

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare RGE n. 101/2023

CREDITORE : OMISSIS

DEBITORE : OMISSIS

PREMESSA:

Io, sottoscritto geom. De Maio Vincenzo, nato a Pesaro il 01/06/1962, con studio in Pesaro, via Degli Abeti n.300, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pesaro - Urbino al n. 1109, nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. Lorenzo Pini, ho giurato l'incarico in data 04 OTT. 2023 al fine di redigere consulenza tecnica d'ufficio inerente l'esecuzione immobiliare n. 101 del 2023 promossa da OMISSIS contro OMISSIS. e redigere perizia di stima dei beni pignorati, censiti al Catasto Terreni al F. 27 di Mondolfo, mapp. 245, 246, 773, 770, 781.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Per adempiere al compito ricevuto in primo luogo sono stati esaminati gli atti della procedura, da cui è risultato che la completezza della documentazione ex. art.567 C.P.C., ovvero la presenza della visura catastale ed ipotecaria sono sostituite dalla relazione del Notaio OMISSIS, datata 05 Agosto 2023. La suddetta certificazione, del bene pignorato, risale ad una data antecedente a 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell' immobile e gli atti Notarili di provenienza. Non è stato depositato il certificato di stato civile, né di matrimonio, dell'esecutato e non verrà depositato in quanto trattasi di soggetto giuridico e non di persona fisica.

Per completare il compito ricevuto, prima della stesura della perizia, è stata reperita la seguente documentazione:

In data 13/10/2023 alle ore 9.30 è stato effettuato un primo sopralluogo, accompagnato dalla Dr Paola Tambone della Associazione Di Notai in Pesaro, in qualità di Ausiliaria del Custode Giudiziario Notaio Massimo Caccavale, presso il terreno oggetto di Pignoramento situato in Mondolfo, Fraz. Marotta, via Ugo Betti

In data 12/10/2023 ho richiesto via PEC copia del C.D.U.

In data 13/11/2023 ho effettuato richiesta documentale via PEC presso il Comune di Mondolfo, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'elaborato peritale.

In data 05.03.2024, ho eseguito presso l'ufficio Conservatoria di Pesaro, una Visura Ipotecaria aggiornata con il nominativo della ditta, confermando che non vi sono state altre iscrizioni oltre quelle già esposte nella relazione notarile dal Dott. OMISSIS.

10. FORMAZIONE DEI LOTTI:

Il bene Pignorato è costituito da unico lotto.

LOTTO 1

1. ESATTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è così identificato:

Terreno sito in Comune di Mondolfo Frazione Marotta, via Ugo Betti censito al catasto terreni di detto Comune, foglio 27, particelle: - 245 di Ha 0.28.30; - 246 di Ha 0.28.13; - 773 di Ha 0.27.20; - 770 di Ha 0.00.12; - 781 di Ha 0.00.09 per complessivi Ha 0.83.84.

1.1. UBICAZIONE DEL BENE:

Trattasi di lotto di terreno edificabile posto nell'abitato della frazione Marotta del comune di Mondolfo con accesso diretto da Via Ugo Betti, *nei pressi dell'Istituto Comprensivo Faa' Di Bruno*.

Marotta è una località balneare del comune di Mondolfo, interposto tra Fano e Senigallia, che dista circa 4 km dal centro comunale ed è attraversata dalla Strada Statale 16

Adriatica, arteria stradale che collega la città di Padova (PD) con Otranto (LE). Inoltre, Marotta è attraversata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona dove è presente la stazione (anno 1884), e dalla autostrada A14 Bologna-Taranto con un casello di entrata/uscita.

L'area è attualmente ad uso agricolo, e confinante a nord con via Betti a est con una serie di lotti in linea orientati lungo via Vecchia Osteria, a sud con terreno agricolo, a ovest con la caserma dei Carabinieri. Una siepe interpodere divide il lotto in questione con altro comparto della lottizzazione.

Il terreno, inglobato all'interno di un quartiere residenziale dove sono presenti attività commerciali al dettaglio, la caserma dei Carabinieri, la scuola primaria e secondaria di 1° grado, farmacia comunale, ed altre attività di servizio, con accesso da Via Ugo Betti è morfologicamente pianeggiante, avente superficie catastale di 8.394 mq.

Il terreno oggetto di pignoramento non necessita di essere frazionato, quanto meno in questa fase, in quanto il progetto di lottizzazione non ha concluso il suo iter.

Foto Aerea (immobile identificato in azzurro) (fig.1):



2. DESCRIZIONE DEL BENE:

Area residenziale di espansione a MONDOLFO Via Ugo Betti snc, frazione Marotta, della superficie territoriale di 8.394,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta OMISSIS (C-F- OMISSIS).

Trattasi di lotto di terreno edificabile avente superficie catastale di 8.394 mq. con accesso diretto da Via Ugo Betti, posto nell'abitato della frazione di Marotta (PU). Marotta è una località balneare il cui territorio ricade nel comune di Mondolfo, posto tra i comuni di Fano e Senigallia, dista circa 4 km dal centro comunale ed è posto lungo la Strada Statale 16 Adriatica, arteria stradale che collega la città di Padova (PD) con Otranto (LE). Inoltre, Marotta è attraversata dalla linea ferroviaria Bologna-Ancona dove è presente la stazione (anno 1884), e dalla autostrada A14 Bologna-Taranto con un casello di entrata/uscita.

