



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giacomo Palma

CF:PLMGCM71P27L500Q

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

telefono: 0000000000

email: minopamma@hotmail.com

PEC: giacomo.palma@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO via S.P. S. Donato in Taviglione 2, frazione Ca' Mazzasette (Altitudine: circa 170 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **114,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in fabbricato bifamiliare, a piano terra, con accesso a soggiorno, cucina e pranzo (in ambiente unico), oltre a disimpegno, 2 camere, 1 bagno. Scoperto comune con altra unità immobiliare. (vedi All. 03.1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 91, sub. 1; Part. 217, Part. 219

Il fabbricato insiste su uno scoperto comune di 747 mq (da visura), compreso il sedime. Bene comune non censibile: Part. 91, sub. 4. Sulla Part. 217 insiste gran parte della strada sterrata di accesso dalla viabilità pubblica fino ai fabbricati (Part. 91, 220 e 221). Elaborato planimetrico non leggibile (segnalazione ad Agenzia Entrate del 30/06/2025 con prot. n. 64790). Nelle vecchie cartografie, l'immobile è identificato come Ca' Raffaello II.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 **ricovero animali**, composto da deposito, stalla, rimessa attrezzi (AC1).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 220 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 184 mq, rendita 693,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 219 su tutti i lati

Rettifica della toponomastica eseguita dall'Esperto sottoscritto in data 07/07/2025.

Il fabbricato non ha scoperto di pertinenza, e il sedime ricade interamente all'interno della Part. 219.

Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap.5.

A.2 **ricovero animali**, composto da deposito, pollaio, porcilaia (AC2).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 221 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 219 su tutti i lati

Rettifica della toponomastica eseguita dall'Esperto sottoscritto in data 07/07/2025.

Il fabbricato non ha scoperto di pertinenza, e il sedime ricade interamente all'interno della Part. 219. Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap.5.

A.3 terreno agricolo, composto da seminativo e pascolo (TRN).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 3, superficie 95, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno è occupato principalmente dalla strada sterrata di accesso alla proprietà.

- foglio 6 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 3, superficie 35, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno è occupato principalmente dalla strada sterrata di accesso alla proprietà.

- foglio 6 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 1568, reddito agrario 283,00 €, reddito dominicale 2,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 5, superficie 5187, reddito agrario 8,04 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 5103, reddito agrario 9,22 €, reddito dominicale 9,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 219 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 28448, reddito agrario 51,42 €, reddito dominicale 51,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 219 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO / 1, superficie 39, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap. 5.

Terreno agricolo per un totale di 40478 mq (da visura, vedi All. 02.1).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.561,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.633,89
Data di conclusione della relazione:	24/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo del 17/04/2025 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione).
Sopralluogo per approfondimenti del 02/07/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 05/05/2025 e 06/05/2025 tramite SISTER, nonché in data 08/05/2025 e 05/06/2025 presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino (per consultazione di documenti cartacei), in presenza. Non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 04/02/2025 (440 RP). Riguardo agli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 07)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 06/04/2023 a Urbino ai nn. 205 RP e 2048 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €492.316,26.

Importo capitale: €246.158,13.

La formalità è riferita solamente a Part. 91, sub. 1 e sub. 2.

Per rispettive quote e diritti. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE. Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, del 31/03/2023, Rep. n. 1570/8223.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2010 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 19337/8982 di repertorio, registrata il 08/11/2010 a Urbino ai nn. 3352 serie 1T, iscritta il 09/11/2010 a Urbino ai nn. 1707 RP e 6827 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Part. 91, sub. 2 (al CF), e sub. 1 e 3 (all'epoca al CT).

Per rispettive quote e diritti.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/03/2007 a firma di Notaio Alfredo de Martino ai nn. 957/657 di repertorio, registrata il 23/03/2007 a Fano ai nn. 521 - serie 1T, iscritta il 27/03/2007 a Urbino ai nn. 628 RP e 2488 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Per rispettive quote e diritti. Presente annotazione per restrizione di beni n. 264 del 02/07/2014.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/02/2025 a Urbino ai nn. 440 RP e 572 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per rispettive quote e diritti. Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Urbino, del 07/01/2025, Rep. n. 949.

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: **€ 3.400,00**

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:

Parte degli immobili, in data 25/03/2025, sono stati oggetto di Pratica Vigilanza n. 12 del 25/03/2025, per evento franoso. (vedi cap.8)

I fabbricati sono raggiungibili solo attraverso la strada sterrata di accesso che insiste sulla Part. 217: si consiglia di costituire una formale servitù.

Part. 91: le unità immobiliari condividono alcuni impianti (caldaia, serbatoio GPL).

La cifra indicata alla voce "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" deve ritenersi puramente orientativa, soprattutto in considerazione delle fluttuazioni dei costi energetici. Essa varia in funzione del numero e delle abitudini degli occupanti, nonché della classificazione dell'immobile come "prima casa" o "seconda casa".

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

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 956/656 di repertorio, trascritto il 27/03/2007 a Urbino ai nn. 1369 RP e 2487 RG.

Nel presente atto, all'Art. 7, si segnalava [testo parziale]: "ipoteca n. 215 (del 1997) in corso di cancellazione come atto di assenso autenticato da me notaio in data odierna, rep. n. 955/655". Menzionata la corte tra le parti comuni (sub. 3, ad oggi soppresso); attualmente il bene comune non censibile è identificato con Part. 91, sub. 4.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/1963), con atto stipulato il 20/03/1963 a firma di Notaio Paolo Fucili ai nn. 14028/1797 di repertorio, registrato il 01/04/1963 a Urbino ai nn. 806 / Vol. 112, trascritto il 06/04/1963 a Urbino ai nn. 745 RP e 1014 RG.

Il titolo è riferito solamente a terreni, fino ad oggi; fabbricato, fino a compravendite del 1997, 1998 e 2004.

Atto di acquisto riferito a [testo parziale]: "terreni con fabbricato rurale costituenti il fondo rustico al vocabolo Ca' Raffaello II°, siti in Comune di Urbino, descritti nel catasto rustico di detto Comune alla partita 6790 sotto la ditta ***omissis***, distinti in mappa al Foglio 6 coi mappali 14 - 15 - 16 - 23/d - 24 - 25 - 88 - 91 della superficie catastale di ha 8.19.09".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1976), con atto stipulato il 09/06/1976 a firma di Notaio Mario Marchionni, trascritto il 03/07/1976 a Urbino ai nn. 1861 RP e 2333 RG.

Il titolo è riferito solamente a Part. 214 e 216.

Vendite nel quinquennio, ovvero atto di acquisto di parte dei terreni oggetto di pignoramento; [testo parziale]: "al signor ***omissis***, il quale accetta ed acquista: appezzamento di terreno (...), distinto in catasto al Fo. 6, mappali n.ri 4 - 9 - 10 - 30 - 105 della superficie di ha 0.92.79 (...). Agli effetti della L. 19/5/1975 n. 151 i signori ***omissis*** dichiarano di essere coniugati rispettivamente con ***omissis*** e di non avere statuito alcuna pattuizione con le stesse in ordine al regime patrimoniale dei beni di singola spettanza".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione dei beni), in forza di atto di compravendita (a seguito di scrittura privata) (dal 17/11/1997 fino al 14/03/2007), con atto stipulato il 17/11/1997 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 42376/3852 di repertorio, trascritto il 15/12/1997 a Urbino ai nn. 4476 RP e 6005 RG.

Nel presente atto si segnalavano le seguenti formalità: ipoteca, Urbino, del 05/06/1991 al n. 321 RP con debito estinto, e ipoteca, Urbino, 09/04/1997 al n. 215 RP. Inoltre, nell'articolo "STATO PERSONALE" il venditore dichiarava di essere coniugato in regime di comunione dei beni, ma che l'immobile in oggetto era di sua proprietà personale per provenienza anteriore al 1975. Parentela padre-figlio tra venditore e acquirente. Menzionata la corte tra le parti comuni (sub. 3, ad oggi soppresso); attualmente il bene comune non censibile è identificato con Part. 91, sub. 4.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urbino (richiesta via PEC: 15/05/2025, consultazione documenti cartacei in presenza del 10/06/2025).

Storia edilizia e inquadramento generale

In un contesto paesaggistico di pregio, soggetto a vincoli e norme urbanistiche particolarmente stringenti, il fabbricato principale (Part. 91 - abitazione) fu acquistato nel 1963 come edificio rurale, insieme ai terreni circostanti, "con lo scopo di costituire una piccola proprietà contadina" [745 RP].

Abitazioni (Part. 91). Nel 1997, nell'ambito di una pratica edilizia di sdoppiamento, l'Ufficio Tecnico comunale dichiarava che l'immobile risultava "completamente rimaneggiato, se non ricostruito", e

pertanto privo di qualsiasi interesse storico o ambientale. Ciononostante, le fotografie allegate alla stessa pratica mostrano un edificio dotato di un equilibrio formale elementare, successivamente alterato da volumi aggiunti su tutti i prospetti, con finalità funzionali (protezione o ampliamento degli spazi), ma realizzati con materiali e tecniche costruttive di qualità modesta. Non si rilevano pratiche edilizie di trasformazione presentate dopo il 1997, salvo quelle attinenti alla voltura, alla fine lavori e all'agibilità.

L'accessorio principale (Part. 220 - deposito, stalla, rimessa attrezzi) risulta realizzato nel 1976, presumibilmente in assenza di titolo abilitativo, in quanto solo nel 1986 risulta oggetto di concessione in sanatoria. Successivamente, nel 2004, l'Ufficio Tecnico comunale – nell'ambito della stessa pratica – inoltrava una richiesta di integrazione documentale rimasta senza esito (vedi dettagli).

Per quanto riguarda invece l'accessorio secondario (Part. 221 - deposito, pollaio, porcilaia), non risulta reperita alcuna pratica edilizia.

