

TRIBUNALE DI URBINO
AVVISO DI VENDITA

procedura esecutiva n. 13/2021 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Andrea Guidarelli, professionista delegato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 30/5/2024

COMUNICA

che il giorno **14 Novembre 2024**, alle ore **16.00** in Fermignano (Pu), presso il suo studio sito in Via Mazzini, n. 5/c, procederà alla (prima)

VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA MISTA

dei seguenti beni immobili oggetto dei seguenti pignoramenti:

- trascritto in Urbino il 18/10/2018 al n. 5342 Reg. Gen., n. 3853 Reg. Part..
- trascritto in Urbino il 14/12/2020 al n. 5974 Reg. Gen., n. 4315 Reg. Part..
- trascritto in Urbino il 22/2/2021 al n. 953 Reg. Gen., n. 714 Reg. Part..
- trascritto in Urbino il 23/7/2021 al n. 4462 Reg. Gen., n. 3328 Reg. Part..

LOTTO 1

- descrizione immobile: A) **Albergo** a CAGLI Loc.Case Sparse Naro snc, frazione Naro, della superficie commerciale di **3.768,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di un Complesso turistico-ricettivo formato da un Casolare originario ristrutturato (Mapp.337,sub.1 del F.16) comprendente Reception,Saloni,Ristorante,Bar e Camere, un fabbricato ex agricolo adibito a camere ricettive (Mapp.537,sub.6-Fabbricato B), una serie di Villette adibite ad Appartamenti Vacanze (Mapp.588,sub.4-Fabbricati da A ad L) e da un articolato Centro Benessere (Mapp.537,sub.6-Fabbricato A) dotato di piscine esterne ed interne ,percorsi kneipp, sauna e bagno turco corredati da un parco e giardino esterno che si trova in un fondovalle del Fiume Candigliano sotto il massiccio del Monte Nerone e del Monte Montiego in loc.Frescina distante circa 20 km da Cagli.La zona dista circa 55 km dalla costa e 50 km da Città di Castello.L'intero complesso ricettivo è il frutto di interventi edilizi di adeguamento delle strutture di un vecchio agglomerato agricolo che ha subito ristrutturazioni ed ampliamenti a cominciare dagli anni 90'.All'inizio degli anni 2000' la struttura è stata completata ed integrata con una serie di villette ricettive ed un parco piscine che ne fanno la più importante struttura di questa tipologia nel giro di 50 km. Il Fabbricato principale(Mapp.337,sub.1) è rappresentato da un Casolare ristrutturato negli anni 90' che si sviluppa su 2 piani.Nel PT sono distribuite le sale ricreative, una reception,una cucina e un locale Ristorante. Nel P1 sono organizzate una decina di camere per turisti(160 mq complessivi) che possono accogliere fino ad una ventina di ospiti per notte.Nel retro è organizzata una veranda e il collegamento verso una dependance (risanata negli anni 2000') di due piani comprendente altre 4 camere, due delle quali oggi inutilizzate. Nell'area antistante vi è un fabbricato tecnico (Magazzino,forno e locali dispensa-Mapp.537,sub.6-Fabbricato B) e un Fabbricato Ricettivo "Camere del Parco"(Mapp.537,sub.6-Fabbricato B) che al piano terra ospita 8 camere per possibili 24 ospiti e al locale interrato degli ambienti adibiti a Cantine e deposito. Quest'ultima serie di strutture furono il frutto di una trasformazione di vecchi fabbricati agricoli poi adeguati con interventi edilizi negli anni 90'. Nelle immediate vicinanze vi è la presenza di un articolato fabbricato di un piano che ospita un Centro benessere(circa 600 mq-Mapp.537-Fabbricato B) con diversi ambienti dotati di palestra, locali massaggi, spogliatoi uomini e donne, sauna, vasca idromassaggio con pergolato, solarium, sala reception ed ambienti per il personale. Dal centro benessere tramite un percorso coperto è possibile accedere alla vasta piscina riscaldata in parte coperta da un ampia struttura in vetro per la stagione invernale ed in parte scoperta(Mapp.537,sub.6-Fabbricato F e G). Nel parco e giardino adiacente vi sono organizzati un ulteriore grande piscina(Mapp.588,sub.4-Fabbricato R ed S) aperta nella stagione estiva ed un'altra vasca esterna con percorso kneipp(Mapp.588,sub.4-Fabbricato V). A corredo di tutta l'area delle piscine sono state approntate nel tempo un Ristorante esterno con autorizzazione stagionale(Mapp.588,sub.4-Fabbricato O e P),un chiostro nel contorno della grande piscina esterna(Mapp.588,sub.4-Fabbricato V), una tettoia con tavoli e sedie(Mapp.588,sub.4-Fabbricato T) e vari servizi igienici a servizio dei bagni.Nelle vicinanze del fiume tramite un piccolo percorso è possibile accedere ad una fonte solfurea e ad un ulteriore vasca idromassaggio (Mapp.537,sub.6-Fabbricato E) per