La zona ove è ubicato il terreno è un quartiere residenziale, il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni e sono presenti attività commerciali al dettaglio, la caserma dei Carabinieri, scuola primaria e secondaria di 1° grado, farmacia comunale, ed altre attività di servizio.

L'area si presenta come un leggero piano inclinato, attualmente completamente coltivato, delimitato dalla via Ugo Betti. Mantenendo un carattere di area ad agricoltura intensiva, la morfologia dell'area non presenta caratteristiche di rilievo e, a parte una siepe arbustiva, a prevalenza di olmi selvatici, sul confine ovest e alcuni relitti sparsi di alberature da frutta, ormai a fine esercizio, non sono presenti alberature di pregio paesaggistico. La siepe arbustiva presente lungo il confine ovest sorge sul sedime del relitto di una probabile canalina di scolo

interpodereale già interrotta in occasione della costruzione della Caserma dei Carabinieri e, allo stato attuale, risulta ad una quota leggermente sopraelevata rispetto al piano di lavorazione del campo agricolo.

Foto del lotto visto da via Ugo Betti (fig.2):



Foto del lotto visto dal retro verso via Ugo Betti (fig.3):



Sul confine nord-est, lungo la via Betti, sono presenti aree verdi di proprietà pubblica cartografate catastalmente in maniera differente rispetto alla geometria della strada già oggetto di sistemazione complessiva da parte del comune di Fano nel corso dei primi anni del 2000. Lungo la via Betti e la prospiciente via Giuseppe Giacosa sono presenti tutte le reti di sottoservizi realizzate per servire i quartieri residenziali realizzati sul lato mare negli ultimi decenni.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura né sondaggi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici, né sondaggi o scavi più o meno diffusi per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo.

Si precisa che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata che esercita l'attività di compravendita di fabbricati e di aree, la costruzione di fabbricati in proprio, l'esecuzione di appalti e lavori edili, ecc. si precisa in ogni caso che dalla visura camerale la *società risulta inattiva.*

2 bis. VERIFICA art. 1 co. 376 legge n. 178/20

Il bene staggito non incorre nel caso richiamato dalla sopra citata legge in quanto trattasi di terreno ineditato.

3. – 4. REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di terreno edificabile, ma al momento ineditato e non vi è in atto alcuna lottizzazione abusiva.

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area oggetto del presente PIANO ATTUATIVO si trova pertanto nella parte di territorio ceduta dal Comune di Fano al Comune di Mondolfo a seguito della L. R. n. 15 del 23/06/2014 "Distacco della frazione di Marotta dal Comune di Fano e incorporazione nel Comune di Mondolfo. Mutamento delle rispettive circoscrizioni comunali",

L'area è pertanto individuata dal vigente P.R.G. come Comparto Unitario ST6_P33, ubicata nel Comune di Mondolfo via Ugo Betti, come meglio indicato nel *Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Mondolfo in data 17.10.2023, di seguito riassunto:*

ZONA = quota parte in C1 art. 39 NTA Residenziale di Espansione; quota parte in F6_SO

Destinate all'Istruzione Primo Ciclo;