Si precisa che tale lacuna potrebbe dipendere anche dai limiti degli archivi cartacei comunali, caratterizzati da elenchi non alfabetici e non digitalizzati. (vedi All. 05)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia (per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica) - volturazione **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sdoppiamento fabbricato unifamiliare in bifamiliare, presentata il 27/12/1997 con il n. 21061/4334 di protocollo, rilasciata il 28/01/1998, agibilità del 08/04/1998 con il n. 2746/1029 (richiesta) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Part. 91, sub. 1 e 2.

(Prat. Ed. n. 632/97).

Concessione Edilizia (per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica) **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sdoppiamento fabbricato unifamiliare in bifamiliare, presentata il 09/04/1997 con il n. 5384/1065 di protocollo, rilasciata il 19/09/1997.

Il titolo è riferito solamente a Part. 91, sub. 1 e 2.

(Prat. Ed. n. 153/97).

Concessione o Autorizzazione in Sanatoria (Concono) **N. n.r.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un ovile (o fienile), presentata il 15/03/1986 con il n. 4260/86 (Mod. 47/85-D) di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Part. 220.

(Prat. Ed. n. 209/86). Sintesi storica e stato della pratica edilizia: dall'esame della documentazione agli atti, la pratica edilizia relativa all'accessorio in oggetto risulta sviluppata in più fasi, dal 1986 al 2004, con diverse richieste di integrazioni e chiarimenti da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. Si rilevano incongruenze nella localizzazione catastale alternativamente riferita alla particella 24 o 25, e più versioni della planimetria; inoltre, reiterati richiami alla necessità di acquisire pareri sul vincolo idrogeologico, trattandosi di area soggetta a tutela. L'ultimo atto rinvenuto, una comunicazione del 24/06/2004 indirizzata all'intestatario, richiede: - il parere vincolante della Provincia di Pesaro e Urbino in merito al vincolo idrogeologico; - l'autocertificazione del richiedente, con documento di identità allegato. La comunicazione specificava che la mancata trasmissione della documentazione entro 30 giorni avrebbe comportato: - l'improcedibilità della domanda di sanatoria; - il diniego della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 2, comma 37, lett. d), della L. 662/96; - la segnalazione dell'abuso all'Autorità Giudiziaria e l'emissione di Ordinanza di demolizione. Non risulta agli atti alcuna risposta alla richiesta del Comune, né documentazione successiva utile a verificare la regolarizzazione dell'immobile. Lo stesso immobile è stato interessato nel 2025 dall'evento franoso già descritto in precedente capitolo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 92 del 30/07/1994, approvato con modifiche con delibera della G.P. n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del C.P. n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[da CDU n. 67/2025 del 20/05/2025] il terreno individuato al catasto al foglio n. 6 part. n. 91, 214, 216, 158, 210, 212, 217, 219, è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) all'interno del Parco Territoriale del Foglia e Pallino, ed è soggetto alle 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, e alle indicazioni contenute nel progetto guida del Parco Territoriale del Foglia e Pallino di cui agli elaborati 201.IV/O1, 201.IV/O2 del Piano Regolatore Generale vigente. Nei terreni in cui si chiede il certificato di destinazione urbanistica sono inoltre presenti i seguenti vincoli, tutele e prescrizioni urbanistiche, che interessano parte o tutte le particelle indicate:

foglio n. 6 part. nn. 91, 214, 216, 158, 210, 212, 217, 219,

vincolo idrogeologico - del R.D.L. 3267/23;

- Tutela integrale art. 16 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;

- zona soggetta a protezione speciale (Z.P.S.) della Rete Natura 2000 disciplinata dalla L.R. 6/2007;

- area in dissesto con pericolosità moderata (P1) soggetta alle Norme tecniche attuative del Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.);

foglio n. 6 part. n. 217,

- Tutela orientata art. 17 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;

In riferimento agli immobili indicati nell'istanza con il foglio n. 6 part. nn. 91, si specifica l'attestazione di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/01 sopra indicata è riferita all'area urbana scoperta esterna all'edificio. (vedi All. 06)

.

Sintesi degli articoli sopra richiamati.

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).

Art. 16 - Tutela integrale.

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

2. Sono soggetti a tutela integrale: (...) le aree a parco territoriale interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavv. 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2.

Art. 17 - Tutela orientata.

Art. 18 - Parchi territoriali.

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 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 Chestacolo, fino a lambire la periferia nord del Capoluogo; e comprende l'Oasi della Badia.

Art. 19 - Parchi attrezzati.

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

Art. 21 - Nuclei rurali.

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

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

Art. 24 - Norme relative agli annessi agricoli.

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

Art. 32 – Tutela delle foreste demaniali regionali e boschi.

Art. 33 – Tutela delle formazioni ripariali.

Art. 34 – Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I fabbricati presentano un quadro articolato di difformità edilizio-urbanistiche che, considerate le stringenti normative vigenti il quel contesto territoriale, potranno trovare soluzione principalmente attraverso interventi di ripristino, eventualmente affiancati da pratiche edilizie in sanatoria, ove ammissibili. Inoltre, non è stato reperito alcun documento comprovante idoneità strutturale. Sono interessate anche le parti comuni.

L'accessorio principale (Part. 220 - ricovero animali, composto da deposito, stalla, rimessa attrezzi), è accatastato dal 2011, ma è documentato solo da una pratica di condono aperta nel 1986 e ferma al 2004, incompleta: vi sono comunque difformità rispetto a quanto rappresentato graficamente negli elaborati grafici; inoltre, non è noto se l'ordinanza di demolizione annunciata nella comunicazione del 24/06/2004 sia mai stata effettivamente emessa (vedi cap.7.1). Per quanto riguarda l'accessorio secondario (Part. 221 - ricovero animali, composto da deposito, pollaio, porcilaia), non sono state reperite pratiche edilizie, ma solo planimetrie catastali. La rimozione delle superfetazioni è consigliata comunque per tutti i beni facenti parte del compendio.

In area a tutela integrale, l'uso di materiali e tecniche è severamente vincolato alla tradizione territoriale. Le soluzioni "leggere" moderne (onduline, pannelli sandwich, alluminio non tradizionale) non sono compatibili, salvo rare eccezioni e a condizione di restauro conservativo e copertura con materiali conformi. Ogni intervento deve rispettare l'involucro, struttura, finiture e colori tradizionali, mantenendo lo "spirito originario" dell'edificio e dell'area paesaggistica.

Le difformità principali sono state raggruppate per tipo e gravità, e la regolarizzazione sarà possibile solo combinando ripristini e pratiche edilizie in un intervento organico riguardante entrambi i lotti. Ciò anche in sintonia con il principio dell'Highest and Best Use (HBU), in base al quale è stato elaborato un progetto di massima. (vedi All. 09)

Tutto ciò salvo errori / pratiche non reperite.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (principali) presenza sul posto di una veranda a protezione del portoncino d'ingresso, sullo scoperto comune, non rappresentata in planimetria di progetto (il manufatto è realizzato in alluminio bianco e vetro); presenza sul posto di un varco nel muro divisorio, per passaggio verso l'unità immobiliare adiacente (sub. 1), non rappresentato in planimetria di progetto (modifica eseguita presumibilmente in tempi recenti, per adattamento alle esigenze familiari); inoltre, differenze tra le quote planimetriche (fino a 480 cm rilevati su 450 cm rappresentati); infine, la finestra del bagno non si affaccia sull'esterno, ma sulla veranda dell'unità adiacente (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; PRG Urbino (1994) – NTA, art. 16 (Tutela integrale); PPAR, artt. 26 e 27; Vincoli sovrapposti: ZPS – Rete Natura 2000 (LR 6/2007), Area PAI – pericolosità moderata P1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Veranda: solo demolizione/ripristino poiché in contrasto con art. 16 NTA (divieto superfetazioni) e materiali incongrui. Varco: SCIA in sanatoria se non strutturale, oppure chiusura (consigliato, poiché le due unità non sono più indipendenti). Finestra bagno: intervento edilizio di adeguamento (modifica o chiusura, poiché non affaccia più su spazio esterno, configurando possibile violazione igienico-sanitaria); nb: poiché detta finestra si affaccia su un locale difforme, a servizio dell'unità immobiliare adiacente (sub. 1) nonché insistente su scoperto comune, la risoluzione dovrà coinvolgere necessariamente entrambi i subalterni. Infine, le tolleranze

costruttive sono valutabili come lieve scostamento (entro limiti normativi).

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

Costi di regolarizzazione:

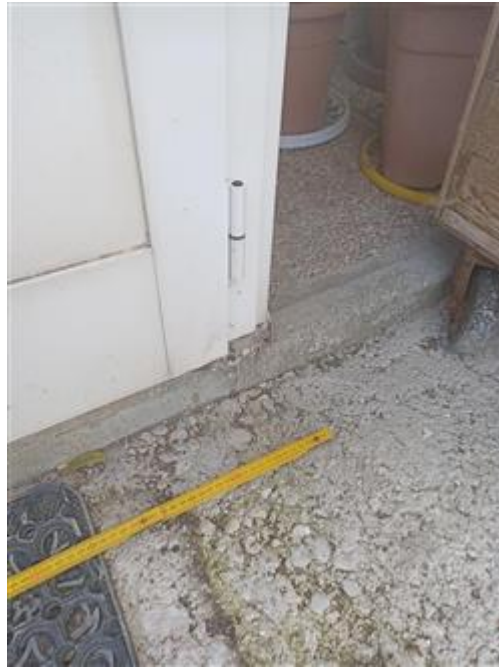
- Veranda (smontaggio + smaltimento): €400,00
- Varco tra sub. 1 e sub. 2 (chiusura con opere murarie): €400,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 91.

Difformità che interessa anche l'aspetto urbanistico e catastale.