intrattenimento privato dove gli ospiti possono godere di maggiore privacy. Il sito possiede un blocco di 10 villette ricettive a fruizione indipendente (Mapp.588, sub.4-Fabbricato A e L), otto delle quali che si sviluppano su un piano dotate ciascuna di camera, cucina, servizi e porticato esterno e altre due di due piani comprendenti camere anche al piano primo. I parcheggi della struttura si trovano adiacenti all'entrata principale che si affaccia sulla statale Apecchese (SS N.257). Il complesso ricettivo risulta in buone condizioni di manutenzione per tutte le numerose strutture (Casolare originario, Centro Benessere, Camere del Parco, Ristoranti e Piscina) eccetto gli ambienti della dependance che sono stati rinvenuti fatiscenti e non più utilizzabili considerato anche lo stato della scala in legno di accesso al primo piano rinvenuta pericolante. Considerata la natura delle strutture (in particolare della piscina) e la loro posizione isolata a monte di un letto di un torrente le spese di gestione e di manutenzione dell'intera struttura risultano abbastanza ingenti. Attualmente, anche a seguito del periodo Covid, l'intero centro benessere è risultato operativo solo nei mesi estivi (giugno-settembre) ma possiede per alcune strutture tutta l'impiantistica per svolgere l'attività in plurimi mesi dell'anno in quanto il Casolare originario è dotato di impianto termico aggiornato e altre strutture di impianti di condizionamento. Le Villette e le Camere del parco oltre a tutta gli impianti idrici, fognari ed elettrici possiedono impianti di condizionamento. Da rilevare che all'interno del Casolare originario (Mapp.337 del F.16) sono state ricavate tramite frazionamento del 2016 due piccole unità immobiliari (in parte indivise e non circoscritte rispetto agli altri locali oggetto di condizionamento) oggi intestate ad altra proprietà (F.16, Mapp.337 sub.2,3, prop. Omissis). I due subalterni specifici non risultano essere stati compresi nella trascrizione dei 3 pignoramenti oggetto di esecuzione di questo lotto. Essi comprendono una porzione del Bar/Salone del piano terra (che da come si evince dall'elaborato planimetrico a catasto in maniera errata rappresentano un locale appartamento che si sviluppa su due piani - Mapp.337, sub.2) ed una parte del corridoio con alcune porzioni di camere del piano primo (anch'essi accatastati in maniera errata come porzioni di un ipotetico appartamento Mapp.337, sub.2, e appartamento sub.3). Fermo restando che l'accatastamento di frazionamento risalente al 2016 mostra una realtà in parte "virtuale" che non trova riscontro in sito (non sussiste ad esempio la rampa di scale rappresentata nell'Elaborato planimetrico), la tale situazione catastale e di proprietà provocherà delle problematiche di utilizzo della struttura in quanto per accedere alla cucina del PT si dovrà per forza attraversare i locali di queste unità immobiliari "seppur virtuali". La presenza di questa problematica riferibile ad un "vulnus" catastale sarà valorizzata in perizia effettuando una decurtazione forfettaria del valore rinvenuto della stima. Nel corpo del lotto sono stati integrati alcuni terreni agricoli in parte edificabili immediatamente adiacenti all'area dei fabbricati che permetteranno un'ulteriore possibilità di ampliamento alla struttura che comprendono un'area circoscritta tra il letto del Candigliano e la strada Apecchiese.

B) **terreno agricolo** a CAGLI Loc. Case Sparse Naro snc, frazione Naro, della superficie commerciale di **31.373,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà. Trattasi di quattro appezzamenti di terreno agricolo preponderantemente adibiti a Seminativo (2 ettari) e a Pascolo per un totale di circa 3 ettari che si trovano in un piano lungo la Strada Provinciale Apecchiese n.257 a poca distanza dal Centro stimato nel Corpo A di questo Lotto. I Terreni si trovano in posizione di lieve declivio in gruppi di due disposti in maniera regolare e non collegati tra di loro ad una altezza di circa 350 m slm. Si accede ad essi tramite ingressi direttamente dalla SP Apecchiese.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cagli

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Cagli	16	337	1	D/10			€ 6.010,00
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Cagli	16	537	6	D/10			€ 13.900,00
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Cagli	16	588	4	D/10			€ 13.700,00
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Cagli

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	domenicale	agrario
Cagli	16	1	seminativo	3	13969	€ 36,07	€ 36,07