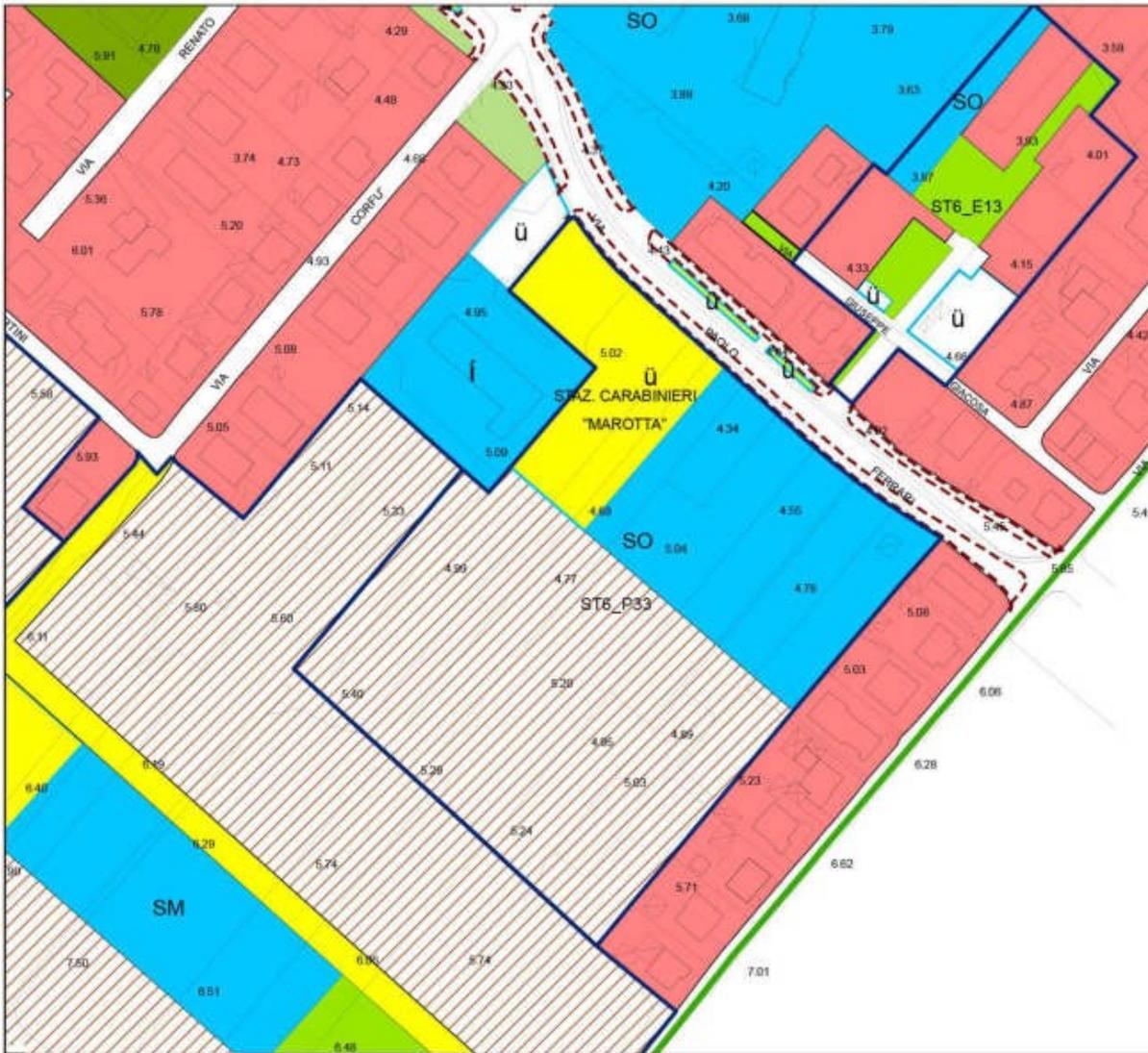
VINCOLI = Comparto Residenziale "MAROTTA B" Scheda ST6_P33;

Gli immobili del F. 27 mappali n°770 e 781

ZONA = quota parte in quota parte in F6_SO Destinate all'Istruzione Primo Ciclo;

VINCOLI Comparto Residenziale "MAROTTA B" Scheda ST6_P33;

Inquadramento urbanistico



ZONE RESIDENZIALI

-  B2.2 Residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del fiume Metauro
-  C1 Residenziali di espansione

ZONE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE

-  SO F6_SO Primo ciclo

ZONE PER LA VIABILITA'

-  P2_pr Parcheggi di progetto

La Scheda Tecnica ST6_P33 denominata Comparto residenziale "Marotta B" prevede:

Superficie Territoriale	(ST)	mq	23.290,00
Indice di edificabilità	(UT)	mq/mq	0,2
Superficie Utile Lorda	(SUL)	mq	4.658,00
Superficie Zona	C1	mq	13.308,00
Superficie Zona	F6_SO	mq	6.508,00
Superficie Zona	P2_pr	mq	3.473,00

La scheda di P.R.G. riporta inoltre le seguenti prescrizioni:

“Il Comparto di cui alla presente scheda individua un’area residenziale di espansione in località Marotta. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all’intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

E’ fatto obbligo di realizzare a carico dei soggetti attuatori un fosso scolmatore su indicazioni dell’ufficio LLPP al fine di risolvere il problema dello smaltimento delle acque meteoriche, previo studio idraulico dell’intera zona.

Tale ambito territoriale, interessato da nuova previsione urbanistica, è gravato da problematiche di ordine idrologico, legate alla carenza di un adeguato reticolo idrografico superficiale con sbocco a mare, in grado di regimare e smaltire efficacemente sia le acque ricadenti che quelle di dilavamento superficiale, provenienti dal versante a monte. Pertanto, l’attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un adeguato sistema di regimazione e quindi di smaltimento delle acque superficiali, debitamente dimensionato per portate con tempi di ritorno non inferiori ai 50 anni.

Nell’ambito d’intervento andrà comunque prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

In fase attuativa il progetto delle suddette opere sarà soggetto a valutazione da parte del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino.”

Nel 2020 è stata formalizzata al Comune di Mondolfo proposta di Variante allo strumento Urbanistico con un Piano di Lottizzazione (P33) di cui ai Protocolli 33641, 33642, 33643, 33645 e 33691 del 28.12.2020, mirato a eliminare l’edilizia scolastica e a parità di Standard, vengono proposti parcheggi e verde pubblico.

A seguire si riporta un passaggio della Relazione Tecnica che accompagna il Piano di Lottizzazione:

L'attuazione dell'intervento urbanistico denominato "Comparto ST6_P33" sviluppa le indicazioni contenute nel PRG e consente di raggiungere i seguenti obiettivi:

- attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale;*
- completare il disegno del tessuto urbano della zona;*
- incrementare la dotazione di infrastrutture, e di aree verdi a servizio sia del nuovo insediamento che delle realtà limitrofe;*
- realizzazione di un intervento che si inserisca correttamente in continuità con il tessuto esistente;*
- predisposizione di strumenti e opere volte a contribuire a risolvere le problematiche di ordine idrologico a livello comprensoriale.*

Poichè la valutazione degli standard proposta dal P.R.G. vigente è stata effettuata dall'Amministrazione comunale di Fano prima che questa porzione di territorio fosse ceduta, a seguito della Legge Regionale 23/06/2014, n. 15, è stata discussa con l'Amministrazione del Comune di Mondolfo la possibilità di modificare il previsto standard F6_SO. Ai sensi dell'Art. 67 F6 - Zone destinate all'istruzione delle N.T.A. del P.R.G. di Fano le zone F6_SO corrispondono a scuole del Primo ciclo.

