto; sono presenti solo i pali in legno infissi nel terreno tanto che il fondo è attualmente privo di protezione da intrusione; inoltre, nelle murature laterali a sostegno del cancello, erano previste due bucatore decorative ovali che non sono state eseguite; i materiali e i colori scelti sono comunque in sintonia con il contesto; (fabbricato, ovvero Part. 151, sub. 1) presenza sul posto – ovvero sullo scoperto di pertinenza – di una pergola con struttura in legno e copertura in tela, con funzione di ampliamento dello spazio ristorante, nonché prosecuzione del portico in muratura già realizzato in precedenza. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - TU Edilizia)

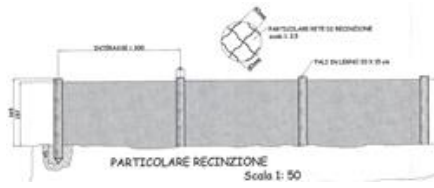
Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di nuovo permesso (previo parere per vincolo idrogeologico / paesaggistico). L'intervento potrà essere coordinato con la regolarizzazione delle ulteriori difformità descritte nelle altre sezioni della presente relazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Recinzione - Pratica edilizia (prosecuzione e completamento): €2.500,00
- Pergola - Ripristino: €2.500,00

Sistemazioni esterne e arredi di carattere stagionale. Recinzione: vedi anche Pratica Edilizia n. 2004/16. Pergola: risulta agli atti una pratica edilizia per "installazione temporanea arredo da giardino" (2008), con esito negativo, in cui però il progetto prevedeva una struttura smontabile in ferro, con elementi di sezione ben più contenuta; tale difformità ha rilevanza anche dal punto di vista strutturale, date le dimensioni considerevoli delle sezioni (circa 23 x 23 cm) e degli interessi; dalla sovrapposizione di mappe catastali e foto aeree, la pergola pare sporgersi oltre il confine della Part. 151.



Dettaglio dell'elaborato grafico (parte integrante del Permesso di Costruire N. 2004/22)



La recinzione incompleta, lungo il confine con il fondo contiguo



I pali in legno infissi lungo il confine verso la strada



I pali in legno infissi lungo il confine verso la strada



La pergola con struttura in legno e copertura in tela (PGL, nelle consistenze)



La pergola che copre una superficie di circa 82,60 mq (PGL, nelle consistenze)

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sul posto – ovvero sugli scoperti di pertinenza e sul terreno adiacente - di manufatti in legno, non rappresentati in alcuna planimetria, né di progetto, né catastale. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - TU Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione / smontaggio dei depositi; rimozione / smontaggio dei pannelli per schermatura e sostituzione con adeguato armadio per impianti tecnologici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio, trasporto, sostituzione: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 151, Part. 104 e Part. 63 (?).

Corpi / manufatti presenti sul posto - di carattere permanente - ma non rappresentati in alcun elaborato. Nella cronologia delle pratiche edilizie agli atti risultano richieste di permesso per “box di legno per ricovero cavalli” (2004), o “installazione temporanea arredo da giardino da adibire a ricovero attrezzi” (2008), o “installazione temporanea arredo da giardino smontabile da adibire a ricovero attrezzi utili all’attività agrituristica” (2008), tutte con esito negativo.



*Part. 104 e Part. 63 (?) (terreno): il manufatto in legno ad uso deposito materiali, di qualità scadente, destinato alla rimozione*



*Part. 104 e Part. 63 (?) (terreno): il manufatto in legno ad uso deposito materiali, di circa 15,50 x 4,50 ml in pianta (ACM, nelle consistenze)*



*Part. 151 (nello scoperto): il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, di circa 4,80 x 4,80 ml in pianta, destinato alla rimozione*



*Part. 151 (nello scoperto): il manufatto in legno ad uso deposito attrezzi, di circa 4,80 x 4,80 ml in pianta, destinato alla rimozione (ACA, nelle consistenze)*



*Part. 151, sub. 1 (nella tettoia o portico): vano tecnico realizzato con pannelli in legno per contenere/schermare caldaia e bollitore*



*Part. 151, sub. 1 (nella tettoia o portico): vano tecnico realizzato con pannelli in legno, per una superficie di circa 2,50 x 2,50 ml in pianta (CTE, nelle consistenze)*

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (sub. 1 - principali, al PT): presenza sul posto - ovvero nella sala ristorante - di un controsoffitto in tavolato di legno, in luogo delle travi a vista rappresentate in progetto, con conseguente riduzione dell'altezza degli ambienti di circa 45 cm (h progetto 3,55 ml / h rilevata 3,10 ml circa); inoltre, un forno a legna per la pizza, un camino a legna ed altri arredi fissi a servizio del ristorante, non risultano rappresentati in planimetria; (sub. 1 - principali, al P1): presenza sul posto - ovvero nelle camere e nella sala ricreativa al P1 - di scalette in ferro e legno per l'accesso ai soppalchi, non presenti nella planimetria di progetto; detti soppalchi sono contrassegnati con l'indicazione "NON PRATICABILI", sia negli elaborati di progetto (del 2006), sia negli elaborati catastali (del 2016); i materiali e i colori scelti sono comunque in sintonia con il contesto; (sub. 1 e sub. 2) infine, differenze altimetriche oltre la tolleranza. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - TU Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria, in quanto comportano - tra l'altro - modifiche alle superfici e incidono sulla portata e sulla funzione dei soppalchi, rilevanti anche dal punto di vista strutturale. È comunque possibile, in alternativa, programmare la rimozione delle attuali scalette fisse di accesso ai soppalchi, sostituendole con idonei sistemi di aggancio per l'utilizzo di una scala portatile, impiegata occasionalmente dal personale per operazioni di pulizia o manutenzione. In tal modo, durante l'esercizio, i soppalchi risulterebbero di fatto non raggiungibili dagli ospiti e, conseguentemente, non praticabili, ripristinando la condizione prevista nel

progetto originario. L'intervento potrà essere coordinato con la regolarizzazione delle ulteriori difformità descritte nelle altre sezioni della presente relazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche, oneri, ripristini: €7.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 151, sub. 1 e sub. 2.