Part. 91, sub. 2. La veranda a protezione del portoncino d'ingresso, realizzata con materiale inadeguato, non presente in nessuna planimetria



Part. 91, sub. 2. La veranda a protezione del portoncino d'ingresso, realizzata con materiale inadeguato, non presente in nessuna planimetria; particolare



Part. 91, sub. 2. La veranda a protezione del portoncino d'ingresso, realizzata con materiale inadeguato, non presente in nessuna planimetria; particolare



Part. 91, sub. 2. La finestra del bagno, che non affaccia più su spazio esterno, ma sulla veranda ad uso laboratorio collegata al sub. 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse già descritte tra quelle di carattere edilizio-urbanistico (vedi), destinate al ripristino. Per quanto riguarda la Part. 220, è consigliabile una revisione catastale alla fine dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile; la Part. 221 è conforme (normativa di riferimento: L. 52/85 art. 29 1-bis)

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

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati.

Rettifica della toponomastica eseguita dal tecnico sottoscritto in data 07/07/2025.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: [testo parziale] "Diffida al proprietario di adottare le cautele necessarie per scongiurare pericoli alla pubblica e privata incolumità - segnalazione VVF PROT. 9069 del 24/03/2025 (...) per movimento franoso su un costone posto a monte degli immobili, consistenti in una stalla e un capanno agricolo, distinti al CF al F. 6, Part. 220 e 221. Preso atto che nella suddetta nota i Vigili del Fuoco hanno precisato che: a) l'evento si è manifestato a seguito delle ultime piogge, facendo presente che la frana si è attivata a circa 15 metri dai suddetti immobili; b) la situazione è tale da non determinare immediato pericolo, ma condizioni meteo avverse potrebbero crearne. Per i motivi elencati in premessa, si diffida il Sig. ***omissis*** a prendere tutte le cautele del caso, anche con l'ausilio di tecnici di propria fiducia che verifichino l'entità del movimento franoso, affinché non si inneschino pericoli per la pubblica e privata incolumità. Si precisa infine che eventuali danni a terzi e a cose cagionati direttamente o indirettamente per negligenza saranno imputati e addebitati al proprietario dell'immobile ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile; (...)".

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; PRG Urbino (1994) – NTA, art. 16 (Tutela integrale); PPAR, artt. 26 e 27; Vincoli sovrapposti: ZPS – Rete Natura 2000 (LR 6/2007), Area PAI – pericolosità moderata P1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: (proposta) regimazione delle acque meteoriche (es. fossi di guardia), rinverdimento attivo delle pendici, fasce di distacco, revisione delle pratiche colturali. Tali interventi, da definirsi su base progettuale, possono consentire una mitigazione del rischio idrogeologico con costi contenuti, e rappresentano una valida alternativa alle opere strutturali più invasive.

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

Costi di regolarizzazione:

- Consolidamento di tipo integrato vegetativo-idraulico: €13.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 220, Part. 221, terreni.

Il sito ricade in un'area agricola interessata da dissesto con pericolosità moderata (P1) per “movimento lento della copertura detritica” secondo il P.A.I. regionale. La situazione è coerente con quanto descritto nella Relazione Tecnica del PRG (1994) a firma di Giancarlo De Carlo, in particolare nel punto 4.2 del documento dedicato al Parco del Foglia e di Pallino. In questo quadro, il consolidamento dell'area agricola e del fabbricato accessorio può seguire le linee guida di intervento sperimentale “a verde”, previste dal PRG per le zone calanchive.



Part. 217 e Part. 219. Area di accumulo in prossimità della S.P. S. Donato in Taviglione



Part. 217 e Part. 219. La strada sterrata di accesso alla proprietà



Part. 219. Area con coltura a erba medica



Part. 219. In alto a destra, il fabbricato accessorio (Part. 220)



Part. 219. Area con coltura a erba medica



Ca' Raffaello II, vista dalla strada che scende dal crinale soprastante

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza sul posto di una tettoia lungo il lato a monte, non rappresentata in planimetria di progetto; il manufatto è stato realizzato in legno/metallo, con copertura in onduline zincate, presumibilmente tra il 2000 e il 2006; superficie, circa 89,70 mq; inoltre, presenza sul posto di portali di accesso molto più ampi di quanto rappresentato nella planimetria e nei prospetti afferenti alla pratica di condono (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; PRG Urbino (1994) – NTA, art. 16 (Tutela integrale); PPAR, artt. 26 e 27; Vincoli sovrapposti: ZPS – Rete Natura 2000 (LR 6/2007), Area PAI – pericolosità moderata P1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: (tettoia) demolizione/ripristino poiché in contrasto con art. 16 NTA e realizzata con materiali incongrui. Inoltre, il manufatto è particolarmente esposto alle colate di detriti provenienti dal versante (evento franoso del 2025): (prospetti) aggiornamento nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tettoia (smontaggio + smaltimento): €4.500,00
- Pratica geologica (per vincolo idrogeologico): €2.500,00

- Pratica edilizia (prosecuzione e completamento): €2.500,00
- Opere idrogeologiche (regimazione, drenaggio, rinforzo, accessori): €12.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 220.

Il giudizio si basa sugli elaborati grafici dell'incompiuta pratica di condono del 1986. Considerata l'obsolescenza dell'immobile, sia sotto il profilo strutturale che funzionale, spetterà al titolare valutare se riprendere l'iter di regolarizzazione fino al suo completamento, oppure optare per un ripristino (forse più economico). Questa scelta comporta, ragionevolmente, una pluralità di variabili.



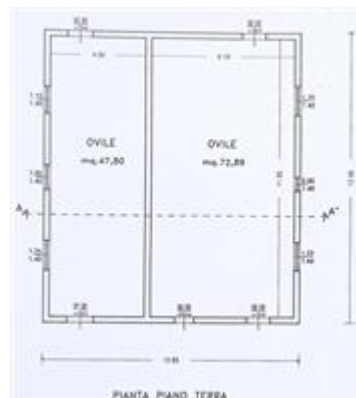
Part. 220. La tettoia realizzata a monte, non presente nella planimetrie (Prat. Ed. n. 209/86)



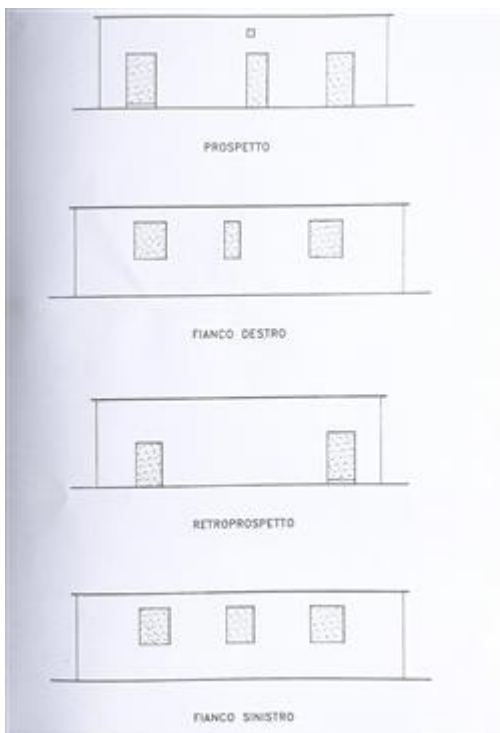
Part. 220. La tettoia realizzata a monte, non presente nella planimetrie (Prat. Ed. n. 209/86); interno



Part. 220. L'accumulo d'acqua, presumibilmente legato all'evento franoso segnalato (2025)



Part. 220. Planimetria afferente alla pratica di condono (Prat. Ed. n. 209/86)



Part. 220. Prospetti afferenti alla pratica di condono (Prat. Ed. n. 209/86)



Part. 220. Fotografia afferente alla pratica di condono (Prat. Ed. n. 209/86)

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

BENI IN URBINO VIA S.P. S. DONATO IN TAVIGLIONE 2, FRAZIONE CA' MAZZASETTE (ALTITUDINE: CIRCA 170 M S.L.M.) (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via S.P. S. Donato in Taviglione 2, frazione Ca' Mazzasette (Altitudine: circa 170 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **114,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in fabbricato bifamiliare, a piano terra, con accesso a soggiorno, cucina e pranzo (in ambiente unico), oltre a disimpegno, 2 camere, 1 bagno. Scoperto comune con altra unità immobiliare. (vedi All. 03.1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 91, sub. 1; Part. 217, Part. 219

Il fabbricato insiste su uno scoperto comune di 747 mq (da visura), compreso il sedime. Bene

comune non censibile: Part. 91, sub. 4. Sulla Part. 217 insiste gran parte della strada sterrata di accesso dalla viabilità pubblica fino ai fabbricati (Part. 91, 220 e 221). Elaborato planimetrico non leggibile (segnalazione ad Agenzia Entrate del 30/06/2025 con prot. n. 64790). Nelle vecchie cartografie, l'immobile è identificato come Ca' Raffaello II.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



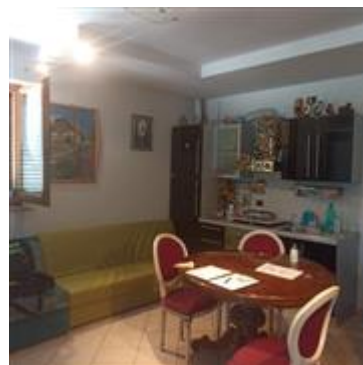
Part. 91. La facciata dell'ingresso; l'immobile di interesse è a sinistra, a piano terra (Part. 91, sub. 2); corrisponde al civ. 2



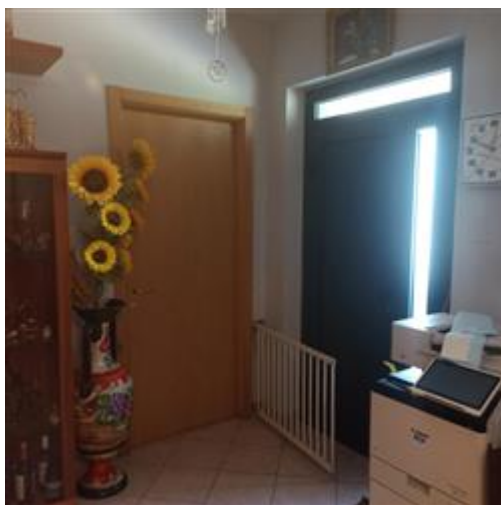
Part. 91, sub. 2. La facciata a valle



Lo scoperto comune (con sub. 1), la Part. 217, e il suggestivo panorama sulla valle del Foglia



Part. 91, sub. 2. L'ambiente che unifica ingresso, soggiorno, cucina e pranzo.



