



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Catani

CF:CTNDR73T29L498E

con studio in FERMIGNANO (PU) Via Donizetti n. 20

telefono: 0722330973

email: geometracataniandrea@gmail.com

PEC: andrea.catani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO VIA DON NELLO LIGI 21, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **104,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo della frazione di Pieve di Cagna, distante circa 4 Km. dal comune di Urbino (PU). Il fabbricato è composto da due unità abitative, si sviluppa su due livelli fuori terra ed un piano interrato ed ha struttura portante in muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni sono intonacati con tinteggiatura. La copertura è in laterizio con lattoneria in rame.

L'unità abitativa è composta al Piano Terra dai locali destinati alla residenza, mentre al piano interrato è presente una legnaia. L'accesso avviene tramite ingresso posto sotto il portico che si collega direttamente alla via pubblica (Via Don Nello Ligi), e sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Le condizioni generali di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 869 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DON NELLO LIGI N. 21, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Derivante da pratica DOCFA n. PS0021206 del 18/03/2025
- foglio 60 particella 869 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DON NELLO LIGI N. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Derivante da pratica DOCFA n. PS0021206 del 18/03/2025

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	104,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.609,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.660,00
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare è occupata dal debitore esecutato [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'indirizzo del bene in oggetto è Via Don Nello Ligi n. 21 frazione Pieve di Cagna in luogo di Via Pieve di Cagna n. 79 presente nel verbale di pignoramento.

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**, stipulata il 29/02/2008 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 15411 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Urbino (PU) Via Don Nello Ligi n. 21, distinto al N.C.E.U. al Foglio 60 particella 869 subalterno 1 Cat. A/3, cl. 2, vani 5,5 piano S1-T (ora sub. 3-4).

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche i terreni distinti al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 p.lle 725, 728, oggetto del secondo lotto e al F. 60 p.la 742, oggetto del terzo lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2024 a Urbino ai nn. 2447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI URBINO - UNEP.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Urbino (PU) Via Don Nello Ligi n. 21, distinto al N.C.E.U. al Foglio 60 particella 869 subalterno 1 Cat. A/3, cl. 2, vani 5,5 piano S1-T (ora sub. 3-4).

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche i terreni distinti al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 p.lle 725, 728, oggetto del secondo lotto e al F. 60 p.la 742, oggetto del terzo lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **783/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria, presentata il 29/03/1986 con il n. 783 di protocollo, rilasciata il 07/10/2004 con il n. 5571 di protocollo.

Opere abusive realizzate nel 1975

SCIA N. **2013/133**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria, presentata il 05/04/2013 con il n. 6138 di protocollo, rilasciata il 08/04/2013.

Rifacimento del manto di copertura

Art. 26 legge 47/85 N. **137/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione impianto di riscaldamento, presentata il 27/08/1987 con il n. 13784 di protocollo

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. **178/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 03/04/1993 con il n. 5376 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B10 - Aree urbane di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 - Aree urbane di recente edificazione. 1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono la moderna struttura urbana del capoluogo e delle frazioni .22 2. Qui sono consentite le attività abitative e quelle connesse, nei limiti prescritti all'art. 7 punto 1., oltre a quelle che - differenti - siano state realizzate in base ai precedenti strumenti urbanistici. 3. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da produttiva artigianale e/o industriale a residenziale o terziario per quelle strutture realizzate con tale destinazione in attuazione degli strumenti urbanistici al tempo vigenti, a meno che tale cambiamento non sia esplicitamente previsto dal nuovo PRG. 4. Nei piani terra degli edifici è ammessa la localizzazione di laboratori per attività artigianali e di servizio, purché siano escluse emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo. 5. Inglobati nella recente struttura urbana del capoluogo sono rimasti dei residui dell'insediamento storico, rappresentati da ville con annessi parchi e giardini privati o altri manufatti storici di

particolare interesse. Queste aree, individuate nella cartografia di PRG, sono integralmente tutelate, e le disposizioni relative sono contenute per ogni singolo settore, nelle specifiche urbanistiche di cui al successivo art. 14. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le esigenze di restauro e risanamento conservativo dell'edificio. XXIII 7. 22 Queste zone corrispondono alle zone B del citato D.I. Per quanto riguarda le distanze dai confini, il distacco tra edifici e l'arretramento dal fronte stradale valgono le norme di legge 23, e le indicazioni contenute nelle specifiche urbanistiche (All. n° 1 alle NTA). 8. Valgono inoltre, rispettando comunque quanto previsto dal codice civile XXIV, le seguenti prescrizioni: Distanza dai confini (Dc): è ammessa la costruzione a confine; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 7. Distacco fra edifici (Df): è consentita la costruzione in aderenza; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 7. Distanza dalle strade (Ds): Zone A e B: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; è consentito mantenere, se minori, le distanze e gli allineamenti preesistenti. Zone C e F : maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; nelle zone F già edificate vale quanto consentito nelle zone B. Zone D: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.10,00; Zone E: Valgono le norme del nuovo Codice della strada. In tutti i casi nella verifica di questo parametro vengono considerati anche gli eventuali volumi interrati. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e di piani di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n° 457.XXV 9. Per gli immobili realizzati con specifica destinazione produttiva, al fine di agevolare il mantenimento di tali funzioni, in alternativa a quanto previsto nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura $c=60\%$ o un incremento una tantum del 20% della Sul esistente. La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni: ??assunzione di un vincolo di destinazione d'uso decennale che impedisca l'introduzione di altre attività non strettamente artigianali e industriali; ??approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documento serie III / E2). Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.XXVI ??Rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici limitrofi; ??Per le aree derivanti dall' attuazione di piani attuativi, mantenimento degli standards previsti.XXVII 10. In alternativa a quanto consentito nelle specifiche urbanistiche dell'allegato 1 alle presenti norme, fatte salve le restanti prescrizioni, è consentito il raggiungimento delle densità edilizie fissate dal precedente strumento urbanistico. XXVIII Qualora nell' allegato 1 (Specifiche Urbanistiche - criteri quantitativi e qualitativi) siano previsti degli incrementi volumetrici "una tantum", essi potranno intendersi riferiti all' indice previsto dal previgente strumento urbanistico, qualora superiore a quello del presente Piano XXIX. . Tav.12 - Pieve di Cagna

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono stati realizzati in difformità dal progetto approvato:

- tamponatura di una apertura nella muratura portante;
- realizzazione di una nuova apertura nella muratura portante;
- demolizione di tramezzatura;
- realizzazione di tramezzature per la creazione dell'atrio di ingresso e disimpegno;
- realizzazione di finestre nel ripostiglio.

Per la regolarizzazione occorre SCIA in sanatoria e richiesta di idoneità statica. In merito alla conformità catastale, il sottoscritto ha proceduto alla presentazione di pratica DOCFA di aggiornamento approvata in data 18/03/2025 al n. PS0021206. Si fa presente che il subalterno n. 2 è

stato soppresso e sono stati costituiti i sub. 3 per l'alloggio ed il sub. 4 per l'accessorio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

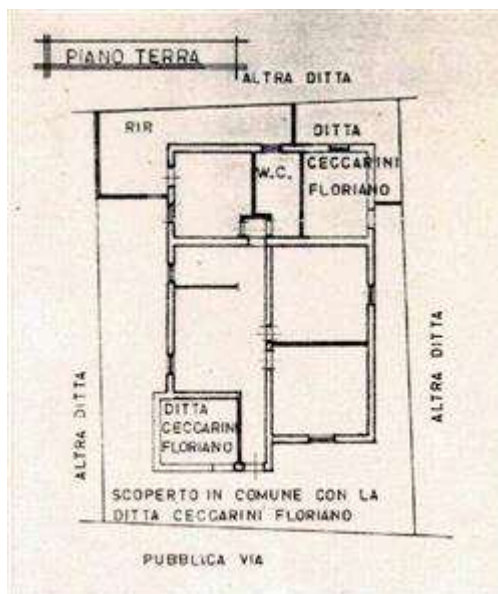
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- art. 36 del DPR. 380/2001 : €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Pratiche edilizie per accertamento della conformità



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN URBINO VIA DON NELLO LIGI 21, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO VIA DON NELLO LIGI 21, frazione PIEVE DI CAGNA, della

superficie commerciale di **104,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso nel nucleo della frazione di Pieve di Cagna, distante circa 4 Km. dal comune di Urbino (PU). Il fabbricato è composto da due unità abitative, si sviluppa su due livelli fuori terra ed un piano interrato ed ha struttura portante in muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento. I paramenti esterni sono intonacati con tinteggiatura. La copertura è in laterizio con lattoneria in rame.

L'unità abitativa è composta al Piano Terra dai locali destinati alla residenza, mentre al piano interrato è presente una legnaia. L'accesso avviene tramite ingresso posto sotto il portico che si collega direttamente alla via pubblica (Via Don Nello Ligi), e sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Le condizioni generali di manutenzione, sia esterne che interne sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 869 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DON NELLO LIGI N. 21, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Derivante da pratica DOCFA n. PS0021206 del 18/03/2025

- foglio 60 particella 869 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: VIA DON NELLO LIGI N. 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Derivante da pratica DOCFA n. PS0021206 del 18/03/2025

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trova la città di Urbino .