Difformità planoaltimetriche interne e arredi fissi. Nella descrizione dei lavori oggetto di variante si legge: "Realizzazione di controsoffittature parziali, non praticabili con elementi tipici per la limitazione delle altezze delle camere e dei bagni. In alcune camere poste al primo piano sottotetto, in cui l'altezza in corrispondenza del colmo risulta eccessiva, per limitare la sgradevole sensazione di dispersione aerea che un soffitto eccessivamente alto provoca negli utenti per la realizzazione di tali controsoffittature si sono utilizzati elementi tipici dell'architettura della casa. Tali soppalchi non avranno alcuna funzione portante ma solamente estetica." Il forno a legna, i camini ed altri arredi fissi in quanto tali possono essere considerati irrilevanti in un giudizio di conformità edilizio-catastale, ma in un luogo aperto al pubblico possono rilevare ai fini della prevenzione incendi.



Uno degli alloggi (camera con bagno, al P1): la scaletta ad uso permanente che rende accessibile il soppalco, a sua volta dotato di parapetto



Uno degli alloggi (camera con bagno, al P1): la scaletta ad uso permanente che rende accessibile il soppalco, a sua volta dotato di parapetto



La sala ricreativa (con bagno, al P1): la scaletta ad uso permanente che rende accessibile il soppalco (SPL, nelle consistenze), a sua volta dotato di parapetto



Dettaglio dell'elaborato grafico (parte integrante del Permesso in Sanatoria / Accertamento di Conformità N. 2006/43)



*Dettaglio della scaletta, con parapetto, verso uno dei soppalchi non praticabili*



*La scaletta, con parapetto, verso il soppalco della dépendance, l'unico praticabile da progetto*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: serie di elementi di modesta entità - riscontrabili nei prospetti - non coincidenti con quanto rappresentato nell'elaborato di progetto, ovvero: relativamente al sub. 1, (prospetto) cornice di pianelle e cancelli in ferro in due aperture con arco, vistosa canna di esalazione esterna, e scaletta di accesso più elaborata rispetto al progetto; (fianco sinistro) porzione con pietra a vista in luogo di intonaco per tutta la superficie; infine, uno zoccolo di altezza 0,90/1,00 ml circa interessa l'intero perimetro del fabbricato; dette differenze rientrano in quelle tolleranze (scelte) esecutive di carattere estetico, sono in sintonia con il linguaggio dell'architettura rurale e, in taluni casi, sono migliorative; relativamente al sub. 2, presenza sul posto di un pilastro in mattoni, a sostegno di una tettoia, non rappresentato né negli elaborati di progetto, né in planimetria catastale, riconducibile a variante costruttiva di modesta entità per miglioramento statico della copertura, o ad errore grafico; (prospetto) porzione intonacata nell'estremità superiore in luogo di pietra a vista per tutta la superficie; (retrospetto) porzione o fascia di pianelle in corrispondenza del piano soppalco in luogo di pietra a vista per tutta la superficie; falde di copertura - in uno dei due corpi laterali - con pendenza leggermente più accentuata rispetto a quanto rappresentato negli elaborati di progetto, e raccordo tra falde a diversa pendenza in luogo di un piccolo stacco previsto in progetto; i materiali e i colori scelti sono comunque in sintonia con il contesto. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 - TU Edilizia)

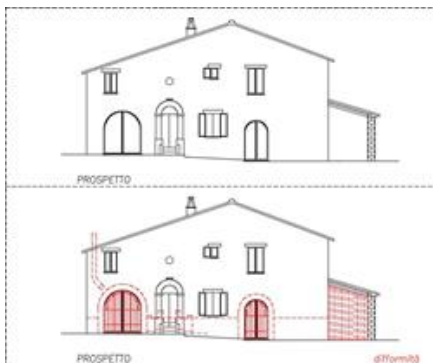
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria. L'intervento potrà essere coordinato con la regolarizzazione delle ulteriori difformità descritte nelle altre sezioni della presente relazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €2.500,00

Difformità prospettive esterne, eventualmente riconducibili a tolleranze esecutive.



*Sub. 1: la piccola scalinata esterna verso il portoncino si presenta più articolata rispetto al progetto approvato*

Sub. 1: sui prospetti di progetto (parte integrante del Permesso in Sanatoria / Accertamento di Conformità N. 2006/43) - riprodotti al CAD - sono evidenziate in rosso le principali difformità rilevate nei fronti



Sub. 1: la portafinestra delle cucine con l'imbotte di pianelle e l'inferriata al posto degli scuroni, rappresentano varianti migliorative



Sub. 2: sui prospetti di progetto (parte integrante del Permesso in Sanatoria / Accertamento di Conformità N. 2006/43) - riprodotti al CAD - sono evidenziate in rosso le principali difformità rilevate nei fronti



Sub. 2: sui prospetti di progetto (parte integrante del Permesso in Sanatoria / Accertamento di Conformità N. 2006/43) - riprodotti al CAD - sono evidenziate la presenza della colonna d'angolo in mattoni e la maggior pendenza delle falde



Sub. 2: la colonna d'angolo in mattoni, non rappresentata nelle planimetrie, pur rispondente ad esigenze statiche elementari (errore grafico?)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principali, su Part. 151, sub. 1, sub. 2, Part. 104 e Part. 36?) presenza sul posto – ovvero sullo scoperto di pertinenza – di una pergola con struttura in legno e copertura in tela, non presente in planimetria; inoltre, presenza sul posto – ovvero sugli scoperti di pertinenza e sul terreno adiacente - di manufatti in legno, non rappresentati in alcuna planimetria, né di progetto, né catastale; (su Part. 151, sub. 1) presenza sul posto – ovvero nelle camere e nella sala ricreativa al P1 – di scalette in ferro e legno per l'accesso ai soppalchi, non presenti nella planimetria di progetto; detti soppalchi sono contrassegnati con l'indicazione "NON PRATICABILI", sia negli elaborati di progetto (del 2006), sia negli elaborati catastali (del 2016); difformità planoaltimetriche e tolleranze esecutive di modesta entità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: (vedi difformità edilizie)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Per quanto riguarda le difformità catastali, molte di esse coincidono con le difformità edilizie già descritte e sono dunque destinate al ripristino. Relativamente ai soppalchi e alle scalette di accesso, alla regolarizzazione mediante sanatoria si affianca l'alternativa della loro rimozione. Per questo motivo è consigliabile procedere a un aggiornamento catastale organico solo al termine dell'intero iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO LOC. PAGINO 100, FRAZIONE PAGINO - VILLA FURLO (ALTITUDINE: CIRCA 139 M S.L.M.) (VEDI ALL. 01)