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	2	Pascolo – Arb.	2	922	€ 0,24	€ 0,24
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	41	Seminativo	4	1290	€ 2,33	€ 2,66
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	326	Seminativo Arbor.	3	22578	€ 75,79	€ 69,96
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	349 Porzione AA	Pascolo – Arb.	2	744	€ 0,19	€ 0,19
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	327 Porzione AA	Seminativo	4	72	€ 0,13	€ 0,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	501	Seminativo	3	150	€ 0,39	€ 0,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	504	Seminativo	4	135	€ 0,24	€ 0,28
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	585	Seminativo	3	8283	€ 21,39	€ 21,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	684	Pascolo – Arb.	2	5403	€ 1,40	€ 1,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	686	Fu d'Accert.		1126		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	688	Seminativo	3	6603	€ 17,05	€ 17,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	690	Seminativo	3	1891	€ 4,88	€ 4,88
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	349 Porzione AB	seminativo	4	180	€ 0,33	€ 0,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	327 Porzione AB	Pascolo	1	187	€ 0,05	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	9	Seminativo	3	9492	€ 24,51	€ 24,51
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	51	Seminativo	3	5191	€ 13,40	€ 13,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	74 Porzione AA	Seminativo	3	3423	€ 8,84	€ 8,84
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	75 Porzione AA	Seminativo	4	1500	€ 2,71	€ 3,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	74 Porzione AB	Pascolo	3	3231	€ 0,33	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	74 Porzione AC	Pascolo - Arb	2	1642	€ 0,42	€ 0,42
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Cagli	16	75 Porzione AB	Pascolo - Arb	1	6894	€ 2,85	€ 2,14
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale di 3.768,37 mq; B) superficie commerciale di 31.373,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. Si precisa che la ditta

occupante l'immobile ha presentato ricorso per sequestro giudiziario ex art. 670 cpc, rubricato al n. 195/2024 RG Tribunale di Urbino, in relazione al quale all'udienza del 16/7/2024 il Giudice si è riservato di decidere.

I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 1.948.000,00 (euro unmilionenovecentoquarantottomila/00) oltre imposte di legge - valore di stima € 1.948.533,33.

LOTTO 2

- **descrizione immobile:** A) **albergo** a APECCHIO Loc. Col di Fiori snc, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **1.015,94** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della società esecutata. Trattasi di un complesso turistico-ricettivo formato da un Casolare ristrutturato adeguato a Casa-Vacanze (F.120, Mapp.71) corredato da una piscina, da un parco e giardino esterno e da terreni agricoli ad essi circondanti (Mapp.li 30,48,59,61,63,69) situato in zona panoramica a monte della vallata del fiume Bosso e del Fosso del Mulinaccio. Il Fabbricato è rappresentato da un Casolare che si sviluppa su 2 piani. Nel PT sono distribuite le sale ricreative, magazzini, i servizi, una cucina, un soggiorno-zona ristoro gestibile dagli ospiti o tramite gestore che si può estendere agli ambienti sottostanti al porticato adiacente oltre a due camere, una

delle quali per disabili ed una dotata di uso cucina indipendente. Nel P1 si sviluppa la zona notte con 8 camere che possono accogliere fino a 16 presenze per notte. Ogni piano è dotato di bagni pubblici e privati e altri locali per il benessere degli ospiti. La struttura si trova in posizione dominante e panoramica (circa 700 slm) ma completamente isolata e immersa nel verde in cima ad un rilievo adiacente al Monte Cagnino che appartiene al massiccio del Monte Nerone. E' circondata da un parco, un giardino e da terreni agricoli prevalentemente adibiti a Pascolo e Bosco. Il Casolare possiede un apparecchiatura costruttiva con setti di muratura in pietra e solai in legno e pianelle comprendenti anche la copertura. All'esterno le pareti sono in pietra a vista con bell'ordito tipico della montagna tifernate. Il fabbricato esternamente ed internamente è in buone condizioni di manutenzione ed attualmente operativo ad ospitare l'attività ricettiva organizzata al suo interno. La qualità dei rivestimenti all'interno del fabbricato risulta al di sopra della media con una tipologia di pavimenti che si adattano pienamente ad un stile rustico ma elegante e ricercato. Non banali risultano anche la tipologia dei terminali igienico -sanitari.

Il Casolare all'interno è dotato di tutti gli impianti elettrico, fognario e termico con impianto di condizionamento/riscaldamento alimentato tramite gpl. Gli impianti al loro interno sembrano completamente efficienti. La struttura ricettiva può essere gestita in modo versatile sia affittando l'intero o porzioni di casolare come casa vacanza oppure tramite gestione alberghiera come bed&breakfast affittando le varie camere e locali settimanalmente e nei week end. Il sito che si trova al confine tra Marche ed Umbria è accessibile tramite una strada vicinale sterrata che imbocca la strada comunale anch'essa sterrata di Caselle che la collega attraverso percorsi non agevolissimi alla Strada Provinciale Serravalle di Carda-Acquapartita o alla Strada Regionale Cagli-Pietralunga. Le due strade asfaltate più vicine sono accessibili dopo circa 5 km di percorso tortuoso. Il centro di Apecchio dista circa 15 km mentre la cittadina di Cagli circa 25 km. La costa si intraprende a partire da Cagli.