SERVIZI

scuola elementare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 60 km.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 60 km.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 60 km.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 35 km.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, che si sviluppa al piano terra e composta: atrio di mq. 2 circa, soggiorno di mq. 16 circa, cucina di mq. 15 circa, camera matrimoniale di mq. 15 circa, camera di mq. 11 circa, bagno di mq. 5 circa aventi altezza di ml. 2,85 circa e ripostiglio di mq. 20 circa avente altezza di ml. 2,62 e ml. 2,30 circa; al piano interrato è presente una legnaia di mq. 9 circa avente altezza di ml. 1,80 circa. I locali hanno pavimenti in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano interrato la legnaia ha pavimentazione in cemento, solaio e pareti grezzi non intonacati. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento con persiane esterne sempre in legno. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e di scarico e riscaldamento. L'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avviene tramite caldaia a GPL posta nel ripostiglio. Nel ripostiglio è presente un camino a legna in muratura. Lo stato manutentivo interno in generale è buono, con alcuni ambienti come il ripostiglio e la legnaia che necessitano di alcuni interventi migliorativi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : singola anta realizzati in legno tamburato realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

laterizio

pareti esterne: costruite e realizzate in muratura ,
il rivestimento è realizzato in intonaco tintecciato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

portone di ingresso: anta doppia a battente
realizzato in legno e vetro realizzato in legno
massello

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in
legno realizzate in legno

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
piastrelle in ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

fognatura: mista con recapito in collettore o rete
comunale

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da
rete comunale

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in laterocemento

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media



camera



bagno



ripostiglio



ripostiglio



soggiorno



cucina

CLASSE ENERGETICA:



[315,73 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250320-041067-59851 registrata in data 20/03/2025

CONSISTENZA:

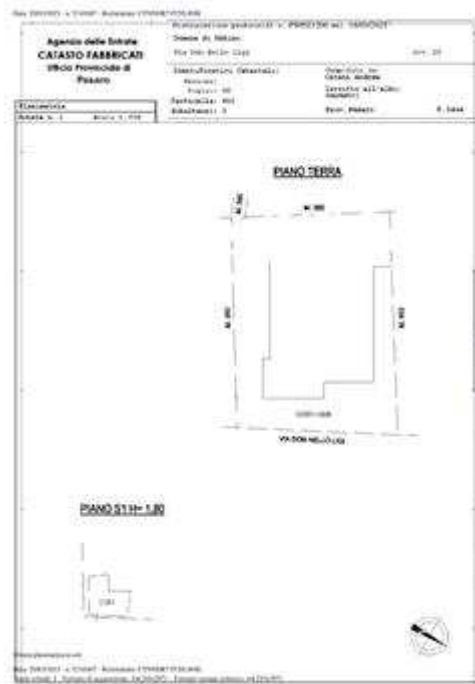
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
Ripostiglio	20,00	x	50 %	=	10,00
Legnaia	11,00	x	33 %	=	3,63
Totale:	122,00				104,63



Planimetria catastale F. 60 M. 869 S. 3



Planimetria catastale F. 60 M. 869 S. 4

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.160,00 pari a 760,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/vendita/residenziale/urbino/pieve-di-cagna/>

Descrizione: Casa singola

Indirizzo: Pieve di cagna

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 593,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti per la fruibilità dell'edificio, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione/ristrutturazione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di € 650,00 al mq. (euro seicentocinquanta/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Il valore unitario del bene è riferito alla porzione di fabbricato a destinazione residenziale posta al piano terra, ubicato in frazione Pieve di Cagna nel comune di Urbino che insiste nella zona edificata con fabbricati prevalentemente residenziali. Visto il piano regolatore vigente, l'area ricade in una zona di completamento a carattere abitativo, basandomi sulle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, più o meno favorevoli dell'immobile, sulle conoscenze di mercato delle compravendite di immobili simili della zona, ritengo giusto stimare il valore di €/mq. 650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,63 x 650,00 = **68.009,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.009,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.009,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI anno 2024

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	appartamento	104,63	0,00	68.009,50	68.009,50
				68.009,50 €	68.009,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.400,48
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.609,03

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 2.930,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 18,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.660,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A standards, attività collettive, verde, parcheggi a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **2.797,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di terreni ubicati nell'immediata periferia della frazione di Pieve di Cagna in zona F, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. Le due particelle sono ricomprese in "aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi".

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 725 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 6, superficie 2758, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 6,41 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: F. 60 M. 728, 797, 726, 187, 188, 561
- foglio 60 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 6, superficie 39, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, F. 60 M. 725, 797, 682

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare, un'orografia in parte pianeggiante ed in parte in pendenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.797,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.594,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.300,00
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da richiesta rivolta all'UNEP del Tribunale di Urbino non sono emersi contratti di locazione riguardanti tali beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 29/02/2008 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 15411 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Terreni in Urbino (PU) Viale duchi del Montefeltro, distinto a catasto terreni al Foglio 60 particelle 725,728, 742.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 particella 860 subalterno 1 (ora sub. 3-4), oggetto del primo lotto e F. 60 particella 742, oggetto del terzo lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2024 a Urbino ai nn. 2447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI URBINO - UNEP.

La formalità è riferita solamente a Terreni in Urbino (PU) Viale duchi del Montefeltro, distinto a catasto terreni al Foglio 60 particelle 725,728, 742.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 particella 860 subalterno 1 (ora sub. 3-4), oggetto del primo lotto e F. 60 particella 742, oggetto del terzo lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
I terreni sono assoggettato ai seguenti vincoli e tutele (vedi CDU allegato):	
- Vincolo idrogeologico;	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 28/02/2025 a firma di Notaio Venturini ai nn. 23196 di repertorio, registrato il 02/08/1991 a Urbino ai nn. 907, trascritto il 07/08/1991 a Urbino ai nn. 2947.

Il titolo è riferito solamente a F. 60 M. 725, 728.

Il sig. ██████████ ha ceduto al sig. ██████████ per l'usufrutto ed al sig. ██████████ per la nuda proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/07/1974 fino al 02/08/1991), con atto stipulato il 29/07/1974 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 5476 di repertorio, registrato il 05/08/1974 a Urbino ai nn. 970.

Il titolo è riferito solamente a F. 60 M. 725, 728

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona F2 - Aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PARTE QUINTA : NORME PER LA VIABILITA', LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI

Art. 26 - Viabilità.

1. L'indicazione grafica delle sedi viarie riportate nelle tavole di PRG ha valore di massima

sino all'approvazione dei singoli progetti esecutivi, e garantisce la conservazione, l'ampliamento, la creazione degli spazi pubblici necessari

alla circolazione e sosta dei veicoli, nonché alla mobilità pedonale e ciclabile. A tal fine, negli elaborati di PRG (serie III / 2) sono individuati i tracciati viari di progetto e le aree verdi di pertinenza stradale, che rimangono inedificabili. L'adozione di differenti soluzioni rispetto a quanto previsto in PRG comporta la redazione di specifiche analisi di compatibilità ambientale; ed è esclusa la possibilità di realizzare strutture per la viabilità veicolare nelle aree di tutela integrale, oltre a quanto previsto in sede di PRG. *Per quanto riguarda le varianti della SS Urbinate in località Trazzani e della SP 66 in località Cà Mazzasette/Ponte in Foglia, la limitazione precedente non è operante; il relativo progetto, ferme restando le analisi di compatibilità ambientale di cui sopra, dovrà essere oggetto di specifico studio di fattibilità preliminare che individui le soluzioni alternative per minimizzare l'impatto sull'ambiente e evitare interferenze con la viabilità del centro abitato. LX*

Non comportano variante urbanistica gli interventi volti ad adeguare la viabilità esistente alle “*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade. (D.M. 5-11-2001)*” e quelli volti alla realizzazione di marciapiedi o piste ciclabili in adiacenza alla carreggiata.

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti nel presente PRG l'edificazione dovrà rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale previste dal decreto interministeriale 1 aprile 1968 n. 1404.

2. Nelle aree sottoposte a tutela integrale, in quelle di Parco e nell'ambito dei nuclei perimetrati, la rete stradale dovrà mantenere per quanto possibile le caratteristiche attuali;

per quelle non asfaltate potranno essere attuati interventi di depolverizzazione LXI. Le eventuali rettifiche di tracciati esistenti, che si rendessero necessarie, dovranno essere eseguite in modo da ridurre al minimo la necessità di scarpate artificiali e di rilevati, ed essere oggetto di uno specifico studio sulle implicazioni di carattere ambientale e paesistico. Gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietrame, o adeguatamente rivestiti (mattoni/pietra) e non potranno avere una altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato dell'ufficio preposto al rilascio degli atti abilitativi che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative.