Part. 91, sub. 2. L'ambiente che unifica ingresso, soggiorno, cucina e pranzo. La porta di comunicazione tra sub. 2 e sub. 1, difforme, da tamponare



Lo scoperto comune (con sub. 1), la Part. 217, e il suggestivo panorama sulla valle del Foglia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Parco del Foglia e di Pallino.



Il suggestivo panorama sul Parco del Foglia e di Pallino



Il suggestivo panorama sul Parco del Foglia e di Pallino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO PRINCIPALE (Part. 91). Spazi in comune: sub. 4 (scoperto, circa 747 mq, da visura, compreso sedime) / Caratteristiche strutturali: muratura portante e solai in laterocemento, con esterni intonacati non tinteggiati, copertura a falde con manto in laterizio / Impianti tecnologici (in comune): rete fognaria e serbatoio GPL esterno / Stato di manutenzione esterno: scarso.

UNITÀ IMMOBILIARE (appartamento). Superficie utile interna: circa 65,00 mq (escluse verande e altri accessori; da el. progetto in atti) / Superfici commerciali nella sezione "CONSISTENZE" / Superfici esterne esclusive: n.p. / Soffitte: n.p. / Garage condominiale: n.p. / Posto auto scoperto: sì / Servitù: non formalizzate / Impianti tecnologici: termico a GPL (da riattivare), sanitario a GPL (in comune), stufa a pellet / Stato di manutenzione (interno): buono. / Esposizione prevalente: N.

UNITÀ IMMOBILIARE (deposito, stalla, rimessa attrezzi). Superficie utile interna: circa 120,70 mq (esclusa tettoia; da el. progetto in atti) / Servitù (di fatto): immobile raggiungibile attraverso le Part.

217, 91, 219 / Caratteristiche strutturali: mista, con blocchi forati in laterizio e CA, con esterni parzialmente intonacati non tinteggiati, copertura a falde a pendenza minima con onduline / Impianti tecnologici: non presenti (nessuna utenza) / Stato di manutenzione: scarso. / Esposizione prevalente: n.p.

UNITÀ IMMOBILIARE (deposito, pollaio, porcilaia). Superficie utile interna: circa 40,00 mq (da el. catastale in atti) / Servitù (di fatto): immobile raggiungibile attraverso le Part. 217, 91, 219 / / Caratteristiche strutturali: mista, con blocchi in cls, con esterni non intonacati e non tinteggiati, copertura a falde a pendenza minima con onduline / Impianti tecnologici: non presenti (nessuna utenza) / Stato di manutenzione: scarso. / Esposizione prevalente: n.p. (vedi All. 04.1)

Accessibilità (appartamento, da via pubblica, ovvero SP S. Donato in T.): strada sterrata (Part. 217) > scoperto comune (sub. 4) > portoncino; circa 130 ml, con un dislivello di circa 25 ml; tutti i fabbricati sono raggruppati in un raggio di 20 ml.

UNITÀ IMMOBILIARE (terreno agricolo). Giacitura: collinare / Esposizione prevalente: N / Servitù di transito: su Part. 219, verso Part. 220 e Part. 221 / Coltura attuale: erba medica (per circa 8000 mq), nella parte non interessata dal dissesto.

Distanze da rete infrastrutturale:

- Strada Statale 774 Fogliense, a meno di 1 km;
- Autostrada A14 (Bologna-Taranto), l'uscita più vicina è Pesaro-Urbino, a circa 40 km di distanza, percorribili in circa 45 minuti in auto;
- Stazione ferroviaria di Pesaro, situata a circa 45 km dalla casa, collegata tramite la SS774.

Distanze dai principali capoluoghi:

- Urbino, circa 25 km a nord-est; tempo di percorrenza in auto di circa 30 minuti.
- Pesaro, circa 45 km a nord; tempo di percorrenza in auto di circa 45 minuti.
- Ancona, circa 100 km a sud-est; tempo di percorrenza in auto di circa 1 ora e 30 minuti.

Distanze da strutture sanitarie:

- Ospedale di Urbino (Ospedale Santa Maria della Misericordia), situato a circa 25 km dalla casa, offre servizi di pronto soccorso e reparti specialistici;
- Ospedale di Pesaro (Ospedale San Salvatore), a circa 45 km di distanza, è il principale presidio sanitario della provincia.

Distanze da strutture per l'istruzione:

- Asilo Nido "Il Paese dei Balocchi" – Via Salvemini 2, Casinina, a circa 6 km;
- Scuola dell'Infanzia di Casinina – Via Gramsci 7, Casinina, a circa 6 km;
- Scuola dell'Infanzia "Asilo Budi" – Via Asilo Budi 11, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Scuola Primaria "Cap. Go" – Via Giusti 11, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Scuola Primaria di Mercatale – Via Leonardo da Vinci, Mercatale, a circa 10 km dalla casa;
- Scuola Secondaria di I grado "Angelo Battelli" – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Liceo Scientifico/Tecnico Economico "Montefeltro" – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Istituto Professionale per i Servizi Sociali "Montefeltro" (I.P.S.S.A.S.) – Via Giusti 10, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato "Montefeltro" (I.P.I.A.) – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km.

Inoltre,

- Università degli Studi di Urbino "Carlo Bo", a circa 25 km;
- Liceo Scientifico "Laurana-Baldi" di Urbino, a circa 25 km.

CLASSE ENERGETICA:



[351,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. (vedi All. 10.1) registrata in data 03/07/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	80,50	x	100 %	=	80,50
VER	1,80	x	0 %	=	0,00
AC1	135,00	x	25 %	=	33,75
TET	89,70	x	0 %	=	0,00
AC2	47,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	354,00				114,25



Part. 91, sub. 2. Il soggiorno (cucina e pranzo) in ambiente unico; il pavimento in gres si trova anche nel disimpegno e nelle camere



Part. 91, sub. 2. Il disimpegno, con rivestimento anche nella parete per contenere l'umidità di risalita



Part. 91, sub. 2. Una delle due camere da letto



Part. 91, sub. 2. Una delle due camere da letto



Part. 91, sub. 2. Il bagno (con caldaia dismessa); attualmente la finestra si affaccia su un ambiente chiuso (sub. 1)



Highest and Best Use (HBU): G. Palma, ipotesi di riqualificazione tramite rimozione dei volumi incongrui, razionalizzazione degli accessori, consolidamento del versante (vedi All. 09)

ACCESSORI:

ricovero animali, composto da deposito, stalla, rimessa attrezzi (AC1).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 220 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 184 mq, rendita 693,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 219 su tutti i lati

Rettifica della toponomastica eseguita dall'Esperto sottoscritto in data 07/07/2025.

Il fabbricato non ha scoperto di pertinenza, e il sedime ricade interamente all'interno della Part. 219. Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap.5.



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), esterno



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), esterno



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), la parte a monte, interessata dall'evento franoso



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), l'ambiente interno, in origine destinato a ovile



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), l'ambiente interno, in origine destinato a ovile



Part. 220 (deposito, stalla, rimessa attrezzi), l'ambiente interno, con alcune spallette per delimitare i box per gli animali

ricovero animali, composto da deposito, pollaio, porcilaia (AC2).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 221 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 90,64 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)

Coerenze: (confini) Part. 219 su tutti i lati

Rettifica della toponomastica eseguita dall'Esperto sottoscritto in data 07/07/2025.

Il fabbricato non ha scoperto di pertinenza, e il sedime ricade interamente all'interno della Part. 219.

Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap.5.



Part. 221 (deposito, pollaio, porcilaia), esterno



Part. 221 (deposito, pollaio, porcilaia), esterno



Part. 221 (deposito, pollaio, porcilaia), interno



Part. 221 (deposito, pollaio, porcilaia), interno



Part. 221 (deposito, pollaio, porcilaia), esterno; il materiale da costruzione è scadente



PRG 1994, Tav. 201.I A4 - Carta della pericolosità geologica: il compendio ricade pressoché interamente nell'area puntinata a sinistra (movimento lento della copertura detritica)

terreno agricolo, composto da seminativo e pascolo (TRN).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 214 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 3, superficie 95, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il terreno è occupato principalmente dalla strada sterrata di accesso alla proprietà.
- foglio 6 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 3, superficie 35, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il terreno è occupato principalmente dalla strada sterrata di accesso alla proprietà.
- foglio 6 particella 158 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 3, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 1568, reddito agrario 283,00 €, reddito dominicale 2,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 5, superficie 5187, reddito agrario 8,04 €, reddito dominicale 6,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 5103, reddito agrario 9,22 €, reddito dominicale 9,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il terreno - nella parte a nord rispetto ai fabbricati - è occupato principalmente dalla strada sterrata di accesso alla proprietà.
- foglio 6 particella 219 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO / 4, superficie 28448, reddito agrario 51,42 €, reddito dominicale 51,42 €, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

- foglio 6 particella 219 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PASCOLO / 1, superficie 39, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Il bene è interessato dal fenomeno franoso descritto nel cap. 5.

Terreno agricolo per un totale di 40478 mq (da visura, vedi All. 02.1).