## VILLA SINGOLA

### DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FERMIGNANO Loc. Pagino 100, frazione Pagino - Villa Furlo (Altitudine: circa 139 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **402,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio adibito ad attività ricettiva agrituristica, con ristorante e 4 camere. Al piano terra è composto da ingresso-sala (ristorante), 2 wc con antibagno (clienti), 3 vani ad uno cucina, 1 wc (personale), portico; al piano primo si trovano 4 camere - ognuna con bagno interno - 1 sala ricreativa con bagno interno, scala/disimpegno; presenti soppalchi in due camere e nella sala ricreativa. Nello scoperto esclusivo di circa 2100 mq (compreso il sedime, da elaborato catastale), si trovano anche un silos e un pozzo. (vedi All. 03)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 151 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 4.060,00 Euro, indirizzo catastale: Località Pagino, 100, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 151, scoperto comune  
D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
- foglio 46 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2630, derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 127, Part. 46

L'intero edificio sviluppa 2 + soppalchi piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.



*Il fabbricato principale (Part. 151), visto dalla corte comune, con il pozzo e la gradevole pavimentazione esterna, per collegamenti pedonali ed eventi all'aperto*



*Il fronte verso il viale di accesso, con le aiuole piantumate, i muretti in pietra e pianelle; la pergola è utilizzata per attività correlate alla ristorazione e altre attività stagionali*



*Il dettaglio del prospetto verso la corte, con gli accessi alle cucine e al ristorante (PT), e con la scaletta verso il piano degli alloggi (PI)*



*La tettoia (o portico) in muratura utilizzato come accessorio della sala ristorante (POR, nelle consistenze)*



*Il prospetto verso la corte, con una parte intonacata e tinteggiata e una parte con pietra a vista; gli scuroni sono in legno; la canna di aspirazione è a servizio delle cucine*



*Vista della corte interna con il pozzo in primo piano e il silos, sullo sfondo: entrambi i manufatti hanno funzione di deposito e alloggiamento impianti tecnologici (ACP e ACS, nelle consistenze)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gola del Furlo.

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,3 Km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)**

A) EDIFICIO PRINCIPALE / UNITÀ IMMOBILIARE (Part. 151, sub. 1). Superficie utile interna (da elaborati di progetto del 2006, in atti): al PT, 125,63 mq (di cui 86,44 adibiti a sala ristorante e 30,61 adibiti a cucine); al P1, circa 129,50 mq (con 4 camere da 11,50 a 25,28 mq e sala ricreativa da 35,26 mq); soppalchi in legno per circa 30,30 mq / Locali accessori: circa 15,48 mq / Superfici esterne esclusive: portico di 33,84 mq e pergola di circa 82,60 mq, su uno scoperto di circa 2100 mq, compreso il sedime / Soffitte: n.p. / Garage condominiale: n.p. / Posto auto scoperto: si / Servitù: n.p. / Caratteristiche strutturali: muratura portante in pietra, in parte a vista, e solai in laterocemento; esterni in parte intonacati e tinteggiati, in parte con pietra a vista; copertura a falde con orditura di travi in legno a vista e pianelle, manto in laterizio tradizionale / Impianti tecnologici: tra gli altri, impianto a 8 ventilconvettori (e termoarredo nei bagni) e caldaia alimentata da serbatoio GPL interrato e condiviso / Stato di manutenzione: buono / Esposizione prevalente: / Superfici commerciali dettagliate nella sezione "CONSISTENZE". (vedi All. 04.1)

A.1) DÉPENDANCE / UNITÀ IMMOBILIARE (Part. 151, sub. 2). Superficie utile interna (da elaborati di progetto del 2006, in atti): al PT, 112,42 mq (con 3 camere da 25,50 a 31,60 mq); soppalchi in legno praticabili per 12,72 mq / Superfici esterne esclusive: portici di 5,20 e 8,34 mq, su uno scoperto di circa 530 mq, compreso il sedime / Soffitte: n.p. / Garage condominiale: n.p. / Posto auto scoperto: si / Servitù: n.p. / Caratteristiche strutturali: muratura portante in pietra, in parte a vista; esterni in parte intonacati e tinteggiati, in parte con pietra a vista; copertura a falde con orditura di travi in legno a vista e pianelle, manto in laterizio tradizionale / Impianti tecnologici: tra gli altri, impianto a 3 ventilconvettori (e termoarredo nei bagni) e caldaia alimentata da serbatoio GPL interrato e condiviso / Stato di manutenzione: buono / Esposizione prevalente: / Superfici commerciali dettagliate nella sezione "CONSISTENZE". (vedi All. 04.2)

Tra edificio principale e dépendance la struttura ha capacità ricettiva pari a 18 posti letto e 35 coperti (da elaborati di progetto del 2006, in atti).

A.2) TERRENO AGRICOLO (Part. 63, 104, 127). Superficie complessiva circa 25243 mq (da visure), con qualità catastale orto irriguo e vigneto. L'appezzamento si sviluppa con dislivello altimetrico di circa 10 m tra i punti estremi. L'accesso avviene mediante viale alberato centrale che conduce ai fabbricati. Il fondo è posto in prossimità del Fiume Candigliano e presenta, sul lato nord, una cortina arborea con funzione di schermatura visiva rispetto al raccordo della Superstrada SS3 per uscita a Calmazzo-Furlo. Presenti manufatti in pietra locale (aiuole) e filari di pini e cipressi lungo il viale di accesso. Stato di manutenzione: buono. Superfici commerciali dettagliate nella sezione "VALUTAZIONE".