Le gabbionate dovranno essere contenute all'indispensabile, ed i ripristini dei fronti dissestati andranno eseguiti soprattutto con idrosemina e interventi di forestazione e di bioingegneria. 3. L'impianto di nuove stazioni di servizio è vietato nelle aree di tutela integrale ed orientata, e nelle aree di Parco (solo ai margini del Parco Urbano ciò è possibile, secondo le indicazioni del relativo Progetto Guida), nonché all'interno delle zone urbanizzate definite

come Centri Storici, e nelle strade residenziali di quartiere. E' ammessa la loro costruzione solo lungo le strade provinciali e statali, con esclusione delle traverse interne ai centri abitati; è pure consentita la loro costruzione nelle aree produttive esistenti o di nuova realizzazione, e nelle aree indicate come aree verdi di pertinenza stradale. Sono incompatibili con il carattere storico della città i distributori di carburante che si trovano nell'area del Mercatale.

Le nuove stazioni di servizio potranno avere costruzioni accessorie (quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia

Art. 27 - Parcheggi

1. Valgono, per quanto non in contrasto con le presenti norme e gli altri documenti di PRG, le disposizioni e le previsioni contenute nel P.U.P. (programma urbano dei parcheggi).

2. Nell'allegato n. 1 alle Norme (Specifiche urbanistiche, criteri qualitativi e quantitativi) è indicata, per alcune situazioni comprese nel Piano Urbano dei Parcheggi, la possibilità di destinare parte delle superfici realizzabili ad attrezzature di tipo commerciale; in tale allegato sono inoltre individuate e quantificate le aree da destinare a parcheggi all'aperto e le quantità minime di aree per parcheggi pubblici da garantire nell'ambito di ogni singolo intervento di trasformazione urbanistica.

Art. 28 - Aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

1. Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di nucleo, di quartiere, di frazione e di città ⁴⁷destinati a soddisfare le esigenze collettive per quanto riguarda la vita di relazione e le attività ricreative, e ad equipaggiare il territorio con adeguate attrezzature di carattere culturale, didattico, sanitario ed amministrativo.

45 Si veda la circolare Ministero Lavori Pubblici, Direzione Generale ANAS, n° 1350 del 10/10/1968.

46 Il PUP è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale.

47 Si veda il Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n° 1444, art. 3, 4 e 5.

2. Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di rendere più vivibile la città ed i suoi quartieri, mediante un'articolazione anche capillare di spazi non edificati, che verranno valorizzati con adeguati interventi di riqualificazione e di potenziamento delle alberature.

3. Negli elaborati della serie III / B (Organizzazione delle aree urbane) sono individuati i vari settori urbani destinati alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e nelle relative specifiche urbanistiche (allegato n° 1) sono elencate le disposizioni particolari e le destinazioni settoriali.

4. L'utilizzo delle aree di cui trattasi, ove la destinazione in atto non corrisponda alle previsioni del PRG, avviene mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti

istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. In casi particolari, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la realizzazione di attrezzature e impianti di interesse pubblico anche ad altri soggetti, a condizione che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali, e che in sede di convenzione siano stabiliti i criteri della gestione sociale dell'attrezzatura di interesse pubblico di cui trattasi, ed i termini economici e temporali della sua cessione all'Amministrazione.

5. Nell'ambito dei nuclei rurali, le schede normative che disciplinano le modalità di intervento individuano le aree da rendere disponibili all'uso pubblico. Date le caratteristiche rurali di tali situazioni, tali aree potranno essere gestite dai residenti, per la realizzazione di giardini, parchi, orti collettivi, ecc..

6. Nell'ambito delle aree di nuova edificazione la dotazione delle aree disponibili per servizi pubblici e le loro caratteristiche sono stabilite nelle specifiche urbanistiche. Il regime giuridico di tali aree, gli oneri manutentivi, i requisiti per la effettiva disponibilità all'uso pubblico saranno oggetto di definizione nell'ambito della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.

7. Le quantità di aree di standards indicate nelle specifiche urbanistiche costituiscono un minimo inderogabile; qualora i piani attuativi prevedano destinazioni d'uso integrative rispetto a quelle assunte a base di riferimento (nell'ambito di quelle consentite dall' art. 7 NTA), la dotazione minima di standards dovrà essere, se del caso, maggiorata, in applicazione dei relativi parametri di legge.

8. Qualora avvengano mutamenti di destinazione d'uso - entro la gamma consentita all'art. 7 -, è prescritta la cessione delle maggiori aree di standards eventualmente necessarie, secondo la normativa di legge; tale cessione non è monetizzabile, né è possibile la sua traslazione in aree disgiunte da quelle di pertinenza o comunque non limitrofe. Le aree di cui al presente comma, se ricadenti all'interno delle zone B come indicate nelle "Specifiche Urbanistiche" all. n. 1, dovranno essere garantite per intero, cioè senza la riduzione al 50% consentita dalle normative. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere in questi casi che le quote di standards siano totalmente destinate a parcheggio pubblico, e che le opere relative siano a completo carico degli operatori. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale non richiedere tale cessione delle aree, nei casi di interventi parziali che non comportano la ristrutturazione completa dell'immobile e che complessivamente non comportino SUL maggiori di 100 mq. Tale disposizione non si applica nelle zone A.

Art. 29 - Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a scala territoriale.

1. Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello territoriale ^{48e} sono destinate a soddisfare le esigenze ricreative, didattiche, sanitarie e della vita associativa della collettività, e quelle di un sano equilibrio ecologico del territorio

2. Le aree di cui trattasi svolgono inoltre il compito di equipaggiare il territorio anche ai fini turistici, mediante l'articolazione di spazi pubblici che ne consentano una capillare visitabilità.

3. Le aree di cui trattasi sono previste all'interno dei Parchi di cui ai precedenti articoli 18 e 19; i relativi Progetti Guida fissano i criteri per l'individuazione di tali aree; in via prioritaria, costituiscono aree di standards territoriale le aree della foresta demaniale delle Cesane (Parco delle Cesane) e quelle necessarie per la realizzazione del Polo Universitario Scientifico, all'interno del Parco Scientifico secondo le indicazioni del relativo Progetto Guida. Compete ai relativi strumenti attuativi l'esatta perimetrazione di tali aree e le specifiche determinazioni in merito al loro regime d'uso.

Al di fuori dei parchi è stata inoltre individuato il perimetro della attuale discarica consorziata in località Cà Lucio e dell'adiacente canile; l'eventuale ampliamento di queste strutture è subordinato all'esito della necessaria verifica di compatibilità ambientale. LXII

Nell'area della discarica, in località Cà Lucio, ricadono zone classificate a pericolosità elevata P3 per le quali valgono integralmente le Norme di Attuazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21.01.2004 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli articoli 7, 9, 12, 23⁴⁹.

⁴⁸ ibidem, art. 4 punto 5

4. Per le modalità di attuazione e gestione, vale quanto detto al precedente articolo,

norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte V "norme per la viabilità, le infrastrutture ed i servizi" (art. da 26 a 29) e alle specifiche della zona F2 della tav. 201.III/B12 (Pieve di Cagna) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

**STANDARDS, ATTIVITÀ COLLETTIVE, VERDE,
PARCHEGGI**

DI CUI AL PUNTO A

standards, attività collettive, verde, parcheggi a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **2.797,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di terreni ubicati nell'immediata periferia della frazione di Pieve di Cagna in zona F, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. Le due particelle sono ricomprese in "aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi".

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 725 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 6, superficie 2758, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 6,41 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: F. 60 M. 728, 797, 726, 187, 188, 561
- foglio 60 particella 728 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo classe 6, superficie 39, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada, F. 60 M. 725, 797, 682

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare, un'orografia in parte pianeggiante ed in parte in pendenza



Vista satellitare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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: Nelle vicinanze si trova la città di Urbino .



SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 60 km.
- autobus distante 500 m.
- autostrada distante 60 km.
- ferrovia distante 60 km.
- porto distante 60 km.
- superstrada distante 35 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella distinta al mappale 728 ha una superficie di mq. 39,00, è pianeggiante ed è posta a ridosso della strada denominata Viale duchi del Montefeltro. La particella distinta al mappale 725 ha una superficie di mq. 2.758,00, è ed posta a ridosso della particella 728; si presenta con una conformazione variegata: una parte è pianeggiante, caratterizzata da una superficie regolare e facilmente accessibile, mentre l'altra si sviluppa in pendenza, segue un naturale declivio che può essere dolce o più marcato a seconda della conformazione geologica; questo tratto può presentare una vegetazione più fitta, con radici che contribuiscono a stabilizzare il terreno. Da vigente PRG, i beni in oggetto sono destinati ad "aree per standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi".