Il terreno (Part. 219) visibile dietro ai fabbricati accessori (Part. 220 e 221)



Part. 219 (indicativamente)



Part. 219 e, a destra, il fabbricato accessorio principale (Part. 220)



Part. 219 e sullo sfondo, Part. 212 (indicativamente)



Part. 217 (indicativamente), con la strada sterrata di accesso



PRG 1994, Carta fisionomica della vegetazione: il terreno è interessato dall'area della formazione erbacea 3.1 (prati e pascoli a Erba Mazzolina)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/05/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno con seminativo (12 Ha), bosco ceduo (6 Ha), pascolo (2 Ha), n. 30 ulivi; presenti fabbricati

Indirizzo: Macerata Feltria (PU)

Superfici principali e secondarie: 200000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 322.000,00 pari a 1,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Terreno coltivato, in parte a biologico (13 Ha); presenti fabbricati collabenti

Indirizzo: Montecalvo in Foglia (PU)

Superfici principali e secondarie: 190000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 1,18 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 207.000,00 pari a 1,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno con bosco misto (16 Ha), seminativo (10 Ha); presenti fabbricati collabenti

Indirizzo: Urbino, loc. Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 260000

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 230.000,00 pari a 0,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno con seminativo (16 Ha), bosco misto (10 Ha), bosco cespugliato (2 Ha); presente area edificabile

Indirizzo: Urbino, loc. Gadana

Superfici principali e secondarie: 320000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 380.000,00 pari a 1,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 349.600,00 pari a 1,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casale con appartamento (A/3) al P1-2; pertinenze distaccate, ovvero deposito e rimessa (C/2 e C/6) e terreno di 2412 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 472

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 262,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 109.120,00 pari a 231,19 Euro/mq

Distanza: 13,000.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Appartamento (A/3) al P1 con interni in buone condizioni, con pertinenze distaccate (C/2) e appezzamento di terreno di 1184 mq

Indirizzo: Sassocorvaro-Auditore (PU), loc. San Donato in Taviglione [rettifica per localizzazione = +35%]

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.950,00 pari a 387,21 Euro/mq

Distanza: 8,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si riportano i punti essenziali che compongono il Rapporto di Valutazione Immobiliare, secondo la Norma UNI 11612:2015.

– 5.6 XII - DETERMINAZIONE E DOCUMENTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: Metodo di stima. Il procedimento adottato per valutare i suddetti immobili è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Comparison Approach o MCA), ossia un procedimento di stima del valore o del

canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject o corpo) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili o comparativi), contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo (norma UNI 11612:2015).

(...)

Analisi del segmento di mercato. "Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4). I lotti sono stati così composti:

- 1) appartamento in fabbricato di tipo "rurale", con accessori distaccati e terreno agricolo;
- 2) appartamento in fabbricato di tipo "rurale".

Il contesto è quello di fascia inferiore, con unità in categoria A/3, C/2, C/6, in aree scarsamente abitate, o borghi o nuclei in zona prevalentemente agricola; "rustici con terreno annesso", con modesto livello di manutenzione, è un tipo di annuncio piuttosto diffuso nelle zone ormai quasi completamente spopolate per eccessiva distanza dai luoghi di lavoro e/o dai servizi essenziali. Altrettanto non si può dire per le compravendite: 1, in territorio comunale confinante, su circa 40 visure distribuite in 22 fogli in prossimità dei beni oggetto di perizia. I 10 comparativi analizzati provengono sia da Urbino che dai territori confinanti; alcuni riguardano fabbricati con terreno annesso, altri solo terreno agricolo; quelli messi a sistema sono, appunto, 1 compravendita e 1 asking price, entrambi di fabbricati con appartamento economico (A/3), terreno di pertinenza e accessori.

(...)

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

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

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

(...)

Terreno Agricolo (TRN): Il valore unitario del terreno è stato determinato attraverso una procedura comparativa su 4 asking price attivi nel territorio di riferimento, opportunamente ponderati per tipologia colturale secondo indici mercantili standard.

È stato ricavato un valore medio del seminativo pari a € 12.778/Ha. Il terreno oggetto di stima è composto da più particelle con destinazione agricola (seminativo e marginalmente pascolo), dunque

- Seminativo: 40.439 mq
- Pascolo: 39 mq

Si applica il valore unitario medio di zona, già ponderato e dedotto da comparabili: € 12.778/Ha = € 1,27/mq, ottenendo $(40.439 \times 1,27) + (39 \times 1,27 \times 0,60) = 51357,53 + 29,72 = € 51.380,00$ (arr.).

(...)

Per lo sviluppo completo, vedi All. 08, Appendice – Rapporto di Valutazione Immobiliare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	109.120,00	49.950,00
Consistenza	114,25	472,00	129,00
Data [mesi]	0	5,00	29,00
Prezzo unitario	-	262,71	387,21
SER	1,00	2,00	1,00
SMI	2,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,20	-218,24	-99,90
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	231,19	231,19
SER		3.000,00	3.000,00
SMI		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6
Prezzo		109.120,00	49.950,00
Data [mesi]		-1.091,20	-2.897,10
Prezzo unitario		-82.706,95	-3.410,00
SER		-3.000,00	0,00
SMI		20.000,00	0,00
Prezzo corretto		42.321,85	43.642,90

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **42.982,38**

Divergenza: 3,03% < %

Highest and Best Use (HBU)

In ottica di valorizzazione del compendio, si è ritenuto opportuno includere un progetto di massima di ristrutturazione, orientato al miglior uso ragionevole e legittimo del bene, secondo il principio dell'Highest and Best Use (HBU). L'ipotesi progettuale qui rappresentata ha funzione esemplificativa e si propone come spunto operativo per l'eventuale aggiudicatario / proprietario. Le linee guida sono:

- ridurre e ottimizzare l'utilizzo degli accessori per tutte le attività non domestiche (dato che nel tempo la superficie agraria si è ridotta progressivamente);
- restituire alla casa la sagoma e l'aspetto ante 1967 (con colori e materiali suggeriti nel PRG da De Carlo);
- realizzare un tetto a falde e coppi sull'accessorio principale, e riqualificare l'accessorio minore, il tutto con materiali e colori adeguati al contesto;
- eseguire le opere di consolidamento della frana, anche attraverso nuova piantumazione;
- proteggere e ombreggiare gli accessi agli appartamenti con tettoie inclinate in legno e coppi;

- sistemazione della strada e dei piazzali d'accesso, rimuovendo materiali impattanti e incongrui.

Il progetto HBU ha un carattere descrittivo-propositivo, e non interferisce con la valutazione → non altera la stima, ma la arricchisce in ottica prospettica. (vedi All. 09)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	114,25	x	376,21	=	42.981,99
Valore superficie accessori:	0,00	x	376,21	=	0,00
					42.981,99

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
TRN	51.380,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.361,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.361,99**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro-Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Subito.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI/VAM non utilizzati come base diretta, ai sensi della Cass. n. 26811/2020); Borsino Immobiliare, ed inoltre: ChatGPT; si ringrazia Stimatrix.it – Tecnologie per le Valutazioni Immobiliari per i servizi gratuiti offerti in rete.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	114,25	0,00	94.361,99	94.361,99

	94.361,99 €	94.361,99 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 35.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 58.561,99

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: € 2.928,10

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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 55.633,89

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO via S.P. S. Donato in Taviglione 4, frazione Ca' Mazzasette (Altitudine: circa 170 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **195,43** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in fabbricato bifamiliare, distribuito su due livelli, con accessi indipendenti. La porzione al piano terra è suddivisa in 2 depositi, utilizzati rispettivamente come soggiorno e come cucina, oltre a una veranda adibita a laboratorio e una piccola centrale termica. La porzione al piano primo (raggiungibile da scala esterna e ballatoio), è suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere e 1 bagno; presenti inoltre 1 balcone e 1 veranda, accessibili rispettivamente da una delle camere e dalla cucina. (vedi All. 03.2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. 4 Piano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.2)

Coerenze: (confini) Part. 91, sub. 2; Part. 217, Part. 219

Il fabbricato insiste su uno scoperto comune di 747 mq (da visura), compreso il sedime. Bene comune non censibile: Part. 91, sub. 4. Sulla Part. 217 insiste gran parte della strada sterrata di accesso dalla viabilità pubblica fino ai fabbricati (Part. 91, 220 e 221). Elaborato planimetrico non leggibile (segnalazione ad Agenzia Entrate del 30/06/2025 con prot. n. 64790). Nelle vecchie cartografie, l'immobile è identificato come Ca' Raffaello II.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	195,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.568,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.839,80
Data di conclusione della relazione:	24/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo del 17/04/2025 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione).

Sopralluogo per approfondimenti del 02/07/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 05/05/2025 e 06/05/2025 tramite SISTER, nonché in data 08/05/2025 e 05/06/2025 presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino (per consultazione di documenti cartacei), in presenza. Non risultano formalità successive al verbale di pignoramento del 04/02/2025 (440 RP). Riguardo agli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. (vedi All. 07)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 06/04/2023 a Urbino ai nn. 205 RP e 2048 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €492.316,26.

Importo capitale: €246.158,13.

La formalità è riferita solamente a Part. 91, sub. 1 e sub. 2.

Per rispettive quote e diritti. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE. Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, del 31/03/2023, Rep. n. 1570/8223.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/11/2010 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 19337/8982 di repertorio, registrata il 08/11/2010 a Urbino ai nn. 3352 serie 1T, iscritta il 09/11/2010 a Urbino ai nn. 1707 RP e 6827 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Part. 91, sub. 2 (al CF), e sub. 1 e 3 (all'epoca al CT).

Per rispettive quote e diritti.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/03/2007 a firma di Notaio Alfredo de Martino ai nn. 957/657 di repertorio, registrata il 23/03/2007 a Fano ai nn. 521 - serie 1T, iscritta il 27/03/2007 a Urbino ai nn. 628 RP e 2488 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €360.000,00.

Importo capitale: €180.000,00.