Accessibilità (dall'articolato percorso a partire dall'uscita Calmazzo della superstrada > sottopasso > strada sterrata lungo la rampa): cancello d'ingresso della proprietà > viale alberato > corte (Part. 151) > scoperti esclusivi > portoncini; circa 120 ml, in percorso pianeggiante. (vedi All. 04.0)

#### **Distanze**

*da mete turistiche e naturalistiche*

Riserva Naturale Statale della Gola del Furlo – circa 2 Km;  
Parco Regionale del Monte Catria e Monte Acuto – circa 49 Km;  
Parco Interregionale del Sasso Simone e Simoncello – circa 55 Km;  
*da città d'arte e borghi storici*  
Urbino (Patrimonio UNESCO, città rinascimentale) – circa 19 Km;  
Fossombrone (centro storico e Museo Civico) – circa 8 Km;  
Cagli – circa 18 Km;  
Acqualagna (capitale del tartufo) – circa 9 Km;  
Gubbio - circa 45 Km;

*da infrastrutture*

Strada Statale SS3 Flaminia – 1 km, collegamento rapido con Fano e Roma;  
Autostrada A14 (casello Fano) – circa 32 Km;  
Stazione ferroviaria di Fano – circa 34 Km, collegata tramite la SS3;  
Aeroporto di Rimini e San Marino F. Fellini – circa 76 Km;  
Aeroporto di Ancona-Falconara R. Sanzio – circa 75 Km;

*da servizi utili*

Ospedale di Urbino – circa 19 Km;  
Farmacia e servizi essenziali – a Fermignano centro, 16 Km.



*Sala ristorante (PT): sullo sfondo, il corpo dei bagni per gli ospiti; un wc è presente anche in prossimità delle cucine, per il personale di servizio*



*Sala ristorante (PT): gli archi e i materiali scelti (laterizio antico, pietra, coppi, legno nel controsoffitto) e le ampie finestre rendono l'ambiente accogliente e luminoso*



*Le cucine (PT): sono suddivise in tre vani allineati; in alto, sono visibili i robusti travi in legno dell'orditura dei solai*



*Gli alloggi (camere con bagno, al P1): il legno dei travi e delle porte antiche e il materiale del pavimento, rendono gli ambienti eleganti e confortevoli*



Gli alloggi (camere con bagno, al P1): il legno dei travi e delle porte antiche e il materiale del pavimento, rendono gli ambienti eleganti e confortevoli; ogni camera porta il nome di un fiore spontaneo (Primula, Violetta, ecc.)



La sala ricreativa (con bagno, al P1): l'angolo cottura a sinistra e, in primo piano, la struttura del solaio in legno soprastante

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub. 1 - SUP (PT)	181,40	x	100 %	=	181,40
Sub. 1 - SUP (P1)	181,40	x	100 %	=	181,40
Sub. 1 - POR (PT)	34,50	x	30 %	=	10,35
Sub. 1 - ACS (PT)	12,60	x	25 %	=	3,15
Sub. 1 - ACP (PT)	5,90	x	25 %	=	1,48
Sub. 1 - SPL (P1)	30,30	x	80 %	=	24,24
Sub. 1 - CTE	6,25	x	0 %	=	0,00
Sub. 1 - PGL	82,60	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>534,95</b>				<b>402,02</b>



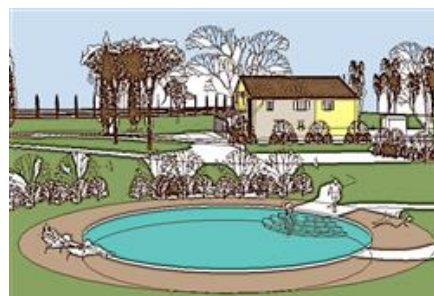
Highest and Best Use: pergola leggera in metallo; vignetta liberamente ispirata a progetti esistenti, ai quali si rimanda per eventuale regolarizzazione



Highest and Best Use: pergola leggera in metallo; vignetta liberamente ispirata a progetti esistenti, ai quali si rimanda per eventuale regolarizzazione



Highest and Best Use: armadio tecnico in legno per schermare gli impianti;



Highest and Best Use: piscina; vignetta liberamente ispirata a

*vignetta liberamente ispirata a prodotti esistenti, ai quali si rimanda per eventuale regolarizzazione*      *progetti esistenti, ai quali si rimanda per eventuale valorizzazione*

### ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da dépendance adibita ad attività ricettiva agrituristica con 3 camere. Al piano terra è suddivisa in 3 camere - ognuna con bagno e ingresso indipendente -; due camere sono dotate di portico e una di soppalco praticabile; scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 151 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Pagino, 100, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 151, scoperto comune, Part. 104  
D/10: Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Scoperto esclusivo di circa 530 mq (compreso il sedime, da elaborato catastale). (vedi All. 03)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub. 2 - SUP (PT)	120,30	x	100 %	=	120,30
Sub. 2 - SPL (PT)	12,72	x	80 %	=	10,18
Sub. 2 - POR (PT)	5,20	x	30 %	=	1,56
Sub. 2 - POR (PT)	8,30	x	30 %	=	2,49
Sub. 2 - ACA	23,04	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>169,56</b>				<b>134,53</b>



*La dépendance (Part. 151), vista dalla corte comune, con il prato e la gradevole pavimentazione esterna per collegamenti pedonali*



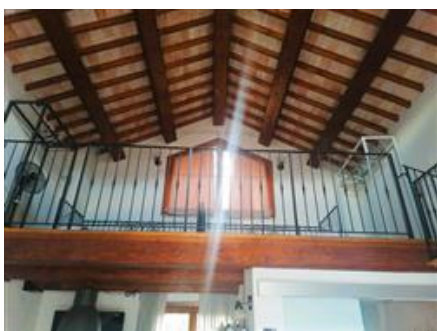
*La dépendance, vista dalla corte comune; sullo sfondo, il parcheggio per gli ospiti*