Estratto SIT



Estratto SIT

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 725	2.758,00	x	100 %	=	2.758,00
terreno mappale 728	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	2.797,00				2.797,00



Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/vendita/terreni/urbino/pieve-di-cagna/>

Descrizione: terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.840,00 pari a 3,84 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario del Lotto 2 è riferito ai terreni a destinazione "standards, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi" ubicati in nel comune di Urbino località Pieve di Cagna. Visto il piano regolatore vigente, basandomi sulle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, più o meno favorevoli dell'area, sulle conoscenze di mercato delle compravendite di aree simili della zona, ritengo giusto stimare il valore di €/mq. 2,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.797,00	x	2,00	=	5.594,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.594,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.594,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Valori Agricoli Medi della provincia anno 2022

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	standards, attività collettive, verde, parcheggi	2.797,00	0,00	5.594,00	5.594,00
				5.594,00 €	5.594,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.594,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 279,70**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 14,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **2.038,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia della frazione di Pieve di Cagna in zona E, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. La particella è ricompresa in "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68)

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 2038, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,68 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: F. 60 M. 743 - strade - F. 62 M. 7

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare, un'orografia pendenza 30% circa, una tessitura prevalente piante e arbusti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.038,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.038,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.900,00
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da richiesta rivolta all'UNEP del Tribunale di Urbino non sono emersi contratti di locazione riguardanti tali beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 29/02/2008 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 15411 di repertorio, iscritta il 10/03/2008 a Urbino ai nn. 421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Terreni in Urbino (PU) Via dei duchi, distinto a catasto terreni al Foglio 60 particella 742.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 particella 860 subalterno 1 (ora sub. 3-4), oggetto del primo lotto e F. 60 particelle 725, 728, oggetto del secondo lotto

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/06/2004 a Urbino ai nn. 2447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da TRIBUNALE DI URBINO - UNEP .

La formalità è riferita solamente a Terreni in Urbino (PU) Via dei duchi, distinto a catasto terreni al Foglio 60 particella 742.

La presente iscrizione di ipoteca interessa anche l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. di Urbino (PU) al F. 60 particella 860 subalterno 1, oggetto del primo lotto e F. 60 particelle 725, 728, oggetto del secondo lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Il terreno è assoggettato ai seguenti vincoli e tutele (vedi CDU allegato):

- vincolo idrogeologico - del R.D.L. 3267/23;
- Tutela integrale art. 16 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;
- Tutela orientata art. 17 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 28/02/2025 a firma di Notaio Venturini Pasquale ai nn. 23196 di repertorio, registrato il 02/08/1991 a Urbino ai nn. 907, trascritto il 07/08/1991 a Urbino ai nn. 2947.

Il titolo è riferito solamente a F. 60 M. 742.

Il sig. **Rossi Adamo** ha ceduto al sig. **Ceccarini Maffeo** per l'usufrutto ed al sig. **Ceccarini Lorenza** per la nuda proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/07/1974 fino al 02/08/1991), con atto stipulato il 29/07/1974 a firma di Notaio Riccardi Riccardo ai nn. 5476 di repertorio, registrato il 05/08/1974 a Urbino ai nn. 970.

Il titolo è riferito solamente a F. 60 M. 742

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona E ai sensi del D.M. 1444/68. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 - Criteri generali di tutela.

1. Il PRG stabilisce tre livelli di tutela del paesaggio e del territorio: la tutela orientata, la tutela integrale, il regime di Parco.
2. Le aree soggette alla tutela orientata sono quelle in cui la morfologia del luogo, le condizioni geologiche, le preesistenze storiche inducono a definire criteri che consentano di controllare anche qualitativamente le trasformazioni d'uso del territorio.

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

4. Le aree soggette al regime di Parco sono quelle che, avendo valori paesistici d'insieme meritevoli di tutela, possono essere organizzate unitariamente, al fine di garantire il raggiungimento di un migliore assetto ecologico; e, contemporaneamente, di permettere un più proficuo radicamento dell'uomo sul territorio, incentivando le attività turistiche rispettose dell'assetto naturale, orientando quelle agricole, promuovendo una migliore conduzione delle aree boscate.

Le finalità e gli interventi ammessi in queste aree sono specificatamente individuati nei successivi articoli 18 e 19 e nei Progetti Guida di cui agli elaborati della serie IV/L M N O e Q.xxxxiii

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

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

Art. 16 - Tutela integrale.

1. Le aree del territorio comunale sottoposte a tutela integrale ²⁵ sono individuate negli elaborati di PRG con apposita simbologia.

2. Sono soggetti a tutela integrale:

_ i crinali paesisticamente importanti, che definiscono i principali scenari e fondali del paesaggio urbinate, e che risultano ancora sostanzialmente integri;

_ i corsi d'acqua e le relative aree di esondazione;

_ le aree boscate, i loro ambiti connessi (radure, macchie arbustive di margine), i pascoli, i prati pascoli naturali e/o permanenti (esclusi quelli artificiali soggetti ad avvicendamento, anche se di medio e lungo intervallo) xxxv e le zone umide;

_ le aree di rispetto delimitate attorno ai centri e nuclei storici, a quelli rurali ed ai manufatti di interesse storico e culturale individuati nel territorio;

_ i punti panoramici, i relativi coni visivi nei punti e per quanto significativi;

_ le aree di specifico rischio geologico.

_ Zona umida "la Badia" (art. 36 P.P.A.R.

– Allegato 1 Elenco beni naturali - P.P.A.R.)

_ La Riserva Naturale "Gola del Furlo"

XXXVI

_ L'Area orientale del Parco delle Cesane come individuata nelle tav. 201.II C

_ La Riserva Naturale regionale R7 (art. 54 e 34 del P.P.A.R.)

XXXVII

_ Le aree a parco territoriale interessate dalle categorie costitutive del paesaggio

individuate nelle tavv. 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2^{XXXVIII}

25 Per tutela integrale e tutela orientata si intende qui quanto definito all' 26 Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche.

_ un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti compresi nei parchi territoriali individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti Guida.

XXXIX

_ Le aree che costituiscono le componenti del sottosistema botanicovegetazionale e le relative fasce di rispetto descritte al successivo articolo 31.

_ Gli scenari panoramici individuati nelle tavole della serie 201.II.C

3. Oltre a ciò, il PRG riconosce quelle situazioni che, per il significativo sovrapporsi degli elementi sopra singolarmente elencati, costituiscono scenari panoramici di pregio del territorio urbinatese; ed in quanto tali necessitano della massima tutela. Gli scenari panoramici individuati sono i seguenti:

_ Colline di Maciolla, e delle Capute;

_ Areale di Cavallino e Montecalende;

Anche tali aree sono sottoposte al regime di tutela integrale.

4. Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche ²⁶, con le seguenti specificazioni ed

esenzioni:

_ è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG, purché ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 22, e con le modalità lì indicate;

_ le opere pubbliche, i metanodotti e le opere connesse, quelle di interesse pubblico realizzate dalla SIP e dall'ENEL;

nonché quelle necessarie per installare e realizzare ripetitori, antenne, ecc.; possono essere autorizzate

26 Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 5 e 6 PPAR; per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, fermo restando le disposizioni più specifiche di cui ai successivi articoli 19, 20, 21, sono ammessi i soli

interventi elencati al titolo II Decreto Presidente Giunta Regionale 14 settembre 1989 n° 23, articoli 8, 9, 10 e 11.

previa verifica di compatibilità ambientale eseguita secondo quanto previsto all'art. 63 bis e ter del Piano Paesistico Ambientale;

_ gli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, centrali e containers telefonici, cabine di decompressione del gas e simili possono essere eseguiti, e l'Amministrazione Comunale detterà specifiche disposizioni circa gli accorgimenti da adottarsi per la localizzazione e la realizzazione di detti impianti.

_ *Interventi ed opere di cui ai punti 1/c, 2, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 4, 5, 6 dell'art. 60 delle N,T,A del P.P.A.R., previa verifica di compatibilità ambientale.*^{XL}

_ *Non sono consentiti i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o permanente il profilo del terreno.*^{XLI}

Art. 17 - Tutela orientata.

1. Le aree del territorio comunale sottoposte a tutela orientata sono individuate negli elaborati di PRG con apposita simbologia.

2. Sono soggetti a tutela orientata:

_ i crinali non compresi negli ambiti di tutela integrale perché meno rilevanti dal punto di vista paesistico o perché già significativamente compromessi;

_ le aree archeologiche ed i percorsi storici, in quelle zone in cui la scarsa consistenza ed episodicità dei ritrovamenti di materiali antichi e la mancanza di strutture definite, consigliano di individuare solo in via cautelativa la specifica condizione di rischio;

_ le aree di rischio geologico la cui genericità consente, con le dovute cautele, alcune trasformazioni d'uso del territorio.

_ *I prati pascoli artificiali.*^{XLII}

_ *Le aree a parco territoriale salvo quelle parti interessate dalla categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tav. 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2.*^{XLIII}

3. Nelle aree di tutela orientata sono vietate le attività incompatibili, così individuate nel Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche ²⁷. La costruzione e l'ampliamento delle abitazioni rurali e degli annessi agricoli sono ammessi alle condizioni previste ai successivi articoli 22,23,24; gli annessi agricoli di nuovo impianto potranno essere realizzati purché si tratti di immobili non ricadenti in aree di rischio geologico, di crinale, di tutela dei corsi d'acqua, di interesse botanico-vegetazionale - il tutto come individuato nei documenti di PRG (serie I/A-4, I/A-5, I/B-2) . Per quanto riguarda gli impianti tecnici e le opere pubbliche o di pubblico servizio vale quanto detto all'articolo precedente comma 4.