Poichè il comune di Mondolfo non ha nei programmi la pianificazione di nuove strutture scolastiche in quella parte di territorio, anche per non densificare e impermeabilizzare ulteriormente l'area è stato concordato di utilizzare quelle aree per aumentare la dotazione di standard, in particolare parcheggi pubblici, in considerazione della richiesta dovuta alla presenza nella zona dei servizi scolastici esistenti.

In particolare, la superficie destinata a Zona C1 – Residenziale di progetto sarà pari a 8.314 mq contro 13.308 mq P.R.G. La superficie da cedere sarà invece di 14.148 mq contro i 9.982 mq previsti dal P.R.G.

La proposta prevede quindi la realizzazione di ampie superfici a parcheggio sul fronte dell'area di lottizzazione ed il recupero di una vasta area verde sul retro da utilizzare, insieme alle altre aree verdi del piano, per realizzare opere di drenaggio urbano sostenibile che permettano la gestione integrata delle acque piovane, sul modello di esperienze sviluppate in gran parte dei paesi americani e nord-europei negli ultimi 20 anni.

Le tecniche di Drenaggio urbano sostenibile (SuDS - Sustainable Drainage Systems) si pongono l'obiettivo di gestire le acque di pioggia ricadenti in aree urbane in modo da:

- riequilibrare il bilancio idrologico e ridurre il carico inquinante dei corpi idrici, riequilibrando gli effetti dell'urbanizzazione sui terreni;
- permettere alle città di comportarsi come le così dette "città spugna" in grado di gestire volumi di acqua superficiale;
- costruire infrastrutture verdi in grado di sfruttare tutti i benefici forniti dai servizi ecosistemici delle soluzioni naturali (nature-based solutions).

L'approccio progettuale basato sui SuDS si basa quindi sulla realizzazione di una rete di infrastrutture verdi e blu in grado di gestire in modo sostenibile le acque di pioggia sfruttando i servizi ecosistemici. Si tiene a specificare, inoltre, che gli interventi di gestione delle acque meteoriche della lottizzazione proposti dal Piano, in particolare le reti di smaltimento delle acque bianche, sono coerenti con lo studio idraulico generale ("Progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica a protezione dell'abitato di Marotta nord - Scarico 6 tratto da S.S. 16 Adriatica a via Ferrari") promosso dall'Amministrazione comunale di Mondolfo, redatto dall'Ing. OMISSIS ed approvato con Delibera di Giunta comunale n. 121 del 15/09/2020 a cui si rimanda per le analisi idrologiche e per tutte le scelte progettuali di carattere territoriale. Il Piano infatti prevede tra le opere di urbanizzazione la realizzazione delle parti del suddetto progetto complessivo che interesseranno l'area di lottizzazione al fine di concorrere alla soluzione dei problemi idraulici che interessano questa parte di territorio. La proposta Urbanistica prevede di suddividere l'intervento urbanistico in 3 Sub Comparti attuativi che tengano dimensionalmente conto delle consistenze catastali dei proprietari delle aree del piano. A seguito dell'allineamento tra cartografia, rilievo e delle sovrapposizioni catastali l'area individuata dal Comparto residenziale Marotta B ST6_P33 risulta di mq 22.739,55, da cui risulta una nuova S.U.L. Complessiva di 4.494 mq, di cui 40% destinato a Edilizia convenzionata, pari a mq 1.798.

RIEPILOGO COMPARTI	SUP. CATASTALI MQ	SUP. ZONA OMOGENEA C1 MQ	S.U.L. TOTALE MQ	S.U.L. ED. CON. (40%) MQ	S.U.L. (0%) MQ
COMPARTO 1	8.197,00	2.320,00	1.480	592	888
COMPARTO 2	5.891,00	2.497,00	1.178	471	707
COMPARTO 3	8.384,00	3.497,00	1.836	734	1.101
TOTALE	22.472,00	8.314,00	4.494	1.798	2.697

La valutazione e l'approfondimento di diverse ipotesi progettuali ha condotto quindi alla scelta della

proposta piani volumetrica illustrata nelle tavole di progetto.

Come anticipato, in accordo con l'Amministrazione comunale di Mondolfo, si prevede dunque di destinare l'area sul fronte della lottizzazione a parcheggio per sopperire alla forte richiesta dovuta alla presenza nelle vicinanze del plesso scolastico Faa' Di Bruno e di sviluppare i lotti residenziali in allineamento con il lotto della caserma dei Carabinieri.

Il progetto di lottizzazione del Comparto ST6_P33 si configura come realizzazione di una zona residenziale di espansione nella quale le nuove previsioni edificatorie andranno ad inserirsi in un contesto di urbanizzazione caratterizzato da un'ampia dotazione di parcheggi, di spazi pubblici e di aree verdi che arricchiscono e qualificano la funzione residenziale.