*Il retro della dépendance, vista dal terreno adiacente (Part. 104): i pini e i cipressi che delimitano e valorizzano la corte e il viale di accesso*



*Gli alloggi (camere con bagno e angolo cottura): il legno dei travi e la qualità dei rivestimenti, rendono gli ambienti eleganti e confortevoli*



Gli alloggi (camere con bagno e angolo cottura): l'unità centrale è dotata anche di soppalco praticabile di circa 13 mq



Gli alloggi (camere con bagno e angolo cottura): il legno dei travi e la qualità dei rivestimenti, rendono gli ambienti eleganti e confortevoli

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO / U, superficie 1714, reddito agrario 12,84 €, reddito dominicale 22,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 51, Part. 136
- foglio 46 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe ORTO IRRIGUO / U, superficie 9610, reddito agrario 71,97 €, reddito dominicale 124,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 63, Part. 127, Part. 129
- foglio 46 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO / 1, superficie 11289, reddito agrario 64,13 €, reddito dominicale 64,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02)  
Coerenze: (confini) Part. 104, Part. 96, Part. 46

terreno agricolo per una superficie complessiva di 22613 mq (da visure catastali)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
ACM	69,30	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>69,30</b>				<b>0,00</b>



L'ampio cancello di accesso alla proprietà e al viale alberato che, approssimativamente, corrisponde al confine tra le Part. 104 e 127



Il terreno (Part. 127): vista verso il Fiume Candigliano; si nota il leggero declivio verso N-E; a destra il viale verso i fabbricati



Il terreno (Part. 127): vista verso N-E; le coltivazioni più recenti risultano essere a cereali e a frutteto



Il terreno (Part. 104): vista verso il Fiume Candigliano; è la parte più pianeggiante del podere; i pali infissi segnano il confine con altra proprietà



*Il terreno (Part. 104): vista dalla strada verso il Pagino Castello; i pini e i cipressi delimitano e valorizzano il viale di accesso*



*Il terreno è valorizzato dalla presenza dei manufatti in pietra, dall'illuminazione esterna e dai filari, elementi che incrementano la percezione panoramica dell'intera proprietà*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Casale ristrutturato con accessorio, piscina e terreno a seminativo, pascolo cespugliato, per un totale di 19658 mq. Scoperto/sedime: 1170 mq. Seminativo equivalente: 18922 mq

Indirizzo: Acqualagna, loc. Fangacci (al prezzo di € 550.000,00 si applica aggiustamento remoto Acqualagna > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 474

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 618.000,00 pari a 1.303,80 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 537.660,00 pari a 1.134,30 Euro/mq

Distanza: 21,000.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/03/2024

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Ex mulino restaurato con accessori, piscina e terreno a seminativo, sem. arborato, prato, prato arborato, pascolo arborato, bosco ceduo e misto, querceto, relitti per un totale di 26984 mq. Scoperto/sedime: 1054 mq. Seminativo equivalente: 25911 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Ca' L'Agostina (al prezzo di € 495.000,00 si applica aggiustamento remoto Urbino > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 327

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 1.376,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 391.500,00 pari a 1.197,25 Euro/mq

Distanza: 20,000.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare con annesso, piscina e terreno a seminativo, seminativo arborato, vigneto, uliveto, prato, pascolo cespugliato, incolto produttivo, per un totale di 40121 mq. Scoperto/sedime: 1963 mq. Seminativo equivalente: 44335 mq

Indirizzo: Urbino, SP Montefabbri (al prezzo di € 899.000,00 si applica aggiustamento remoto Urbino > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 403

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 815.900,00 pari a 2.024,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 709.833,00 pari a 1.761,37 Euro/mq

Distanza: 22,100.00 m

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Proprietà con 8 appartamenti, piscina e terreno per un totale di 120000 mq

Indirizzo: Acqualagna, via Bellaria (al prezzo di € 1.350.000,00 si applica aggiustamento remoto Acqualagna > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 900

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.517.000,00 pari a 1.685,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 1.319.790,00 pari a 1.466,43 Euro/mq

Distanza: 14,500.00 m

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/07/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Casale con piscina e terreno per un totale di 2000 mq. Seminativo equivalente: 2000 mq

Indirizzo: Acqualagna, loc. n.d. (al prezzo di € 495.000,00 si applica aggiustamento remoto Acqualagna > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 554.400,00 pari a 1.848,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 482.328,00 pari a 1.607,76 Euro/mq

Distanza: 10,000.00 m

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casale con annessi e terreno a seminativo, seminativo arborato, prato, pascolo arborato, incolto, per un totale di 8548 mq. Scoperto/sedime: 810 mq. Seminativo equivalente: 9048 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Cavallino (al prezzo di € 730.000,00 si applica aggiustamento remoto Urbino > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 664.300,00 pari a 1.660,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 577.941,00 pari a 1.444,85 Euro/mq

Distanza: 25.400,00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/08/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Cascina con parco di 25000 mq: Seminativo equivalente: 25000 mq

Indirizzo: Fermignano, loc. Sant'Angiolino

Superfici principali e secondarie: 436

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 748.000,00 pari a 1.715,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 650.760,00 pari a 1.492,57 Euro/mq

Distanza: 14.200,00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/11/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Villa con due appartamenti e terreno a seminativo, seminativo arborato, bosco misto, gelseto, pascolo, canneto. Scoperto/sedime: 1696 mq. Seminativo equivalente: 43219 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Pieve di Cagna (al prezzo di € 690.000,00 si applica aggiustamento remoto Urbino > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 627.300,00 pari a 1.063,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 545.751,00 pari a 925,00 Euro/mq

Distanza: 27.100,00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/10/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Solo terreno, composto da circa 2 Ha di bosco e 1 Ha di seminativo

Indirizzo: Acqualagna, via Bellaria (zona collinare)

Superfici principali e secondarie: 31000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 0,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 23.000,00 pari a 0,74 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Solo terreno, composto da circa 2,60 Ha di seminativo e 1,50 Ha di bosco

Indirizzo: Acqualagna, via Pietralata (zona collinare)