La realizzazione di nuove costruzioni nei prati pascoli artificiali è subordinata alla condizione

che dal piano aziendale risulti che l'azienda non dispone di superfici fondiarie alternative

adatte all'edificazione. XLIV

4. Nelle aree individuate a seguito di ritrovamenti archeologici, (vedi documentazione

III / F), le eventuali trasformazioni d'uso dei suoli consentite dovranno essere precedute da ricognizioni sulla eventuale ulteriore presenza di manufatti archeologici in superficie, specie dopo l'aratura; tali ricognizioni dovranno essere fatte da personale della Pubblica Amministrazione coadiuvati da ricercatori del settore. In ogni caso, gli interventi di sterro o di scavo nelle stesse aree saranno seguiti direttamente come sopra ed eventuali ritrovamenti di materiale archeologico saranno segnalati alla Soprintendenza competente, in quanto atto dovuto.

27 Le attività vietate sono quelle elencate all'art. 27 comma 2,3 e 4, PPAR.

Art. 18 - Parchi territoriali^{XLV}.

1. Il PRG individua tre comprensori che, in relazione ai contenuti ambientali ed alle possibilità di valorizzazione, sono definiti Parchi Territoriali.

2. Sono Parchi Territoriali del Comune di Urbino:

_ Il Parco del Metauro, delle Cesane e del Pietralata: si tratta di un vasto comprensorio che comprende la parte sudorientale del territorio comunale.

Il Parco inizia ai confini con la città storica (accesso dal Convento degli Zoccolanti) e raggiunge i confini del comune verso Fermignano, Fossombrone e Isola del Piano e si salda con la Riserva del Furlo ²⁸. Comprende inoltre l'intero tracciato del fiume Metauro, nel tratto in cui questo attraversa il territorio comunale.

_ Il Parco del Foglia e di Pallino: comprende la parte nord-orientale del territorio comunale. Il Parco si snoda lungo il Foglia ed il suo affluente Apsa, e si protrae verso Urbino in corrispondenza di Pallino e Cà staccolo, fino a lambire la periferia nord del Capoluogo; e comprende l'Oasi della Badia ²⁹

_ Il Parco di San Lorenzo in Cerquetobono:

comprende la parte occidentale del territorio comunale, e occupa tutto il territorio compreso

tra la vallata dell'Apsa e la provinciale per Lunano e Sassocorvaro.

Tali aree costituiscono un insieme particolarmente significativo - per i valori naturalistici e storico/culturali- ed identificano un circuito di aree di alta qualità ambientale e paesistica. Tale circuito sarà innervato da un sistema di percorsi che lo conetterà

28 La Riserva del Furlo è istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente

29 L'Oasi della Badia è istituita con Decreto del Presidente Giunta Regionale

alla città storica come agli altri insediamenti minori, e diventerà la matrice di una fitta rete di itinerari che hanno per meta le diverse presenze storiche, tracce residue di insediamenti antichi o luoghi di esplicazione della cultura materiale nelle varie epoche.

3. All'interno dei Parchi Territoriali potranno svolgersi le attività che non compromettono

l'integrità ambientale; per cui saranno favoriti quei modi di esperienze che proprio nella qualità ambientale trovano la loro ragione di esistere: in particolare il turismo nelle sue forme più soffici, intelligenti e creative, e quell'agricoltura che definisce in un rapporto non conflittuale con la natura i propri connotati produttivi.

4. In particolare, i Parchi Territoriali sono destinati alle attività primarie, a quelle ricreative

ed escursionistiche di residenti e visitatori, alle attività culturali, socio-sanitarie, collettive e comunitarie; in quanto tali concorrono alla dotazione degli standards territoriali ³⁰, garantendo quote di aree pubbliche o comunque aperte alla collettività.

5. I Parchi Territoriali, si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti sulla base dei Progetti Guida di cui al punto successivo, ed estesi unitariamente all'intero perimetro di ogni singolo Parco, ovvero, per particolari situazioni, limitatamente a quello delle aree omogenee individuate nei Progetti Guida. I singoli Piani Particolareggiati, nell'organizzare dettagliatamente le previsioni dei Progetti Guida, dovranno assumere le categorie della struttura geomorfologica, di quella botanico-vegetazionale e del patrimonio

storico ambientale individuati nei documenti della serie I / A, I / B e I / C come

elementi da tutelare integralmente, e dovranno compiere il censimento del patrimonio

rurale esistente, predisponendo, per

³⁰ Vedi oltre articolo 28

ogni manufatto edilizio, le valutazioni e le documentazioni già elencate al successivo articolo 22, punti 1,2,3 e 4.

6. Il PRG fornisce per ciascun Parco Territoriale un Progetto Guida (documenti della serie IV/ M-N-O), che stabilisce le linee essenziali di intervento e fornisce specifiche indicazioni per la redazione dei piani attuativi, in ordine essenzialmente:

_ agli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;

_ agli studi e le ricerche, di carattere storico ed ecologico, indispensabili per

poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;

- _ all'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture turistiche;
- _ alle modalità e entità degli interventi di trasformazione d'uso del suolo;
- _ alle priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
- _ alle aree omogenee di cui è possibile la pianificazione attuativa di dettaglio, in stralcio rispetto a quella generale estesa all'intero Parco Territoriale,
- _ all'individuazione e qualificazione delle aree di standards territoriali.

Le Relazioni dei singoli Progetti Guida fissano i criteri quantitativi e qualitativi, e le relative destinazioni d'uso, per gli interventi consentiti; esse costituiscono pertanto parte integrante delle presenti norme.

7. Per le attività ricettive presenti nelle aree di Parco Territoriale alla data di adozione del PRG, e non oggetto di specifiche disposizioni di intervento previste dai relativi Progetti Guida, sono consentiti gli interventi di potenziamento che consentano incrementi della ricettività, anche connessi con il cambio di destinazione d'uso da agriturismo ad attività alberghiera, che è consentita in deroga ad eventuali atti d'obbligo assunti in relazione alle disposizioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del PRG, purché la struttura così ampliata non superi i 2000 mq di SUL e consenta una classificazione minima " tre stelle" secondo la normativa regionale in materia. Tali interventi possono essere realizzati anche senza preventiva approvazione dello Strumento Attuativo purché vi sia l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione da parte degli operatori, e si tratti di immobili non ricadenti in aree di rischio geologico, di crinale, di tutela dei corsi d'acqua, di interesse botanicovegetazionale

- il tutto come individuato nei documenti di PRG (serie I/A - 4, I/A - 5, I/B- 2) e siano distanti almeno 150^{XLVI} metri in linea d'aria dagli elementi del patrimonio storico-culturale individuati nelle schede allegate alla Relazione di ogni singolo Parco Territoriale.

Gli interventi edificatori previsti nei Progetti Guida ricompresi nei Nuclei Rurali, limitatamente a quelli di tipo residenziale, nonché gli ampliamenti alle strutture ricettive esistenti alla data di adozione del PRG sono ammessi indipendentemente dall'approvazione dei Piani Attuativi dei Parchi. XLVII

8. Indipendentemente dall'approvazione del Piano attuativo, per le attività agricole presenti

nel Parco è possibile la realizzazione di annessi agricoli, con le modalità previste al successivo articolo 24, in aree non ricadenti tra quelle elencate al precedente punto 7; in sede di redazione del Piano attuativo, potrà essere

prevista la realizzazione anche di residenze rurali, con le modalità previste all'art. 23, ma la loro realizzazione dovrà essere collegata a specifici obiettivi, da qualificare in maniera inequivocabile nell'ambito dello Piano attuativo, di riorganizzazione fondiaria e riqualificazione produttiva, finalizzati a:

- _ aumentare l'equipaggiamento naturale nelle aree coltivate;
- _ avviare forme di produzione biologica finalizzata all'abbattimento dei carichi inquinanti;
- _ attivare produzioni che tendano ad avvicinarsi alla vegetazione potenziale della zona.

E' invece comunque esclusa la realizzazione di fienili o altri annessi che comportano l'adozione di altezze superiori a m. 4.00, se destinati alla commercializzazione ed *al deposito di prodotti agricoli non ottenuti o da utilizzare in azienda*^{XLVIII} e quindi non direttamente connessi al ciclo produttivo dell'azienda (e tale condizione dovrà risultare dall'apposito piano aziendale). Le disposizioni di cui al presente comma relative alla possibilità di realizzazione di annessi agricoli e di realizzazione di residenze rurali non si applicano nelle aree orientali del Parco delle Cesane fronteggianti Urbino e così delimitate:

a est: confini del Parco, da bivio Borzaga all'innesto della Strada Comunale n° 11 di Cà Gino (casello ferroviario) con la SS 423 per Pesaro;

a nord: dalla strada comunale n° 11 fino al suo innesto con la strada comunale n° 12 di Cà Ciarla; quindi lungo questa fino all'innesto con la strada comunale n° 10 di Colonna e quindi lungo questa.

a ovest: dall'innesto della strada comunale n° 10 di Colonna con la strada provinciale delle Cesane per Fossombrone;

quindi lungo questa in direzione di Fossombrone fino alla diramazione per Canavaccio, e lungo quest'ultima fino alla frazione ed ai confini del Parco a monte di Canavaccio;

a sud: i confini del Parco a nord est di Canavaccio fino alla linea ferroviaria Fano-Urbino, quindi lungo questa fino al pontesul Fosso S.ta Maria degli Angeli, e da qui, lungo il Fosso, fino a Bivio Borzaga.