Il progetto di urbanizzazione propone un modello insediativo a bassa densità caratterizzato da una grande flessibilità nella distribuzione dei lotti dei Sub Comparti.

L'attuazione dell'intervento consentirà infatti di offrire sul mercato abitativo diverse tipologie di alloggi, in grado di soddisfare diverse esigenze:

- alloggi di edilizia residenziale convenzionata realizzata direttamente dagli operatori con prezzi concordati;

- alloggi di edilizia residenziale privata con tagli di appartamenti di varie metrature secondo la dimensione del nucleo familiare;

- alloggi di edilizia residenziale privata di tipo estensivo caratterizzati da tipologie mono-bifamiliari con giardino privato.

Per ogni comparto sono previsti alcuni lotti con dimensioni variabili da 800 mq (Comparto 1) a 640 (Comparto 2) a 460 mq (Comparto 3) e molti lotti di dimensioni ridotte (concentrati tra i Comparti 2 e 3) da 360 mq fino a 175 mq. Il Sub Comparto 1 è caratterizzato dalla realizzazione di palazzine a 3 piani, composte indicativamente di 6 alloggi, mentre gli altri 2 Sub Comparti prevedono per lo più edifici isolati su lotto, eventualmente componibili in piccoli insediamenti a schiera di 2 o massimo 3 piani per lotto circondati da ampi giardini privati.

Sub Comparti di attuazione.

Il Piano Attuativo del Comparto ST6_P33 verrà realizzato secondo un programma di intervento che prevede tre Sub-Comparti come individuati negli elaborati di progetto.

Il Sub Comparto 1 riguarda l'area più a sud verso la Caserma dei Carabinieri e prevede l'area parcheggio esistente da completare, la strada di penetrazione, i parcheggi pubblici e delle aree verdi distribuite nel comparto, i sottoservizi e compresi i collegamenti delle reti tecnologiche.

Nel Sub Comparto 2 e 3 e sono comprese la seconda strada baricentrica ai comparti, le rispettive quote di parcheggi pubblici e delle aree verdi distribuite nei comparti, i sottoservizi compresi i collegamenti delle reti tecnologiche.

Come anticipato le opere di urbanizzazione prevedono opere comprensoriali, quali la realizzazione di un ramo di fognatura pubblica delle acque meteoriche da immettere nel nuovo collettore acque bianche su via Corfù come programmato dall'Amministrazione nel "Progetto definitivo dei lavori di sistemazione idraulica a protezione dell'abitato di Marotta nord - Scarico 6 tratto da S.S. 16 Adriatica a via Ferrari" redatto dall'Ing. OMISSIS ed approvato con Delibera di Giunta comunale n. 121 del 15/09/2020 a cui si rimanda per le analisi idrologiche e per tutte le scelte progettuali di carattere territoriale.

6. IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Terreni censiti al Catasto Fabbricati nel Comune di Mondolfo:

F. 27 Part. 245, semin arbor. classe 1, superficie are 28.30, R. D. Euro 21,19 e R. A. Euro 16,81.

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 23/6/2014 in atti dal 17/3/2015 Legge reg. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del Comune di Fano;

F. 27 Part. 246, porz. AA, sem., classe 1, superficie are 26.00, R.D. Euro 19,47 e R.A. Euro 16,11,

F. 27 Part. 246 porz. AB, semin arbor, classe 1, superficie are 2.13, R. D. Euro 1,6 e R.A. Euro 1,27.

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 23/6/2014 in atti dal 17/3/2015 Legge reg. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al Comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del Comune di Fano;

F. 27 Part. 773, semin arbor classe 1, superficie are 27.20, R.D. Euro 20,37 e R.A. Euro 16,15;

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23/6/2014 in atti dal 17/3/2015 Legge reg. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al Comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del Comune di Fano;

F. 27 Part. 770, semin arbor classe 1, superficie are 0.12, R.D. Euro 0,09 e R.A. Euro 0,07;

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 23/6/2014 in atti dal 17/03/2015 legge reg. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al Comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015) Annotazioni: rettifica della destinazione a seguito di variazione di ufficio bonifica fabbricati rurali non pubblicati - proviene per variazione territoriale dal foglio 125 del Comune di Fano;

F. 27 Part. 781, semin arbor classe 1, superficie are 0.09, R.D. Euro 0,07 e R.A. Euro 0,05.

Dati derivanti da: Variazione territoriale del 23/6/2014 in atti dal 17/03/2015 Legge reg. n. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al Comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 1/2015) Annotazioni: proviene per variazione territoriale *dal foglio 125 del Comune di Fano*.

7. ESATTA INTESAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta intestato in piena proprietà alla ditta OMISSIS.

(CF OMISSIS) con sede in OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1;

quindi, non compaiono comproprietari indivisi del bene.

8. PROVENIENZA, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

L'immobile è pervenuto alla ditta OMISSIS. (CF OMISSIS) con sede in OMISSIS, in forza di Atto del 25/07/2011 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio n. 76712 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 6780.1/2011 Reparto PI di PESARO in atti dal 21/09/2011.