Superfici principali e secondarie: 41300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 0,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 34.040,00 pari a 0,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa da ristrutturare con terreno; solo terreno di 3,40 Ha di seminativo

Indirizzo: Fossombrone, loc. San Martino del Piano (zona pianeggiante)

Superfici principali e secondarie: 34000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 3,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 110.400,00 pari a 3,25 Euro/mq

#### COMPARATIVO 12

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Fabbricato per attività agrituristica con accessorio e terreno a seminativo, seminativo arborato, prato arborato, pascolo arborato, pascolo, per un totale di 152293 mq. Scoperto/sedime: 3004 mq. Seminativo equivalente: 149636 mq

Indirizzo: Fossombrone, loc. San Piero in Tambis (al prezzo di € 765.000,00 si applica aggiustamento remoto Fossombrone > Fermignano)

Superfici principali e secondarie: 644

Superfici accessorie:

Prezzo: 772.700,00 pari a 1.199,84 Euro/mq

Distanza: 24.000,00 m

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si riportano le informazioni minime che – oltre a quelle già presenti negli altri capitoli - debbono essere contenute nel Rapporto di Valutazione, salvo esonero dall'incarico, secondo la norma UNI 11612:2015.

– 5.6 I, II - PARTE INCARICANTE: Tribunale di Urbino. DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE: il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

– 5.6 III - DATA DEL SOPRALLUOGO: Vedi cap.3.

– 5.6 IV - SCOPO DELLA VALUTAZIONE: l'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile Valore di Mercato – alla data di emissione del presente Rapporto di Valutazione - delle unità immobiliari (u.i.) sopra descritte. Per esecuzione immobiliare.

– 5.6 V - UBICAZIONE, ACCESSIBILITÀ, DESCRIZIONE, CONSISTENZA, STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE: Vedi cap.1 e “descrizione dettagliata”.

– 5.6 VI - DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE: su disegno CAD derivato da planimetrie in atti sono state tracciate le polilinee delle superfici principali e secondarie per ogni subalterno. I dati del terreno derivano dalle visure catastali già in atti. Lo stesso è stato fatto per i comparativi, nelle planimetrie / elaborati planimetrici disponibili. Vedi anche “consistenza”. (vedi All. 09)

– 5.6 VII - IDENTIFICAZIONE CATASTALE: vedi cap.1 e cap.8 (verifica corrispondenza).

– 5.6 VIII - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA CON EVIDENZIAMENTO DI EVENTUALI DIFFORMITÀ LIMITANTI IN ORDINE ALLA LIBERA CIRCOLAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE

OGGETTO DI STIMA: vedi cap.8.

- 5.6 IX - DOTAZIONE IMPIANTISTICA ED EVENTUALI CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI: vedi APE, se presente in allegato.

- 5.6 X - TITOLARITÀ DELLA PROPRIETÀ: vedi cap.6.

- 5.6 XI - SUSSISTENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE IVI COMPRESSE EVENTUALI SERVITÙ LEGITTIME, IN QUANTO RISULTANTI DA GIUSTO TITOLO, OPPURE APPARENTI: vedi cap.4, cap.5, cap.6.

- 5.6 XII - DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Metodo di stima. Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA), ossia un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject o corpo) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili o comparativi - vedi All. 01), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015). In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato. "Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4). Il presente lotto, composto da 2 unità immobiliari per attività agrituristica (cat. D/10) e terreno agricolo annesso (rapporto di strumentalità fabbricato-terreno-attività), in area extraurbana o rurale, rappresenta una tipologia di bene molto diffuso nell'entroterra tra i prezzi offerta (asking price); in modo ben più limitato nelle compravendite; con termini "agriturismo", "B&B", "villa per vacanze" (tutti con terreno agricolo, oltre alla pertinenza dei fabbricati), principalmente nell'ambito dello stesso comune e in quelli limitrofi (Fossombrone, Acqualagna, Urbino, Cagli) sono stati individuati ben 12 comparativi tra asking price (11) e compravendite (1), di cui 7 adottati e messi a sistema. Corpo e comparativi si presentano simili per: contesto rurale, dimensione fabbricato e numero di posti letto, estensione terreno, suddivisione in più subalterni e in più livelli, buono stato di manutenzione/conservazione, presenza di piscina (o predisposizione) e altri annessi. Tutti i comparativi presentano caratteri costruttivi di qualità e, tranne in un solo caso, trattasi di edifici rurali recentemente ristrutturati con interventi di tipo conservativo. Altri comparativi sono stati reperiti per la sola analisi del prezzo del terreno agricolo.

Parametri ed indici mercantili.

saggio annuale di svalutazione del prezzo (da Agenzia Entrate - OMI)			
2021 S1 R1	€ 780,00	€ 1.150,00	€ 965,00
2021 S2 R1	€ 780,00	€ 1.150,00	€ 965,00
2022 S1 R1	€ 700,00	€ 1.050,00	€ 875,00
2022 S2 R1	€ 740,00	€ 1.100,00	€ 920,00
2023 S1 R1	€ 700,00	€ 1.050,00	€ 875,00
2023 S2 R1	€ 720,00	€ 1.050,00	€ 885,00
2024 S1 R1	€ 720,00	€ 1.050,00	€ 885,00
2024 S2 R1	€ 720,00	€ 1.050,00	€ 885,00
2025 S1 R1	€ 700,00	€ 1.000,00	€ 850,00
ultimo anno	1,00 x	-0,040	-0,040
ultimi 2 anni	0,50 x	-0,029	-0,014
ultimi 3 anni	0,33 x	-0,029	-0,010
ultimi 4 anni	0,25 x	-0,119	-0,030

Borsino - Ville e villini			
FERMIGNANO		€ 995,00	1,00
ACQUALAGNA		€ 884,00	0,89
CAGLI		€ 696,00	0,70
FOSSOMBRONE		€ 983,00	0,99
URBINO		€ 1.096,00	1,10

Sconto trattativa: 7,8 % (da Banca d'Italia - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 11/08/2025). Per il settore ricettivo, si indica generalmente un intervallo compreso tra il 5% e il 15%. Si tenga conto che nelle vicinanze del corpo (subject) sono presenti due strutture ricettive simili, rispettivamente a 300 e 700 ml in linea d'aria.