Per rispettive quote e diritti. Presente annotazione per restrizione di beni n. 264 del 02/07/2014.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/02/2025 a Urbino ai nn. 440 RP e 572 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Per rispettive quote e diritti. Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Urbino, del 07/01/2025, Rep. n. 949.

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: **€. 4.000,00**

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 fabbricati sono raggiungibili solo attraverso la strada sterrata di accesso che insiste sulla Part. 217: si consiglia di costituire una formale servitù.

Part. 91: le unità immobiliari condividono alcuni impianti (caldaia, serbatoio GPL).

La cifra indicata alla voce "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" deve ritenersi puramente orientativa, soprattutto in considerazione delle fluttuazioni dei costi energetici. Essa varia in funzione del numero e delle abitudini degli occupanti, nonché della classificazione dell'immobile come "prima casa" o "seconda casa".

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

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 ciascuno, rispettivamente, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/02/2004 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 85310/12051 di repertorio, trascritto il 11/02/2004 a Urbino ai nn. 504 RP e 903 RG.

Nel presente atto si segnalavano le seguenti formalità: ipoteca, Urbino, del 05/06/1991 al n. 321 RP con debito estinto, e ipoteca, Urbino, 1998 al n. 462 RP.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (nude proprietà) e 1/1 (usufrutto), in forza di atto di compravendita (dal 28/05/1998 fino al 11/02/2004), con atto stipulato il 11/02/2004 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 44455/4228 di repertorio, trascritto il 08/06/1998 a Urbino ai nn. 1949 RP e 2666 RG.

Nel presente atto il venditore esprimeva riserva d'usufrutto per se stesso ed in via successiva per la moglie. Inoltre, si segnalavano le seguenti formalità: ipoteca, Urbino, del 05/06/1991 al n. 321 RP con debito estinto, e ipoteca, Urbino, 09/04/1997 al n. 215 RP, con rimando ad atto dello stesso notaio con n. rep. 44454. Menzionata la corte tra le parti comuni (sub. 3, ad oggi soppresso); attualmente il bene comune non censibile è identificato con Part. 91, sub. 4. Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 14/05/1998, si legge [testo parziale]: "il terreno al foglio 6, mappale 91, in base al PRG vigente (C.C. n. 92 del 30/07/94 approvato definitivamente con modifiche con delibera G.P. n. 323 del 22/04/97) è classificato "Area Agricola" (zona E ai sensi del DM 1444/68) inserito nel Parco Territoriale del Foglia e di Pallino, ed è soggetto alle norme di cui alla L.R. n. 13/90 e alle disposizioni delle NTA, elaborato III, A1, artt. 15 e 18 così modificato e integrato dalle prescrizioni con delibera G.P. n. 323/97 e della parte VII relativa alle norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale nelle aree extraurbane".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Urbino (richiesta via PEC: 15/05/2025, consultazione documenti cartacei in presenza del 10/06/2025).

Storia edilizia e inquadramento generale

In un contesto paesaggistico di pregio, soggetto a vincoli e norme urbanistiche particolarmente stringenti, il fabbricato principale (Part. 91 - abitazione) fu acquistato nel 1963 come edificio rurale, insieme ai terreni circostanti, "con lo scopo di costituire una piccola proprietà contadina" [745 RP].

Abitazioni (Part. 91). Nel 1997, nell'ambito di una pratica edilizia di sdoppiamento, l'Ufficio Tecnico comunale dichiarava che l'immobile risultava "completamente rimaneggiato, se non ricostruito", e pertanto privo di qualsiasi interesse storico o ambientale. Ciononostante, le fotografie allegate alla stessa pratica mostrano un edificio dotato di un equilibrio formale elementare, successivamente alterato da volumi aggiunti su tutti i prospetti, con finalità funzionali (protezione o ampliamento degli spazi), ma realizzati con materiali e tecniche costruttive di qualità modesta. Non si rilevano pratiche edilizie di trasformazione presentate dopo il 1997, salvo quelle attinenti alla voltura, alla fine lavori e all'agibilità. (vedi All. 05)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia (per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica) **N. 79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sdoppiamento fabbricato unifamiliare in bifamiliare, presentata il 09/04/1997 con il n. 5384/1065 di protocollo, rilasciata il 19/09/1997. (Prat. Ed. n. 153/97)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 92 del 30/07/1994, approvato con modifiche con delibera della G.P. n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del C.P. n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[da CDU n. 67/2025 del 20/05/2025] il terreno individuato al catasto al foglio n. 6 part. n. 91, 214, 216, 158, 210, 212, 217, 219, è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68)

all'interno del Parco Territoriale del Foglia e Pallino, ed è soggetto alle 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, e alle indicazioni contenute nel progetto guida del Parco Territoriale del Foglia e Pallino di cui agli elaborati 201.IV/O1, 201.IV/O2 del Piano Regolatore Generale vigente. Nei terreni in cui si chiede il certificato di destinazione urbanistica sono inoltre presenti i seguenti vincoli, tutele e prescrizioni urbanistiche, che interessano parte o tutte le particelle indicate:

foglio n. 6 part. nn. 91, 214, 216, 158, 210, 212, 217, 219,

vincolo idrogeologico - del R.D.L. 3267/23;

- Tutela integrale art. 16 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;

- zona soggetta a protezione speciale (Z.P.S.) della Rete Natura 2000 disciplinata dalla L.R. 6/2007;

- area in dissesto con pericolosità moderata (P1) soggetta alle Norme tecniche attuative del Piano per l'Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.);

foglio n. 6 part. n. 217,

- Tutela orientata art. 17 delle Norme Tecniche Attuative generali del Piano Regolatore Generale;

In riferimento agli immobili indicati nell'istanza con il foglio n. 6 part. nn. 91, si specifica l'attestazione di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/01 sopra indicata è riferita all'area urbana scoperta esterna all'edificio. (vedi All. 06)

Sintesi degli articoli sopra richiamati.

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).

Art. 16 - Tutela integrale.

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

2. Sono soggetti a tutela integrale: (...) le aree a parco territoriale interessate dalle categorie costitutive del paesaggio individuate nelle tavv. 201.I A4, 201.I A5, 201.I B2.

Art. 17 - Tutela orientata.

Art. 18 - Parchi territoriali.

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 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 Chestacolo, fino a lambire la periferia nord del Capoluogo; e comprende l'Oasi della Badia.

Art. 19 - Parchi attrezzati.

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

Art. 21 - Nuclei rurali.

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

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

Art. 24 - Norme relative agli annessi agricoli.

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

Art. 32 – Tutela delle foreste demaniali regionali e boschi.

Art. 33 – Tutela delle formazioni ripariali.

Art. 34 – Tutela degli elementi diffusi del paesaggio agrario.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I fabbricati presentano un quadro articolato di difformità edilizio-urbanistiche che, considerate le stringenti normative vigenti in quel contesto territoriale, potranno trovare soluzione principalmente attraverso interventi di ripristino, eventualmente affiancati da pratiche edilizie in sanatoria, ove ammissibili. Inoltre, non è stato reperito alcun documento comprovante idoneità strutturale. Sono interessate anche le parti comuni.

In area a tutela integrale, l'uso di materiali e tecniche è severamente vincolato alla tradizione territoriale. Le soluzioni "leggere" moderne (onduline, pannelli sandwich, alluminio non tradizionale) non sono compatibili, salvo rare eccezioni e a condizione di restauro conservativo e copertura con materiali conformi. Ogni intervento deve rispettare l'involucro, struttura, finiture e colori tradizionali, mantenendo lo "spirito originario" dell'edificio e dell'area paesaggistica.

Le difformità principali sono state raggruppate per tipo e gravità, e la regolarizzazione sarà possibile solo combinando ripristini e pratiche edilizie in un intervento organico riguardante entrambi i lotti. Ciò anche in sintonia con il principio dell'Highest and Best Use (HBU), in base al quale è stato elaborato un progetto di massima. (vedi All. 09)

Tutto ciò salvo errori / pratiche non reperite.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (PT) L'accesso ai locali, in progetto garage, cantina e ripostiglio, è stato ridotto di circa la metà, e gli spazi sono utilizzati come soggiorno e cucina; garage e cantina, nella planimetria di progetto risultano separati da un muro di circa 40 cm, con ampia apertura, mentre sul posto risultano unificati, senza separazioni, e l'utilizzo è come soggiorno; presenza sul posto di un varco nel muro divisorio, per passaggio verso l'unità immobiliare adiacente (sub. 2), non rappresentato in planimetria di progetto (modifica eseguita presumibilmente in tempi recenti, per adattamento alle esigenze familiari); presenza sul posto di un varco aperto su muro di grosso spessore tra cantina e ripostiglio (destinazione da progetto), ora soggiorno e cucina; dalla cucina si accede alla veranda a uso laboratorio, posta al piano terra. (P1) Differenze nella posizione dei tramezzi ed anche nelle aperture che interessano i prospetti. Inoltre, differenze trascurabili tra le quote planimetriche; infine, la portafinestra di una camera non si affaccia sul terrazzo, bensì sulla veranda posta al piano primo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia / permesso in sanatoria

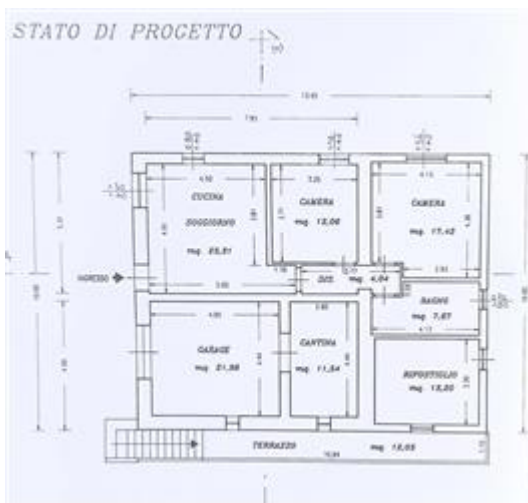
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

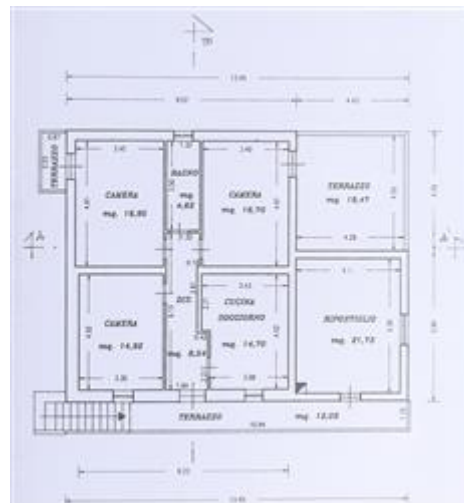
- Pratica edilizia : €2.500,00
- Varco tra sub. 1 e sub. 2 (chiusura con opere murarie): €400,00

.