La cronologia completa dei passaggi di proprietà è riportata nella relazione Notarile del Notaio OMISSIS, datata 05 Agosto 2023 che in seguito di riproduce:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Fano alla Località Marotta distinte al Catasto Terreni al foglio 125 particella 245 di are 28.30, particella 246 di are 28.13, particella 773 di are 27.20, particella 770 di are 0.12, particella 781 di are 0.09 tutte natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, alla società

OMISSIS. con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, dalla società OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, con l'atto di fusione di società per incorporazione per notar OMISSIS del 25/7/2011 repertorio n. 76712, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 21/9/2011 ai nn. 11488 registro generale e 6780 registro particolare.

Alla società OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fano distinta al Catasto Terreni al foglio 125 particella 773 natura T, è pervenuta dai coniugi OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS del 29/1/1998 repertorio n. 15781, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro l'11/2/1998 ai nn. 1140 registro generale e 826 registro particolare.

Alla stessa società OMISSIS con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS l'intera proprietà delle unità immobiliari in Fano distinte al Catasto Terreni al foglio 125 particelle 770 e 245 entrambe natura T, è pervenuta dalla OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS in regime di separazione di beni e dalla OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di un mezzo di proprietà ciascuna, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS del 29/1/1998 repertorio n. 15781, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro l'11/2/1998 ai nn. 1139 registro generale e 825 registro particolare.

Alla medesima OMISSIS con sede in OMISSIS l'intera proprietà delle unità immobiliari in Fano alla Frazione Marotta alla Via Betti distinte al Catasto Terreni al foglio 125 particelle 781 e 246 entrambe natura T, è pervenuta dai signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS entrambi quale bene personale per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS del 29/1/1998 repertorio n. 15781, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro l'11/2/1998 ai nn. 1138 registro generale e 824 registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 10306 registro particolare n. 1920 del 26/9/2016 di euro 400.000,00 a favore OMISSIS codice fiscale OMISSIS domicilio ipotecario

eletto in OMISSIS contro OMISSIS. In Liquidazione con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS in virtù atto per notar OMISSIS del 22/9/2016 repertorio n. 123381.

- Mutuo fondiario di euro 200.000.00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mondolfo alla Frazione Marotta - Via Ferrari distinte al Catasto Terreni al foglio 27 particella 245 di are 28.30, particella 246 di are 28.13, particella 773 di are 27.20, particella 770 natura T di are 0.12 e particella 781 di are 0.09 natura T.
- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 14499 registro particolare n. 2427 dell'11/12/2018 di euro 76.000,00 a favore OMISSIS codice fiscale OMISSIS domicilio ipotecario eletto OMISSIS contro OMISSIS. In Liquidazione con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Rimini del 31/7/2018 repertorio n. 1187/2018. A garanzia della somma di euro 57.126,34. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mondolfo distinte al Catasto Terreni al foglio 27 particella 245 di are 28.30, particella 246/AA di are 26.00, 246/AB di are 2.13, particella 773 di are 27.20, particella 770 natura T di are 0.12, particella 781 di are 0.09 e 710 di are 1.57, tutte natura T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8964 registro particolare n. 6451 del 24/7/2023 a favore OMISSIS con sede in OMISSIS

codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS. In Liquidazione con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Pesaro del 4/7/2023 repertorio n. 1151. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mondolfo sezione di Fano distinte al Catasto Terreni al foglio 27 particella 245 natura T di are 28.30, particella 246 natura T di are 28.13, particella 773 natura T di are 27.20, particella 770 natura T di are 0.12 e particella 781 natura T di are 0.09.

In data odierna si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria aggiornata, riscontrando che non sono intervenute altre Iscrizioni in data successiva alla relazione Notarile.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ai sensi dell'Art. 569 c.p.c.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA

Superficie terreno oggetto di perizia (Fg.27 Part. 245 – 246 – 770 – 773 - 781) → Ha 0.83.84mq (superficie da visura catastale).

Secondo il PRG vigente, il comparto ST6_P33 è così composto:

Superficie comparto → 23.290 mq | Zona C1 → 13.308 mq pari al 57,14% dell'area complessiva (Art.39 zone residenziali di espansione)

S.U.L. omogenea → 4.658 mq pari al 35% della superficie destinata a zona C1

S.U.L. PEEP 40% → $4.658 * 40\% = 1.863$ mq

Zona F6_SO → 6.508 mq pari al 27,94% dell'area complessiva (Art.67 zone destinate all'istruzione)

Zona P2_pr → 3.473 mq pari al 14,92% dell'area complessiva (Art.72 zone per parcheggi)

Suddivisione delle superfici del terreno oggetto di perizia:

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	8384,00	x	100 %	=	8.384,00
Totale:	8.384,00				8.384,00

I Superficie terreno → 8.384 mq

I Zona C1 → $8.384 \text{ mq} * 57,14\% = 4.790$ mq (Art.39 zone residenziali di espansione)

S.U.L. omogenea → $4.790 \text{ mq} * 35\% = 1.676$ mq (zona residenziale C1)

Zona F6_SO → $8.384 \text{ mq} * 27,94\% = 2.342$ mq (Art.67 zone destinate all'istruzione)

Zona P2_pr $8.384 \text{ mq} * 14,92\% = 1.251$ mq (Art.72 zone per parcheggi)

La S.U.L. residenziale potenziale del terreno oggetto di perizia è la seguente:

S.U.L. residenziale PEEP: $1.676 \text{ mq} * 40\% = 670$ mq

S.U.L. residenziale edilizia libera: $1.676 \text{ mq} * 60\% = 1.006$ mq

La restante superficie di circa 3.115 mq, dalla scheda del comparto ST6_P33 è destinata a strade, camminamenti, verde pubblico.