Comparabili (o comparativi). I comparabili costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati (o posti in vendita, asking price), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o richiesta per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari. In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria Registri Immobiliari) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli "asking price", nello stesso segmento.

Caratteristiche immobiliari. Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Calcolo del valore di mercato. In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) "si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

**Caratteristiche quantitative (principali).**

Data (DAT): identifica il momento della stipula di un atto di compravendita (o di un contratto di locazione o il momento della pubblicazione dell'annuncio) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Portico (POR): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico, che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Definizione: struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche.

Superficie Accessorio Silos (ACS): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del silos, che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Definizione: locale accessorio a pianta circolare per deposito occasionale di materiali posto a piano terra, in posizione isolata.

Superficie Accessorio Pozzo (ACP): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del locale pozzo, che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Definizione: locale accessorio a protezione del pozzo e per deposito occasionale di materiali posto a piano terra, in posizione isolata.

Superficie Soppalco (SPL): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del soppalco, che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Definizione: Struttura orizzontale utilizzata come piano utile praticabile o non praticabile, ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.

Servizi (SER): identifica il numero di servizi complessivi presenti in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Terreno agricolo di classe A (TRA): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie del terreno agricolo accessorio, comprensivo di scoperto/sedime dei fabbricati. Il prezzo marginale è dedotto dal comparativo compravenduto, poiché il prezzo del terreno è espresso separatamente. Classe superiore per orografia, geometria, esposizione, accessibilità, PAC.

Terreno agricolo di classe B (TRB): rappresenta la misura su scala cardinale della superficie del terreno agricolo accessorio, comprensivo di scoperto/sedime dei fabbricati. Il prezzo marginale è dedotto dai comparativi in offerta (asking price), poiché il prezzo del terreno è espresso. Classe inferiore per orografia, geometria, esposizione, accessibilità, PAC.

Piscina (PSC): piscina interrata esterna di circa 10x5 m, realizzata oltre 20 anni fa, in buono stato manutentivo; valore tecnico-economico residuo stimato in € 31.000, corrispondente a circa 60-65% del valore a nuovo, coerente con il mercato agrituristico locale. Espresso come presente / non presente.

Le superfici dei manufatti accessori non legittimati (CTE, PGL, ACA, ACM, vedi All. 04.0) sono riportate unicamente in via descrittiva; la consistenza valutabile è assunta nulla.

**Spese di gestione.**

Per la determinazione dei costi annui di gestione del compendio ricettivo si è fatto riferimento a un immobile comparabile situato a Urbino, in area rurale, avente medesima tipologia d'uso (struttura extralberghiera con impianto a GPL, angolo cottura, apparecchio a legna, utenze non domestiche). I consumi del comparabile sono stati normalizzati in funzione dei parametri dimensionali e funzionali del compendio oggetto di stima, applicando i seguenti criteri:

- energia elettrica e acqua proporzionali al numero dei posti letto;
- consumo di GPL rapportato al volume lordo riscaldato;
- incidenza della legna da ardere stimata nella misura prudenziale del 20% del fabbisogno termico sostitutivo;
- TARI normalizzata sulla superficie;
- manutenzione ordinaria parametrata alla superficie;
- spese di lavanderia e pulizie rapportate ai posti letto e integrate con il maggior fabbisogno generato dalla presenza di 12 bagni (7 negli alloggi, 7 ad uso pubblico e 1 per il personale).

Applicando tali criteri ai parametri fisici e funzionali del compendio valutato (superfici, volume riscaldato, posti letto, bagni, impianti termici autonomi e angoli cottura), il costo operativo annuo complessivo risulta pari a € 17.600,00 (arr.). Tale valore comprende: energia elettrica, GPL netto, quota di legna acquistata, consumo idrico, TARI, manutenzione ordinaria, lavanderia/pulizie e revisione annuale delle caldaie. Ragionevolmente, il ristorante è considerato solo come spazio per le colazioni degli ospiti.

**Analisi dei prezzi marginali.**

**Superficie Principale (senza Rapporto Complementare Ct):** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso in mq) con le superfici secondarie (quando presenti, es. BAL, CAN, BOX, SOF, ecc. espresse in mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$  assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

**Superficie Principale (con Rapporto Complementare Ct):** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Dato il Rapporto Complementare (Ct) noto, esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione, moltiplicato per 1-Ct, diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso in mq) con le superfici secondarie (quando presenti, es. BAL, CAN, BOX, SOF, ecc. espresso in mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$  assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Box auto, ecc.).

Per la valutazione dei terreni agricoli, ove presenti, in caso di comparabili (compravendite o offerte) riferiti ad appezzamenti composti da più qualità colturali, si procede alla omogeneizzazione delle superfici mediante applicazione di indici mercantili di comparazione, determinati dal rapporto tra i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio, per la Regione Agraria di appartenenza. Ad esempio: seminativo = 1,00; orto irriguo = 2,77; bosco ceduo = 0,44; pascolo arborato = 0,61; ecc. Moltiplicando le superfici reali (desunte da visura catastale) per il rispettivo indice mercantile, si ottiene la superficie equivalente (o "seminativo equivalente"), che consente di ricondurre l'intero compendio a valori unitari omogenei e determinare così un prezzo unitario comparabile.

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la divergenza percentuale assoluta: in dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%, e accettabile (con motivazione) se inferiore al 10%.