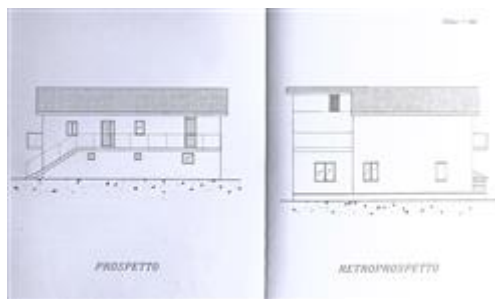
Parte delle difformità elencate si riscontrano anche nelle planimetrie catastali.



Part. 91. Planimetria afferente alla pratica di sdoppiamento (Prat. Ed. n. 153/97)



Part. 91. Planimetria afferente alla pratica di sdoppiamento (Prat. Ed. n. 153/97)



Part. 91. Prospetti afferenti alla pratica di sdoppiamento (Prat. Ed. n. 153/97); incongruenze nella rappresentazione della finestra del bagno al P1



Part. 91. Fotografia afferente alla pratica di sdoppiamento (Prat. Ed. n. 153/97)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stesse già descritte tra quelle di carattere edilizio-urbanistico (vedi), destinate al ripristino (normativa di riferimento: L. 52/85 art. 29 1-bis)

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

Rettifica della toponomastica eseguita dal tecnico sottoscritto in data 07/07/2025.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: (PT) Presenza sul posto di una veranda di circa 34,60 mq, sullo scoperto comune (su piano inclinato), non rappresentata in planimetria di progetto; il manufatto è realizzato con struttura in legno, copertura in lamiera bianca, pannelli verticali in legno e teli in plastica trasparente per le finestre, ed è adibito a laboratorio; pare che il manufatto si estenda oltre il confine della particella catastale, ovvero su terreno confinante, anche se appartenente allo stesso compendio; la veranda è dotata anche di un portico (o tettoia) nel lato minore, sempre di materiale scadente, di circa 13,70 mq. (PT) Presenza sul posto di un portico (o tettoia) a protezione del portoncino d'ingresso, in legno e pannello metallico bianco, di circa 9,40 mq, non rappresentato in planimetria di progetto. (P1) Presenza sul posto di un portico (o tettoia) a protezione del portoncino d'ingresso, lungo il terrazzo d'accesso al piano superiore, realizzato in metallo, legno e onduline il

plastica trasparente, di circa 6,70 mq. (P1) Presenza sul posto di una veranda di circa 20,40 mq, realizzata sulla superficie del terrazzo, non rappresentata né in planimetria di progetto né in prospetto; il manufatto è realizzato con struttura in legno, copertura in lamiera zincata (onduline) e teli in plastica trasparente per le finestre. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01; PRG Urbino (1994) – NTA, art. 16 (Tutela integrale); PPAR, artt. 26 e 27; Vincoli sovrapposti: ZPS – Rete Natura 2000 (LR 6/2007), Area PAI – pericolosità moderata P1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino/smontaggio dei manufatti

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

Costi di regolarizzazione:

- Veranda PT (smontaggio + smaltimento): €2.900,00
- Veranda P1 (smontaggio + smaltimento): €1.000,00
- Tettoie PT-P1 (smontaggio + smaltimento): €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Part. 91.

Le difformità elencate si riscontrano anche nelle planimetrie catastali.



Part. 91. La veranda, ad uso laboratorio, non rappresentata in nessuna planimetria



Part. 91, sub. 1. La veranda, ad uso laboratorio, non rappresentata in nessuna planimetria



Part. 91, sub. 1. La veranda, realizzata sullo spazio del terrazzo, non rappresentata in nessuna planimetria



Part. 91, sub. 1. La veranda, realizzata sullo spazio del terrazzo, non rappresentata in nessuna planimetria; interno



Part. 91, sub. 1 e 2. I manufatti a protezione degli ingressi, realizzati con materiali non adeguati, non rappresentati in nessuna planimetria



Part. 91. La sagoma originaria del fabbricato, in una foto non successiva al 1997; i fori e il posatoio nel muro indicano un possibile utilizzo del sottotetto, in passato, come colombaia

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

BENI IN URBINO VIA S.P. S. DONATO IN TAVIGLIONE 4, FRAZIONE CA' MAZZASETTE (ALTITUDINE: CIRCA 170 M S.L.M.) (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via S.P. S. Donato in Taviglione 4, frazione Ca' Mazzasette (Altitudine: circa 170 m s.l.m.) (vedi All. 01), della superficie commerciale di **195,43** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in fabbricato bifamiliare, distribuito su due livelli, con accessi indipendenti. La porzione al piano terra è suddivisa in 2 depositi, utilizzati rispettivamente come soggiorno e come cucina, oltre a una veranda adibita a laboratorio e una piccola centrale termica. La porzione al piano primo (raggiungibile da scala esterna e ballatoio), è suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere e 1 bagno; presenti inoltre 1 balcone e 1 veranda, accessibili rispettivamente da una delle camere e dalla cucina. (vedi All. 03.2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,55 ml. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 91 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA PROVINCIALE 119 SAN DONATO IN TAVIGLIONE n. 4 Piano, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.2)

Coerenze: (confini) Part. 91, sub. 2; Part. 217, Part. 219

Il fabbricato insiste su uno scoperto comune di 747 mq (da visura), compreso il sedime. Bene comune non censibile: Part. 91, sub. 4. Sulla Part. 217 insiste gran parte della strada sterrata di accesso dalla viabilità pubblica fino ai fabbricati (Part. 91, 220 e 221). Elaborato planimetrico

non leggibile (segnalazione ad Agenzia Entrate del 30/06/2025 con prot. n. 64790). Nelle vecchie cartografie, l'immobile è identificato come Ca' Raffaello II.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.



Part. 91. La facciata dell'ingresso; l'immobile di interesse è posto al piano terra (parte destra) e al piano primo (Part. 91, sub. 1); corrisponde al civ. 4



Part. 91, sub. 1. La facciata orientale, caratterizzata da ampliamenti non regolari, con materiali scadenti



Part. 91, sub. 1. Il terrazzo con funzione di ballatoio, per l'accesso alla porzione posta al piano primo; sono evidenti i segni di deterioramento dell'intonaco



Part. 91, sub. 1. Piano terra, interno: i locali originariamente destinati a garage, cantina e deposito, ora unificati e utilizzati come soggiorno



Part. 91, sub. 1. Piano terra, interno: il locale originariamente destinato a ripostiglio, ora utilizzato come cucina



Part. 91, sub. 1. Piano terra, interno: la veranda (ampliamento recente), ad uso laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Parco del Foglia e di Pallino.



Il suggestivo panorama sul Parco del Foglia e di Pallino



Il suggestivo panorama sul Parco del Foglia e di Pallino

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO PRINCIPALE (Part. 91). Spazi in comune: sub. 4 (scoperto, circa 747 mq, da visura, compreso sedime) / Caratteristiche strutturali: muratura portante e solai in laterocemento, con esterni intonacati non tinteggiati, copertura a falde con manto in laterizio / Impianti tecnologici (in comune): rete fognaria e serbatoio GPL esterno / Stato di manutenzione esterno: scarso.

UNITÀ IMMOBILIARE (appartamento). Superficie utile interna: circa 146,50 mq (escluse verande e altri accessori; da el. progetto in atti) / Superfici commerciali nella sezione "CONSISTENZE" / Superfici esterne esclusive: n.p. / Soffitte: sottotetto non praticabile / Garage condominiale: n.p. / Posto auto scoperto: sì / Servitù: non formalizzate / Impianti tecnologici: sanitario a GPL (in comune), stufa a pellet, radiatori non presenti / Stato di manutenzione (interno): buono. / Esposizione prevalente: n.p. (vedi All. 04.2)

Accessibilità (appartamento, da via pubblica, ovvero SP S. Donato in T.): strada sterrata (Part. 217) > scoperto comune (sub. 4) > scala esterna > portoncino al P1; circa 130 ml, con un dislivello di circa 25 ml; tutti i fabbricati sono raggruppati in un raggio di 20 ml.

Distanze da rete infrastrutturale:

- Strada Statale 774 Fogliense, a meno di 1 km;
- Autostrada A14 (Bologna-Taranto), l'uscita più vicina è Pesaro-Urbino, a circa 40 km di distanza, percorribili in circa 45 minuti in auto;
- Stazione ferroviaria di Pesaro, situata a circa 45 km dalla casa, collegata tramite la SS774.

Distanze dai principali capoluoghi:

- Urbino, circa 25 km a nord-est; tempo di percorrenza in auto di circa 30 minuti.
- Pesaro, circa 45 km a nord; tempo di percorrenza in auto di circa 45 minuti.
- Ancona, circa 100 km a sud-est; tempo di percorrenza in auto di circa 1 ora e 30 minuti.