Tali aree si configurano come zone assoggettate a tutela integrale e valgono per esse le relative norme. Compete al Piano Attuativo delimitare, definire e precisare tali aree in funzione della loro tutela come fondale visivo della città di Urbino.

9. Nelle aree a Parco Territoriale si applicano le norme della L.R. 13/90 e quelle dei successivi articoli 22, 23 e 24, salvo in quelle zone in cui è prevista l'edificazione o la realizzazione di attrezzature, o di standard che, a seconda dei casi, sono classificabili come zone ("C") residenziali, zone ("C")

Turisticoresidenziali, zone (“D”) turisticoricettive etc. con i parametri edilizi ed urbanistici già fissati dagli elaborati del

PRG. Qualora le aree sopra menzionate non fossero perimetrare (ad es. nuclei del parco di “San Lorenzo in Cerquetobono, attività agrituristiche etc.), il Comune dovrà procedere alla loro individuazione e zonizzazione, utilizzando come termine di riferimento le aree contigue alla prevista edificazione e/o le aree di pertinenza degli edifici di cui è previsto lo sviluppo o la trasformazione. Tale individuazione e zonizzazione si configurerà quindi in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.XLIX

10. Al di fuori degli interventi previsti dai Progetti Guida e di quanto indicato ai punti precedenti, per le aree di Parco valgono le norme di tutela orientata, salvo quelle parti interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavole 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2 che dovranno essere sottoposte a tutela integrale, insieme alla fascia di rispetto dagli elementi botanico vegetazionali definiti nella parte settima “Norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree extraurbane”. Inoltre è sottoposto a tutela integrale un intorno pari a 150 m. dal perimetro degli edifici e dei manufatti individuati nelle tavole del gruppo 201.IC e nei Progetti GuidaL.

Il piano attuativo del Parco deve definire inoltre le aree da destinare agli standards di cui all’ art. 4 del DM 1444/68 lett. f; Tale individuazione e zonizzazione dovrà essere operata dal Piano Attuativo che si configurerà quindi in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.

Art. 19 - Parchi attrezzati

1 Il PRG individua due comprensori che, in relazione ai loro contenuti ambientali, alla loro vicinanza con il centro storico, alle potenzialità delle diverse situazioni, sono destinati a Parco Attrezzato.

2 Sono Parchi Attrezzati del Comune di Urbino:

__ **Il Parco Scientifico:** comprende la parte meridionale del territorio del Comune, da Urbino fino al confine con Fermignano, e si snoda lungo la " Strada Rossa". Tale Parco è specificatamente vocato alla salvaguardia dell’ambiente per quanto riguarda l’area fronteggiante Urbino (crinale della Sogesta), alla realizzazione del polo scientifico universitario ed alla creazione di strutture produttive leggere (tipo "incubatori") a questo strettamente legate. L’intero parco è classificato come segue: “zona F attrezzature universitarie” l’area Sogesta e il polo scientifico, “zona F” l’area per i piccoli impianti produttivi

in incubazione, “zona E” la rimanente parte, con le possibilità edificatorie previste nel progetto guida.

L’area della Sogesta dovrà essere classificata come “Zona F per attrezzature

universitarie” ove sono possibili destinazioni d’uso di tipo universitario, ma anche ricettivo; potranno essere utilizzate a fini universitari le strutture della SOGESTA che già attualmente sono utilizzate allo scopo, mentre manterranno la destinazione ricettiva le altre costruzioni attualmente utilizzate come tali; inoltre sarà consentita la possibilità di ampliamento della SOGESTA per la realizzazione di laboratori per una SUL pari a 1100 mq. La restante area a cui prima apparteneva la Sogesta, è classificata come zona “E” in cui è anche ammesso il cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti a fini residenziali o ricettivi per studenti, ricercatori, professori.

Le zone definite agricole saranno considerate zone E e sottoposte alla relativa normativa. Il Piano Attuativo definirà i problemi legati alla viabilità, sia per gli eventuali interventi relativi al nuovo Polo Scientifico, sia per gli eventuali interventi

di ampliamento alla Sogestali.

Il Parco Urbano : circonda Urbino sui fianchi occidentali ed orientali, e si connette a sud con il Parco Scientifico ed a Nord con il Parco Territoriale del Foglia. Tale Parco svolge il ruolo di cintura attorno alla città storica ed alla sua recente periferia, e organizza le aree marginali all'edificato in un tessuto unitario verde, ricco di articolazioni; tale organismo segna il limite invalicabile della città. *I settori in cui si articola dovranno essere classificati ai sensi del D.M. 1444/68; tale zonizzazione sarà operata in sede di piano attuativo che si configurerà in variante al PRG ai sensi dell’art.15 comma 5 della L.R. 34/92, con i conseguenti effetti e limiti.*^{LII} Le aree comprese all’interno del parco urbano sono classificate zone F. Nel rispetto delle destinazioni previste dal progetto guida, in sede di piano particolareggiato si provvederà ad una dettagliata zonizzazione ai sensi del D.M. 1444/1969. In questo senso il piano attuativo si configurerà in variante al PRG ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992.

3. I Parchi Attrezzati si attuano mediante l'approvazione di Piani Particolareggiati redatti sulla base dei Progetti Guida di cui al punto successivo, ed estesi unitariamente all'intero perimetro di ogni singolo Parco, ovvero, per particolari situazioni, limitatamente a quello delle aree omogenee individuate nei Progetti Guida. I singoli Piani Particolareggiati, nell'organizzare dettagliatamente le previsioni dei Progetti Guida, dovranno assumere le categorie della struttura geomorfologica, di quella botanico-vegetazionale e del patrimonio

storico ambientale individuati nei documenti della serie I / A, I / B e I / C come elementi da tutelare integralmente, e dovranno compiere il censimento del patrimonio rurale esistente, predisponendo, per ogni manufatto edilizio, le valutazioni e le documentazioni già elencate al successivo articolo 22, punti 1,2,3 e 4.

4. Il PRG fornisce per ciascun Parco Attrezzato un Progetto Guida (documenti della serie IV/ L-Q), che stabilisce le linee essenziali di intervento e fornisce specifiche indicazioni per la redazione dei piani attuativi, in ordine essenzialmente:

- _ agli obiettivi generali di assetto ecologico dell'area;
 - _ agli studi e le ricerche, di carattere storico ed ecologico, indispensabili per poter valutare le potenzialità dell'area e predisporre di conseguenza gli interventi di riequilibrio;
 - _ all'organizzazione generale dei percorsi e delle infrastrutture;
 - _ alle modalità e entità degli interventi di trasformazione d'uso del suolo;
 - _ alle priorità per quanto riguarda gli interventi di ripristino ambientale;
 - _ alle aree omogenee di cui è possibile la pianificazione attuativa di dettaglio,
- in stralcio rispetto a quella generale estesa all'intero Parco Attrezzato;
- _ all'individuazione e qualificazione delle aree di standards territoriali.

27

_ Le Relazioni dei singoli Progetti Guida fissano i criteri quantitativi e qualitativi, e le relative destinazioni d'uso, per gli interventi consentiti; esse costituiscono pertanto parte integrante delle presenti norme.

5. All'infuori degli interventi previsti dai Progetti Guida e disciplinati dai Piani Particolareggiati, salvo diversa specificazione dei piani particolareggiati stessi, e fino all'approvazione di questi, valgono per le aree di Parco le norme di tutela integrale.

Art. 20 - Edifici e manufatti di valore storico- culturale.

1. Il PRG segnala, nel territorio comunale, quegli edifici e quei manufatti che rivestono valore storico-culturale. Tali edifici e manufatti costituiscono un insieme di sistemi - pievi, ville e castelli, torri e case torri, mulini e altre testimonianze della cultura materiale - il più delle volte consumati dal tempo o occultati dalla macchia, ma ancora riconoscibili e riconducibili, con appropriati interventi di recupero, al loro ruolo di rendere attivo e significativo il territorio.

2. Tali edifici e manufatti sono individuati nelle apposite schede (fascicolo III / F); per essi valgono le seguenti prescrizioni:

_ gli interventi di recupero saranno finalizzati a valorizzare e mettere in luce le strutture originarie, in modo da consentire una armonica integrazione con l'aggiornamento delle destinazioni (che potranno essere: residenziali, ricettive o di servizio); Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino. (III / A.4)

_ l'area di pertinenza sottoposta a tutela integrale è precisamente individuata nelle singole schede; in essa sono obbligatori gli interventi di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, secondo quanto specificato nella stessa scheda.

Art. 21 - Nuclei rurali.

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

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

3. Tali nuclei solitamente non raggiungono i requisiti per essere definibili come zone urbanizzate³¹. Gli interventi previsti si configurano perciò come espansioni, cui il PRG fornisce la progettazione urbanistica di dettaglio³², costituita dalle singole schede normative che, tramite i profili in scala 1:500, disciplinano le modalità di attuazione.

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

³¹ Tali parametri sono fissati dal D.l. 2 aprile 1968 n° 1444, art.2.