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA C1 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

STIMA PER TRASFORMAZIONE

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

STIMA DEL TERRENO

Scopo della valutazione è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno edificabile (nell'ottica della sua permuta con altro bene, semplice alienazione, ecc) quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio.

Il valore dell'edificato è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: Suolo + costruzione. Per il terreno in esame si è ritenuto opportuno adottare il procedimento analitico di stima, in considerazione della sue caratteristiche alquanto peculiari e per l'inesistenza di altre aree consimili oggetto di recente compravendita.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

probabile valore di mercato dell'edificio costruibile sull'area

probabile valore di costo dello stesso edificio

Pertanto si ha: $V_{tr} \text{ (valore area)} = (V_{mp} - K_{tr})/q_n$

dove:

V_{mp} (valore di mercato post trasformazione);

$q = (1+r)^n$ dove r è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo e n è il numero di anni per completare l'opera edilizia;

K_{tr} (costi della trasformazione) = $(K_c + C_c + S_t + O_f + P)$

dove:

- a. Costo di Costruzione (K_c);
- b. Contributo di costruzione (C_c) = 3% di K_c ;
- c. Spese tecniche (S_t)= 8% di K_c ;
- d. Interessi passivi (O_f) = 3% di $(K_c+C_c+S_t)$;
- e. Profitto del promotore (P) = 10% di V_{mp} .

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Valore di mercato post trasformazione (V_{mp})

Sulla scorta di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella pubblicità di vendite immobiliari, per la zona di Marotta di Mondolfo il valore medio di vendita di un nuovo immobile residenziale a libero mercato è pari a circa €2.700,00 al mq, mentre per un nuovo immobile residenziale in edilizia convenzionata si ipotizza un valore di circa €2.000,00 al mq. (circa il 75% del valore a libero mercato)

Residenziale Libero Mercato → $1.006 \text{ mq} * €2.700,00/\text{mq} = €2.716.200,00$

Residenziale PEEP → $670 \text{ mq} * €2.000,00/\text{mq} = €1.340.000,00$

$V_{mp} \rightarrow €2.716.200,00 + €1.340.000,00 = €4.056.000,00$

Costi di trasformazione (K_{tr})

a. Costo di costruzione (K_c)

Si stima un costo di costruzione di un complesso residenziale a libero mercato pari a circa €. 1.750,00 al mq, mentre per un un nuovo immobile residenziale in edilizia convenzionata si ipotizza un valore di circa €.1.300,00 al mq. (circa il 75% del valore a libero mercato)

Residenziale Libero Mercato → 1.006 mq * €.1.750,00/mq = €.1.760.500,00

Residenziale PEEP → 670 mq * €.1.300,00/mq = €.871.000,00

Kc → €.1.760.500,00 + €.871.000,00 = €.2.631.500,00

b. Contributo di costruzione (Cc)

Il contributo di costruzione è stimato al 3% del costo di costruzione

Cc → €.2.631.500,00 * 3% = €.78.945,00

c. Spese Tecniche (St)

Le spese tecniche sono stimate al 8% del costo di costruzione

St → €. 2.631.500,00 * 8% = €.210.520,00

d. Interessi passivi (Of)

Gli interessi passivi sono stimati nel 3%

Of → (€.2.631.500,00 + €.78.945,00+ €.210.520,00) * 3% = €.87.629,00

e. Profitto del promotore (P)

Il profitto del promotore è stimato al 10% del valore di post trasformazione (Vmp)

P → €.4.056.000,00* 10% = €.405.600,00

Costo di trasformazione: Ktr = (Kc + Cc + St + Of + P)

Ktr → (€.2.631.500,00+ €.78.945,00+ €.210.520,00+ €.87.629,00+ €.405.600,00) = €.3.414.194,00

Ktr → €.3.414.194,00

Costi delle opere di lottizzazione (Klott)

Alla data attuale il terreno edificabile oggetto di perizia, deve essere oggetto di convenzione urbanistica al fine di poter procedere con l'edificazione, in quanto devono essere realizzate tutte le necessarie opere per rendere fruibile l'area all'edificazione (strade, rete fognaria, rete gas, rete elettrica, rete telefonica, rete idrica, illuminazione pubblica, aree verdi e parcheggi). Inoltre secondo le previsioni del PRG, per il comparto ST6_P33 occorre prevedere ulteriori opere a carico dei soggetti attuatori, come si evince dalla scheda del comparto di seguito riportata: "Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area residenziale di espansione in località Marotta. Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono. E' fatto obbligo di

realizzare a carico dei soggetti attuatori un fosso scolmatore su indicazioni dell'ufficio LLPP al fine di risolvere il problema dello smaltimento delle acque meteoriche, previo studio idraulico dell'intera zona. Tale ambito territoriale, interessato da nuova previsione urbanistica, è gravato da problematiche di ordine idrologico, legate alla carenza di un adeguato reticolo idrografico superficiale con sbocco a mare, in grado di regimare e smaltire efficacemente sia le acque ricadenti che quelle di dilavamento superficiale, provenienti dal versante a monte. Pertanto, l'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un adeguato sistema di regimazione e quindi di smaltimento delle acque superficiali, debitamente dimensionato per portate con tempi di ritorno non inferiori ai 50 anni. Nell'ambito d'intervento andrà comunque prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione. In fase attuativa il progetto delle suddette opere sarà soggetto a valutazione da parte del Servizio 4.4 Acque Pubbliche Rischio Idraulico e Sismico della Provincia di Pesaro-Urbino."