Distanze da strutture sanitarie:

- Ospedale di Urbino (Ospedale Santa Maria della Misericordia), situato a circa 25 km dalla casa, offre servizi di pronto soccorso e reparti specialistici;
- Ospedale di Pesaro (Ospedale San Salvatore), a circa 45 km di distanza, è il principale presidio sanitario della provincia.

Distanze da strutture per l'istruzione:

- Asilo Nido "Il Paese dei Balocchi" – Via Salvemini 2, Casinina, a circa 6 km;
- Scuola dell'Infanzia di Casinina – Via Gramsci 7, Casinina, a circa 6 km;
- Scuola dell'Infanzia "Asilo Budi" – Via Asilo Budi 11, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Scuola Primaria "Cap. Go" – Via Giusti 11, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Scuola Primaria di Mercatale – Via Leonardo da Vinci, Mercatale, a circa 10 km dalla casa;
- Scuola Secondaria di I grado "Angelo Battelli" – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km;

- Liceo Scientifico/Tecnico Economico "Montefeltro" – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Istituto Professionale per i Servizi Sociali "Montefeltro" (I.P.S.S.A.S.) – Via Giusti 10, Sassocorvaro, a circa 8 km;
- Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato "Montefeltro" (I.P.I.A.) – Via Giusti, Sassocorvaro, a circa 8 km.

Inoltre,

- Università degli Studi di Urbino "Carlo Bo", a circa 25 km;
- Liceo Scientifico "Laurana-Baldi" di Urbino, a circa 25 km.



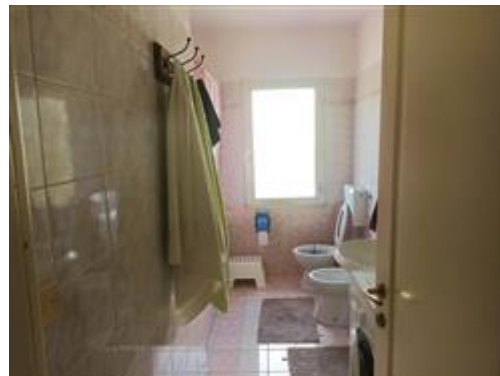
Part. 91, sub. 1. Piano primo, interno: l'ambiente che unifica ingresso e soggiorno



Part. 91, sub. 1. Piano primo, interno: la cucina con una gradevole parete di pietra a vista e l'arco in mattoni verso il soggiorno



Part. 91, sub. 1. Una delle tre camere da letto



Part. 91, sub. 1. Piano primo, interno: il bagno, unico per entrambi i piani



Part. 91, sub. 1. Piano primo: la veranda, realizzata in tempi recenti, sullo spazio del terrazzo; i materiali sono molto scadenti



Highest and Best Use (HBU): G. Palma, ipotesi di riqualificazione tramite rimozione dei volumi incongrui, razionalizzazione degli accessori, consolidamento del versante (vedi All. 09)

CLASSE ENERGETICA:

[175,64 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. (vedi All. 10.2) registrata in data 02/07/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP (PT)	62,00	x	100 %	=	62,00
CAN (PT)	3,70	x	25 %	=	0,93
SUP (P1)	121,70	x	100 %	=	121,70
TER (P1)	36,00	x	30 %	=	10,80
VER (PT)	34,60	x	0 %	=	0,00
POR (PT)	23,10	x	0 %	=	0,00
Totale:	281,10				195,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/01/2025

Fonte di informazione: Subito.it

Descrizione: Casa ristrutturata con circa 5000 mq di terreno

Indirizzo: Sassocorvaro-Auditore (PU), loc. Valle Avellana

Superfici principali e secondarie: 229

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 589,52 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 118.800,00 pari a 518,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente su 3 livelli, con giardino di circa 4500 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Ca' Vagnino

Superfici principali e secondarie: 196

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 505,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 87.120,00 pari a 444,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Indirizzo: Monte Avorio

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 723,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 101.200,00 pari a 636,48 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/02/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casale con appartamento (A/3) al P1-2; pertinenze distaccate, ovvero deposito e rimessa (C/2 e C/6) e terreno di 2412 mq

Indirizzo: Urbino, loc. Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 472

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 262,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 109.120,00 pari a 231,19 Euro/mq

Distanza: 13,000.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa su più livelli con terreno di circa 3400 mq

Indirizzo: Tavoleto (PU), loc. Ripamassana

Superfici principali e secondarie: 173

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 566,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 86.240,00 pari a 498,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Descrizione: Appartamento (A/3) al P1 con interni in buone condizioni, con pertinenze distaccate (C/2) e appezzamento di terreno di 1184 mq

Indirizzo: Sassocorvaro-Auditore (PU), loc. San Donato in Taviglione [rettifica per localizzazione = +35%]

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.950,00 pari a 387,21 Euro/mq

Distanza: 8,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito si riportano i punti essenziali che compongono il Rapporto di Valutazione Immobiliare, secondo la Norma UNI 11612:2015.

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

(...)

Analisi del segmento di mercato. "Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018, Cap. 2, par. 1.4). I lotti sono stati così composti:

- 1) appartamento in fabbricato di tipo "rurale", con accessori distaccati e terreno agricolo;
- 2) appartamento in fabbricato di tipo "rurale".

Il contesto è quello di fascia inferiore, con unità in categoria A/3, C/2, C/6, in aree scarsamente abitate, o borghi o nuclei in zona prevalentemente agricola; "rustici con terreno annesso", con modesto livello di manutenzione, è un tipo di annuncio piuttosto diffuso nelle zone ormai quasi completamente spopolate per eccessiva distanza dai luoghi di lavoro e/o dai servizi essenziali. Altrettanto non si può dire per le compravendite: 1, in territorio comunale confinante, su circa 40 visure distribuite in 22 fogli in prossimità dei beni oggetto di perizia. I 10 comparativi analizzati provengono sia da Urbino che dai territori confinanti; alcuni riguardano fabbricati con terreno annesso, altri solo terreno agricolo; quelli messi a sistema sono, appunto, 1 compravendita e 1 asking price, entrambi di fabbricati con appartamento economico (A/3), terreno di pertinenza e accessori.

(...)

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

Campione dei dati immobiliari. In varie date è stato effettuato l'accesso l'Agenzia delle Entrate –

Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria Registri Immobiliari) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA). Con lo stesso scopo sono stati visitati i siti delle agenzie immobiliari più affidabili per ricercare gli “asking price”, nello stesso segmento.

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

(...)

Terreno Agricolo (TRN): Il valore unitario del terreno è stato determinato attraverso una procedura comparativa su 4 asking price attivi nel territorio di riferimento, opportunamente ponderati per tipologia colturale secondo indici mercantili standard.

È stato ricavato un valore medio del seminativo pari a € 12.778/Ha. Il terreno oggetto di stima è composto da più particelle con destinazione agricola (seminativo e marginalmente pascolo), dunque

- Seminativo: 40.439 mq
- Pascolo: 39 mq

Si applica il valore unitario medio di zona, già ponderato e dedotto da comparabili: € 12.778/Ha = € 1,27/mq, ottenendo $(40.439 \times 1,27) + (39 \times 1,27 \times 0,60) = 51357,53 + 29,72 = € 51.380,00$ (arr.).

(...)

Per lo sviluppo completo, vedi All. 08, Appendice – Rapporto di Valutazione Immobiliare.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	109.120,00	49.950,00
Consistenza	195,42	472,00	129,00
Data [mesi]	0	5,00	29,00
Prezzo unitario	-	262,71	387,21
SER	1,00	2,00	1,00
SMI	2,00	1,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,20	-218,24	-99,90
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	231,19	231,19
SER		3.000,00	3.000,00
SMI		45.000,00	45.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo		109.120,00	49.950,00
Data [mesi]		-1.091,20	-2.897,10
Prezzo unitario		-63.941,55	15.355,40

SER	-3.000,00	0,00
SMI	45.000,00	0,00
Prezzo corretto	86.087,25	62.408,30

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.247,78**

Divergenza: 27,51% < %

Highest and Best Use (HBU)

In ottica di valorizzazione del compendio, si è ritenuto opportuno includere un progetto di massima di ristrutturazione, orientato al miglior uso ragionevole e legittimo del bene, secondo il principio dell'Highest and Best Use (HBU). L'ipotesi progettuale qui rappresentata ha funzione esemplificativa e si propone come spunto operativo per l'eventuale aggiudicatario / proprietario. Le linee guida sono:

- ridurre e ottimizzare l'utilizzo degli accessori per tutte le attività non domestiche (dato che nel tempo la superficie agraria si è ridotta progressivamente);
- restituire alla casa la sagoma e l'aspetto ante 1967 (con colori e materiali suggeriti nel PRG da De Carlo);
- realizzare un tetto a falde e coppi sull'accessorio principale, e riqualificare l'accessorio minore, il tutto con materiali e colori adeguati al contesto;
- eseguire le opere di consolidamento della frana, anche attraverso nuova piantumazione;
- proteggere e ombreggiare gli accessi agli appartamenti con tettoie inclinate in legno e coppi;
- sistemazione della strada e dei piazzali d'accesso, rimuovendo materiali impattanti e incongrui.

Il progetto HBU ha un carattere descrittivo-propositivo, e non interferisce con la valutazione → non altera la stima, ma la arricchisce in ottica prospettica. (vedi All. 09)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 195,42 x 379,94 = **74.247,87**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.247,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 62.368,21

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro-Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it, Subito.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI/VAM non utilizzati come base diretta, ai sensi della Cass. n. 26811/2020), ed inoltre: ChatGPT; si ringrazia Stimatrix.it – Tecnologie per le Valutazioni Immobiliari per i servizi gratuiti offerti in rete.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	195,42	0,00	74.247,87	62.368,21
				74.247,87 €	62.368,21 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.568,21**

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: **€ 2.728,41**

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: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.839,80**

data 24/07/2025

il tecnico incaricato
Giacomo Palma