³² Si applica l'art. 15 legge Regione Marche 5 agosto 1992 n°34 comma 4

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

_ la/e unità minima/e d'intervento³³;

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

Art. 22 - Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.

1. In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono.

2. Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi

caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza. Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino³⁴.

3. Le attività consentite sono quelle residenziali, ricettive, commerciali e di pubblici esercizi (bar, trattorie, ecc.), nonché quelle direttamente collegate alla produzione agricola, alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, all'artigianato artistico e/o tradizionale.

³³ Con i contenuti di cui all'articolo 4 comma 3 delle presenti norme.

³⁴ vedi nota 21

4. In sede di presentazione del progetto, per la legittimazione degli interventi edilizi, in aggiunta a quanto già previsto dalle normative vigenti ³⁵, occorrerà allegare:

_ estratto di mappa del Catasto Pontificio;

_ rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche;

_ rilievo delle condizioni del fondo e delle aree di pertinenza del fabbricato, con esauriente documentazione fotografica che evidenzi la presenza o meno degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario storico, sulla base della individuazione fattane, per tipi e metodi di coltura e di sistemazione, nell'ambito della parte esplicativa del PRG e con riferimento alle indicazioni offerte nell'ambito degli studi sui nuclei rurali (documenti della serie III / C);

_ specifica, in relazione a quanto sopra, degli interventi di tutela e/o di trasformazione del paesaggio, anche in relazione alla morfologia del luogo, ed all'eventuale ripristino di condizioni di salvaguardia del suolo.

5. Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche, oppure che trattasi di fabbricato successivo

e quindi non censito al catasto pontificio, questo potrà essere soggetto agli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il relativo progetto dovrà essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

_ mappa catastale come al precedente punto 4, da cui risulti la specifica condizione richiamata;

_ la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile in questione è percepibile, lungo le strade pubbliche e le aree confinanti ³⁵ Si veda l'art. 21 e allegati A, B e C del decreto Presidente

Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n° 23.

con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari cono ottici;

_ individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

6. Al fine di garantire l'effettiva e sincronica realizzazione di queste schermature vegetali,

valgono le disposizioni stabilite all'art. 6 punto 3., dove si individuano come requisito indispensabile per il rilascio degli atti che legittimano l'intervento edilizio, la preventiva messa a dimora delle alberature necessarie. A tal fine, l'Amministrazione Comunale definirà procedure certe per la constatazione di tale requisito.

7. Per quanto riguarda gli ampliamenti dei fabbricati esistenti nel territorio extraurbano, questi sono disciplinati dalle disposizioni regionali in materia ³⁶, e possono essere realizzati solo se non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). Essi devono essere realizzati seguendo le disposizioni indicate ai precedenti punti 4, 5 e 6.; fanno eccezione i fabbricati che mantengono le caratteristiche edilizie storiche individuati ai sensi dei precedenti punti 1e

2, per i quali tale facoltà è comunque esclusa.

Art. 23 - Norme per la realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola.

1. La realizzazione di nuove abitazioni in zona agricola è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia ³⁷, ed è consentita nelle

36 Tali ampliamenti riguardano i casi disciplinati all' art. 5 e 6 legge (marzo 1990 n° 13) e sono eseguibili purché non in contrasto con le altre norme del PRG.

37 Vedi legge regione Marche 8 marzo 1989 n° 13.

le aree extraurbane laddove non in contrasto con le norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19).

2. La costruzione di nuove abitazioni non è comunque ammessa lungo versanti aventi pendenza assoluta superiore al 30% ³⁸.

3. 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 / pietra); *si dovranno evitare muri di sostegno con altezza libera superiore a ml. 2,00; altezze maggiori sono consentite solo con parere motivato dell'ufficio preposto al rilascio degli atti abilitativi che, previo sopralluogo, riconosca e verbalizzi la compatibilità ambientale, l'eccezionalità del caso e la impraticabilità di soluzioni alternative; dovrà essere sempre realizzata una idonea schermatura a valle con elementi arborei ed arbustivi.*

LIII

4.

I requisiti di cui ai due punti precedenti dovranno essere verificabili da parte degli Uffici competenti all'atto della richiesta del permesso di costruzione, il cui progetto dovrà quindi essere corredato anche ³⁹ con un rilievo, in scala adeguata (1:500/1:200) dell'area entro cui la richiesta di nuova costruzione si situa, con individuazione delle quote di riferimento in relazione ai capisaldi dell'IGM e della Carta Tecnica Regionale, e con l'indicazione dei movimenti di terra e relative murature di sostegno previste.

³⁸ Per definizioni e norme circa i versanti, si veda l'art. 31 PPAR.

³⁹ Il progetto dovrà comunque essere corredato dagli elaborati tipici di cui all'allegato A e B del decreto Presidente Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n°23.

5. Il relativo progetto dovrà inoltre essere corredato dai seguenti documenti integrativi:

_ la segnalazione dei punti di vista da cui l'immobile progettato risulterà percepibile,

lungo le strade pubbliche e le aree confinanti, con contestuale lettura degli elementi più caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale, propri dei vari coni ottici;

_ individuazione e conseguente progettazione degli elementi di schermatura (quali: filari, siepi, macchie, alberature isolate, ecc.) che consentano un più armonico rapporto con il paesaggio circostante.

6. Si applicano le prescrizioni elencate al punto 6. del precedente articolo 22; nella porzione di fondo vincolata ai fini del calcolo della cubatura ⁴⁰, il concessionario dovrà inoltre impegnarsi a realizzare barriere vegetali con alberature autoctone lungo i fossi di scolo, la viabilità di servizio anche privata, i confini *che delimitano la superficie di*

pertinenza del fabbricato.^{LIV}

Art. 24 - Norme relative agli annessi agricoli.

1. Si considerano annessi agricoli quegli edifici o manufatti direttamente al servizio dell'attività agricola e dello stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione

dei relativi prodotti ⁴¹.

2. La nuova realizzazione o l'ampliamento di annessi agricoli esistenti nel territorio extraurbano, è disciplinata dalle disposizioni regionali in materia, e possono essere eseguiti

solo se non in contrasto con le ⁴⁰ Si veda art. 14 legge 8 marzo 1989 n°13. Per quanto riguarda l'indice di edificabilità fondiario, questo è pari a 0,03 mc/mq, così definito all'art. 7 D.l. 2 aprile 1968 n° 1444.

⁴¹ Sono annessi agricoli quelli elencati agli articoli 8,9,10 e 11 legge 8 marzo 1989 n° 13. norme per la tutela del paesaggio (precedenti articoli 15,16,17,18,19). In particolare le costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e relativi lagoni di

accumulo ⁴² sono vietate nelle aree soggette a tutela integrale e orientata, negli scenari panoramici, nei Parchi Territoriali e Attrezzati.

3. *Gli annessi agricoli, laddove consentiti, possono essere realizzati nel rispetto degli indici di*

densità edilizia fissati dalla L.R. 13/90 in relazione alle specifiche utilizzazioni. Per quanto riguarda la tipologia edilizia, valgono le seguenti indicazioni:

a Fabbricati destinati prevalentemente al ricovero del bestiame, al deposito dei macchinari per la lavorazione della terra ed agli usi di cui al punto c del 1° comma, art. 3 della L.r. 13/90:

_ Numero di piani utili: 1.

_ Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.

_ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 20.00 per i ricoveri del bestiame e m. 10,00 negli altri casi.

_ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

b Fabbricati destinati prevalentemente alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli: questi sono ammessi solo se i prodotti ivi trattati o raccolti provengono prevalentemente dalla stessa azienda che realizza l'impianto o da aziende associate (quest'ultima circostanza dovrà risultare dal piano aziendale da allegare alla richiesta di permesso di costruzione).

Saranno dimensionati sulla capacità produttiva dell'azienda singola o associata:

_ Altezza massima: ml. 4.00 oltre agli eventuali camini di ventilazione o volumi tecnici.

_ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10.00.

_ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.

⁴² ibidem, art. 9.

c Fabbricati destinati prevalentemente allo stoccaggio del fieno o altri tipi di foraggio⁴³:

_ piani utili: 1;

*_ Altezza massima: m. 4,50; nei terreni in declivio m. **5,40** misurati a valle; nel caso di altezza superiore a m. 4,00 è vietata ogni tamponatura dell'immobile per la quota eccedente tale altezza.*

_ Distanza minima dal fabbricato adibito ad abitazione: m. 10,00.

_ Distanza minima dai confini di proprietà: m. 20,00.LV

4. *Gli annessi agricoli da realizzarsi su proprietà fondiarie prive di residenza rurale dovranno limitarsi alla funzione di depositi per attrezzi e materiali, ed avere SUL*

non superiore a mq 30 e altezza massima m. 3,50. Questo limite non si applica ai fondi staccati di proprietà aziendali non accorpate i quali, singolarmente, abbiano una superficie produttiva superiore a 5 ettari e, in generale ai fondi di superficie superiore a 5 ettari.LVI

5. Tutti gli annessi sopra elencati saranno realizzati con struttura in mattoni oppure con intelaiatura

metallica adeguatamente controventata; se realizzati con strutture in cemento armato, prefabbricate e non, queste dovranno essere adeguatamente rivestite (mattoni, pietra, ...) o intonacate e tinteggiate; la copertura sarà a falde, rivestita di cotto o similare. La tipologia edilizia sarà adeguata alla specifica destinazione d'uso in modo da non consentire trasformazioni che non siano ammesse dalla normativa vigente.LVII

6. Si applicano inoltre anche alla costruzione degli annessi agricoli le disposizioni previste al precedente articolo 23 punti 2./3./4./5. e 6.LVIII

7.