In conclusione, per effettuare le opere di urbanizzazione, regimazione delle acque meteoriche, smaltimento delle acque superficiali, spese tecniche e oneri finanziari, riguardanti il solo terreno oggetto di perizia, si stimano costi pari a circa €500.000,00 (costi stimanti in circa €300,00/mq di S.U.L. residenziale).

Valore dell'area edificabile (Vtr)

Vtr (valore area) = $(Vmp - Ktr - Klott)/qn$

$qn = (1+r)^3$ → si ipotizza di scontare all'attualità il valore ottenuto per un numero di 3 anni (necessari a completare le opere di urbanizzazione e l'opera edilizia) pertanto:

$Vtr \rightarrow (\text{€}4.056.000,00 - \text{€}3.414.194,00 - \text{€}500.000,00) / (1+0,06)^3 = \text{€}141.806,00 / 1,191016 = \text{€}119.063,05$

Vtr → €119.063,05 arrotondato a €119.000,00

VALUTAZIONE PORZIONE TERRENO

ZONA F6_SO – ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

ZONA P2_PR – ZONE PER PARCHEGGI

Visto che la porzione di terreno è destinata all'istruzione con intervento diretto di iniziativa pubblica o di enti nonprofit e che nell'intero comparto è prevista area con destinazione a parcheggi, e vista la scarsità di comparabili nella zona, per la valutazione si è tenuto conto dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018) dei valori delle aree fabbricabili anno 2020 del comune di Mondolfo, considerate le informazioni assunte, la situazione dell'attuale mercato immobiliare in fase

di stagnazione, le condizioni in cui si trova la proprietà oggetto di perizia si ritiene opportuno considerare un valore a metroquadrato pari ad €15,55 per la porzione di terreno ricadente in zona destinata all'istruzione (zona F6_SO) e di un valore a metroquadrato pari ad €4,00 per la porzione di terreno ricadente a parcheggi (Zona P2_pr).

Porzione zona F6_SO → 2.342,00 mq * €15,55 = €36.418,10 arrotondato €36.400,00

Porzione zona P2_pr → 1.251,00 mq * €8,00 = €10.008,00 arrotondato €10.000,00

CONCLUSIONE

Valore porzione terreno zona C1 – residenziale → €119.000,00

Valore porzione terreno zona F6_SO – dest. istruzione → €36.400,00

Valore porzione terreno zona P2_pr – parcheggi → €10.000,00

Sommano → €165.400,00

In conclusione, si stima in €165.400,00 il più probabile valore commerciale del terreno oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **€165.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€165.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€165.400,00**

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:

- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore);
- è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
- le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

2. il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...).

3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, "deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile".

Il compendio immobiliare da valutare si tratta di un terreno edificabile; pertanto, per la stima si utilizza

il valore di trasformazione, che è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Tale criterio di stima trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato. I dati raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

La flessione della domanda ha raffreddato l'attività transattiva, riducendo drasticamente i livelli di assorbimento delle quantità offerte sul mercato, dato il protrarsi della crisi economico-finanziaria che ha colpito senza distinzioni tutti i segmenti immobiliari, anche se si sta riscontrando una timida ripresa nella compravendita di immobili residenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondolfo, agenzie: OMISSIS.

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

ID	descrizione	consistenza	cons. Accessori	valore intero	valore diritto
A	Area residenziale di espansione	8.384,00	0,00	€ 165.400,00	€ 165.400,00
				€ 165.400,00	€ 165.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.3-4): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 165.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€ 165.400,00
--	---------------------

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Al momento del primo sopralluogo, 13 ottobre 2023, il terreno è risultato in buono stato di conservazione in quanto viene lavorato per lo svolgimento di attività agricole in base a contratto di affitto ai sensi dell'art. 45 della Legge 203 del 3 maggio 1982, Registrato a Senigallia il 29 gen. 2019 al n. 221 serie 3, con scadenza improrogabile il 10.11. 2026. Il contratto prevede un canone annuo di 320 euro, un po' al di sotto dell'equo valore, visto che il prezzo di affitto massimo per un terreno seminativo nella vallata del Metauro e zone limitrofe può raggiungere un canone di 500-515 euro/ha annui. Tenuto conto che il terreno staggito ha una superficie di 8384 mq. (non interamente lavorabili per la presenza del fosso), porterebbe un canone di affitto pari a $515 \times 0,8 = 412$ Euro/annui.

12. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Il bene staggito non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

Pesaro lì 05.03.2024

Il Tecnico incaricato
geom. De Maio Vincenzo