- 5.6 XIII - EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI (E/O ASSUNZIONI SPECIALI) CHE HANNO CONDIZIONATO LA VALUTAZIONE. Prima di esporre procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

- la congiuntura economica, il rallentamento o blocco di taluni processi amministrativi e l'incremento generalizzato dei costi rendono particolarmente complesso lo svolgimento dell'attività professionale, soprattutto laddove la qualità della prestazione dipende anche dalla disponibilità di risorse economiche e dalla tempestività di risposta dei pubblici uffici a fronte di legittime richieste di accesso agli atti;

- permane la criticità legata all'assenza di planimetrie catastali in numerosi atti notarili, circostanza che rende impossibile l'utilizzo di molte compravendite come comparabili. Alcuni atti, oltre a non contenere la planimetria, risultano privi anche di una descrizione dettagliata dei vani;

- gli asking price sono stati adottati sia per l'elevata diffusione di tali offerte nel territorio di riferimento, sia per la loro completezza descrittiva (fotografie, planimetrie e caratteristiche tecniche). La ricerca di compravendite ha comunque interessato 66 fogli catastali, di cui 53 nel Comune di Fermignano e 13 nel Comune di Fossombrone;

- si è rinunciato al controllo della divergenza percentuale tra comparabili in favore di un numero più ampio di osservazioni;

- il numero dei servizi (SER) del comparativo di Fossombrone è stato stimato indirettamente, non essendo disponibile il dato nell'atto.

Aspetti ambientali e tecnici. Sul fabbricato non sono state eseguite indagini distruttive né indagini ambientali. Per quanto concerne la possibile presenza di materiali pericolosi o contaminazioni del suolo, il sottoscritto professionista non possiede competenze specialistiche per fornire un parere in merito né per stimare gli eventuali costi di bonifica o smaltimento. Tale circostanza costituisce assunzione di stima: i futuri proprietari potranno, se lo riterranno opportuno, incaricare tecnici specializzati per le opportune verifiche e analisi ambientali.

- 5.6 XIV - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ ALLA PRESENTE NORMA: vedi cap. 9.

- 5.6 XV - AVVERTENZE E RACCOMANDAZIONI: il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare deve essere utilizzato per le finalità per cui è stato redatto.

- 5.6 XVI - DATA DEL RAPPORTO DI STIMA E FIRMA DEL VALUTATORE: vedi frontespizio.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 12
Prezzo	-	537.660,00	391.500,00	709.833,00	577.941,00	650.760,00	545.751,00	772.700,00
Consistenza	536,55	474,00	327,00	403,00	400,00	436,00	590,00	644,00
Data [mesi]	0	4,00	21,00	7,00	15,00	16,00	14,00	31,00
Prezzo unitario	-	1.303,80	1.376,15	2.024,57	1.660,75	1.715,60	1.063,22	1.199,84
TRA	67.074,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	149.636,00
TRB	0,00	18.922,00	25.911,00	44.335,00	9.048,00	0,00	43.219,00	0,00
PSC	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
SER	12,00	6,00	4,00	7,00	4,00	5,00	5,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 12
Data [mesi]	-0,12	-627,27	-456,75	-828,14	-674,26	-759,22	-636,71	-901,48
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00	925,00
TRA		2,69	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69	2,69
TRB		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
PSC		31.000,00	31.000,00	31.000,00	31.000,00	31.000,00	31.000,00	31.000,00
SER		5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7	COMPARATIVO 8	COMPARATIVO 12
Prezzo	537.660,00	391.500,00	709.833,00	577.941,00	650.760,00	545.751,00	772.700,00
Data [mesi]	-2.509,08	-9.591,75	-5.796,97	-10.113,97	-12.147,52	-8.913,93	-27.945,98
Prezzo unitario	57.858,86	193.834,11	123.533,98	126.308,98	93.008,92	-49.441,34	-99.391,43
TRA	180.429,06	180.429,06	180.429,06	180.429,06	113.179,06	180.429,06	-222.091,78
TRB	-15.137,60	-20.728,80	-35.468,00	-7.238,40	0,00	-34.575,20	0,00
PSC	-31.000,00	-31.000,00	-31.000,00	-31.000,00	0,00	0,00	0,00
SER	30.000,00	40.000,00	25.000,00	40.000,00	35.000,00	35.000,00	40.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>757.301,24</b>	<b>744.442,62</b>	<b>966.531,07</b>	<b>876.326,67</b>	<b>879.800,46</b>	<b>668.249,59</b>	<b>463.270,80</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **765.131,78**  
 Divergenza: 52,07% < %

**Highest and Best Use (HBU)**

In un'ottica di valorizzazione del compendio, sono state predisposte alcune viste illustrative (vignette) ispirate a ipotesi progettuali già presenti agli atti o elaborate da altri tecnici, non realizzate e non riferibili allo scrivente. Tali elaborati hanno finalità esclusivamente descrittive ed esemplificative, e sono proposti unicamente come strumento di supporto alla comprensione delle potenzialità del bene, secondo il principio dell'Highest and Best Use (HBU). Le soluzioni rappresentate (quali, a titolo indicativo, piscina, pergola leggera e schermature degli impianti) non costituiscono progetto, non comportano appropriazione di idee altrui e rimandano espressamente ai rispettivi autori e agli atti di riferimento. Ogni eventuale intervento resta subordinato alle necessarie autorizzazioni. Il contributo HBU ha carattere propositivo e non vincolante, non interferisce con il procedimento estimativo né incide sul valore determinato, ma integra la valutazione in una prospettiva meramente illustrativa. (vedi All. 10)

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	402,02	x	1.426,02	=	<b>573.288,56</b>
Valore superficie accessori:	134,53	x	1.426,02	=	<b>191.842,47</b>
					<b>765.131,03</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 765.131,03**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 765.131,03**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Fermignano; SUAP Unione Montana Alta Valle del Metauro, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Subito.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI/VAM non utilizzati come base diretta, ai sensi della Cass. n. 26811/2020), ed inoltre: Direzione Regionale del Friuli V.G. - Quaderno operativo per l'aggiornamento del catasto fabbricati con procedura DOCFA. (12/2021); ChatGPT; si ringrazia Stimatrix.it – Tecnologie per le Valutazioni Immobiliari per i servizi gratuiti offerti in rete.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	402,02	134,53	765.131,03	765.131,03
				<b>765.131,03 €</b>	<b>765.131,03 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 18.000,00**  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 747.131,03**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>3%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 22.413,93</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 724.717,10</b>

data 15/12/2025

il tecnico incaricato  
Giacomo Palma