43 Nota soppressa a seguito della riformulazione dell'articolo in conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione °386.

*E' vietato il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli costruiti dopo il primo luglio 1983. Per quelli costruiti precedentemente a tale data, è consentito il cambio di destinazione, e le opere edili conseguenti, purché non comportanti aumento delle SUL e dell'altezza dei fronti oltre m. 4,00; le nuove destinazioni potranno essere esclusivamente produttive (artigianali, industriali, commerciali, di pubblico esercizio) **ma non turistico** ricettive con l'eccezione degli agriturismi e delle country house LIX; in questi casi, in luogo della cessione al Comune delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, dovrà essere corrisposta una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che dovrebbero essere cedute e comunque di valore non inferiore agli oneri di urbanizzazione⁴⁴.*

E inoltre consentita la trasformazione in annessi della residenza (cantine, autorimesse ecc.) qualora la superficie lorda sia inferiore a mq. 50. Differenti disposizioni sono possibili per i nuclei rurali, se previste nelle relative schede di intervento.

8 Gli edifici esistenti fuori dalle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione alla data dell'8 marzo 1990, e fin da allora destinati ad attività produttive extragricole (artigianali o industriali), potranno essere oggetto, con i criteri sopra esposti, e sempre che non insistano su aree sottoposte al regime di tutela integrale od orientata, o in area di Parco - ad ampliamenti fino a raggiungere l'indice fondiario di 0,5 mc/mq.

Art. 25 – Edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali.

1. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, non sono consentite nuove

edificazioni.

2.

44 Per il calcolo di tale somma si veda quanto stabilito
con Del. C.C. n. 83 del 28.09.2010

Per gli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali,
non sono consentiti ampliamenti volumetrici.

***PARTE SETTIMA: NORME DI TUTELA DEL PATRIMONIO BOTANICO
VEGETAZIONALE PRESENTE NELLE AREE EXTRAURBANE.LXV***

**ART. 32 - TUTELA DELLE FORESTE DEMANIALI REGIONALI E
BOSCHI**

“Ai fini della conservazione, consolidamento ed estensione delle foreste demaniali regionali e dei boschi (ove per bosco si intende una superficie di terreno non inferiore a mq. 5000 in cui sono presenti piante forestali legnose o arbustive, determinanti a maturità un’area di insidenza - proiezione sul terreno delle chiome delle piante - di almeno il 50% della superficie) così come descritti nell’art. 34 del P.P.A.R. ed ulteriormente specificati nella relazione sui caratteri della vegetazione e sull’assetto ecologico del territorio del P.R.G. (pagg. da 23 a 33) anche se non cartografati nella specifiche tavole (tavv. 201 I B2) del P.R.G. è prescritta l’applicazione della tutela integrale di cui all’art. 27 del P.P.A.R.. Tale tutela vale anche nell’ambito perimetrale alla

superficie boscata che si estende per una fascia di m. 15 dai fusti degli alberi più esterni. Sono fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni forestali”.

ART. 33 - TUTELA DELLE FORMAZIONI RIPARIALI

“Per le formazioni ripariali, anche se non individuate cartograficamente, è prescritta la tutela integrale ai sensi degli artt. 26 e 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.. Tale tutela si dovrà applicare anche nell’ambito perimetrale così come di seguito dimensionato Formazioni ripariali: una superficie compresa tra la riva del corso d’acqua e la linea chiusa parallela al margine della formazione, al di fuori della stessa, e misurata a 25 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni” (rif. Pag. 75 della relazione sui caratteri della vegetazione e sull’assetto ecologico del territorio). Qualora le formazioni ripariali si configurino come boschi, come sopra definiti, sono fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni forestali”.

**ART. 34 - TUTELA DEGLI ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO
AGRARIO**

“Per gli elementi diffusi del paesaggio agrario di cui all’art. 37 del P.P.A.R., anche se non individuati nella carta fisionomica della vegetazione sono stabilite le seguenti prescrizioni volte alla loro conservazione, e valorizzazione.

Tale tutela si articola come segue:

è stabilito il divieto di distruzione o danneggiamento dell'apparato epigeo ed ipogeo dell'elemento stesso con qualunque mezzo ed in qualunque modo; è fatto salvo, comunque, il disposto della L.R. 8/87 ed eventuali leggi e regolamenti vigenti; nell'ambito di tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario, così come di seguito dimensionato chiunque voglia intraprendere azioni che comportino modifiche permanenti dello stato dei luoghi sia in ambito ipogeo che epigeo è obbligato a presentare specifica richiesta al comune. Detta richiesta dovrà contenere, oltre la documentazione fotografica dell'elemento, l'esatta ubicazione dello stesso e del proprio ambito di tutela almeno in scala 1 :1000 e le opportune soluzioni tecniche atte alla salvaguardia dell'elemento, tenendo conto del disposto della tutela orientata di cui all'art. 26 e 27 del P.P.A.R.. In tali ambiti è comunque consentita la pratica agricola e l'ordinaria manutenzione tranne la potatura a capitozzo se non per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Dimensionamento dell'ambito di tutela perimetrale.

Alberature stradali (disposte a meno di 10 m. dal ciglio stradale): una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 10 m. all'inizio ed alla fine e, in larghezza, dal ciglio della strada fino a 10 m. oltre l'alberatura;

Alberature poderali: una superficie delimitata dalla lunghezza dell'alberatura, ivi comprese eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentate di 10 m. all'inizio ed alla fine e, in larghezza, da 10 m. misurati dai due lati dell'alberatura; Siepi stradali e poderali: una superficie pari alla lunghezza della siepe, ivi compresi eventuali soluzioni di continuità dovute a piante mancanti ed aumentata di 5 m. all'inizio ed alla fine ed alla larghezza della siepe aumen 39

tata di 3 m. per ogni lato, misurati alla base del fusto o della ceppaia più esterni; Boschi e macchie (<0.5 ha): una superficie compresa entro la linea chiusa misurata a 12 m. dai fusti arborei o arbustivi più esterni; Individui isolati, o a gruppi sparsi in particolare querce o altre specie protette dalla legislazione regionale vigente: una superficie circolare con centro nel tronco dell'elemento e raggio di 10 m. Per soluzioni di continuità si intende un tratto non alberato o non coperto da arbusti, di lunghezza almeno uguale alla somma delle lunghezze dei due tratti contigui.

. Il titolo è riferito solamente al F. 60 M. 742.

norme urbanistiche della parte IV° “norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano” (artt. da 15 a 25) e parte VII° “norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane” (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO SNC, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **2.038,00** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia della frazione di Pieve di Cagna in zona E, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. La particella è ricompresa in "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68)

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 742 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 2038, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,68 €, indirizzo catastale: Viale duchi del Montefeltro, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: F. 60 M. 743 - strade - F. 62 M. 7

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare, un'orografia pendenza 30% circa, una tessitura prevalente piante e arbusti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono

inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trova la città di Urbino .



SERVIZI

- scuola elementare
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 60 km.
- autobus distante 60 km.
- autostrada distante 60 km.
- ferrovia distante 60 km.
- porto distante 60 km.
- superstrada distante 35 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella distinta al mappale 742 ha una superficie di mq. 2.038,00 ed è posta a ridosso della particella 743 ed è perimetrata della strada denominata Viale duchi del Montefeltro. Il terreno in pendenza si sviluppa su un declivio naturale, ricoperto da una fitta vegetazione che crea un ambiente ombreggiato. Gli alberi si distribuiscono seguendo la conformazione del suolo, il sottobosco è ricco di arbusti, mentre il suolo, morbido e ricoperto di foglie cadute, offre un tappeto naturale. L'andamento in pendenza del terreno rende il bosco più difficile da attraversare, con sentieri che si snodano tra gli alberi seguendo il naturale dislivello. Il terreno, da vigente PRG, è destinato ad area agricola.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	2.038,00	x	100 %	=	2.038,00
Totale:	2.038,00				2.038,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/117469007/>

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 260000

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 0,96 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario del Lotto 3 è riferito ai terreni a destinazione agricola ubicati in nel comune di Urbino località Pieve di Cagna. Visto il piano regolatore vigente, basandomi sulle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, più o meno favorevoli dell'area, sulle conoscenze di mercato delle compravendite di aree simili della zona, ritengo giusto stimare il valore di €/mq. 1,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.038,00 x 1,00 = 2.038,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.038,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.038,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Valori Agricoli Medi della provincia anno 2022

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	terreno agricolo	2.038,00	0,00	2.038,00	2.038,00
				2.038,00 €	2.038,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.038,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 101,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 36,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.900,00**

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
Andrea Catani