B) **terreno agricolo** a APECCHIO Loc. Col di Fiori snc, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **620.706,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della società esecutata. Trattasi di 50 appezzamenti di Terreno Agricolo preponderantemente Boschivo e adibito a Pascolo di circa 62 ettari e mezzo che si trovano in un'altura disposta a monte delle vallate del Fiume Bosso e del Fosso del Mulinaccio poco distanti dal Fabbricato Ricettivo oggi utilizzato come Casa Vacanze

stimato nel Corpo A di questo lotto. I Terreni si trovano in posizione montana che abbracciano due versanti affacciati verso sud e verso nord del Monte Cagnino, rilievo facente parte del complesso del Monte Nerone a monte Fosso del Mulinaccio ad una altezza compresa tra i 600 e 800 ml slm. Il sito dove si trovano i terreni agricoli si sviluppa al confine tra Marche ed Umbria è accessibile tramite strada vicinale detta Val D'Andrea ed una strada privata sterrata che la collega attraverso percorsi non agevolissimi alla S. Provinciale Serravalle di Carda-Acquapartita o alla S. Regionale Cagli-Pietralunga. Le due strade asfaltate più vicine sono accessibili dopo circa 6 km di percorso tortuoso. Il centro di Apecchio dista circa 15 km mentre la cittadina di Cagli circa 25 km. La costa si intraprende a partire da Cagli.

C) **terreno agricolo** a APECCHIO Loc. Col di Fiori snc, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **83.744,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata.

Trattasi di 9 appezzamenti di Terreno Agricolo preponderantemente adibiti a Pascolo di circa 8 ettari e mezzo che si trovano in un'altura disposta a monte delle vallate del Fiume Bosso e del Torrente Caselle poco distanti dal Fabbricato Ricettivo oggi utilizzato come Casa Vacanze stimato nel Corpo

A di questo lotto. I Terreni si trovano in posizione montana che abbraccia due versanti affacciati verso nord del Monte Cagnino, rilievo facente parte del complesso del Monte Nerone a monte Fosso di Valle di Caselle che scende sul Biscubio nei pressi di Apecchio ad una altezza compresa tra i 600 e 800 ml slm. Il sito dove si trovano i terreni agricoli si sviluppa al confine tra Marche ed Umbria ed è accessibile tramite la strada vicinale sterrata detta Val di Lupre e altre stradine di montagna che la collegano alla S Provinciale Serravalle di Carda-Acquapartita. La strada asfaltata è accessibile dopo circa 3 km di percorso tortuoso. Il centro di Apecchio dista circa 12 km mentre la cittadina di Cagli circa 30 km.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Apecchio	120	71		D/2			€ 1.053,57
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	domenicale	agrario
Apecchio	120	48	Bosco Alto	2	123780	€ 38,36	€ 12,79
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	59	Seminativo	3	4488	€ 6,95	€ 6,95
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	30	Querceto	2	6066	€ 6,27	€ 1,57
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	69	Seminativo	4	61229	€ 60,08	€ 79,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	61	Prato	2	3909	€ 3,23	€ 1,62
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	63 Porzione AA	Seminativo	4	657	€ 0,64	€ 0,85
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	63 Porzione AB	Incolt. Prod.	U	358	€ 0,02	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	1	Pascolo	2	34754	€ 1,79	€ 1,79
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	12	Pascolo	2	1012	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	11	Seminativo	4	6064	€ 5,95	€ 7,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	10	Semin. Arbor.	3	10340	€ 21,36	€ 24,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Apecchio	120	9	Pascolo Arb.	U	7668	€ 1,58	€ 1,58
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	7	Pascolo Arb.	U	8320	€ 1,72	€ 1,72
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	8	Pascolo	2	1538	€ 0,08	€ 0,08
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	3	Pascolo	1	1578	€ 0,16	€ 0,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	20	Seminativo	4	38310	€ 37,59	€ 49,46
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	21	Prato Arbor.	3	6564	€ 3,39	€ 2,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	19	Prato	3	4990	€ 2,32	€ 1,55
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	23	Pascolo Arb.	U	60758	€ 12,55	€ 12,55
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	24	Pascolo	2	5404	€ 0,28	€ 0,28
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	25	Seminativo	4	13456	€ 13,20	€ 17,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	26 Porzione AA	Bosco Ceduo	2	5099	€ 2,90	€ 0,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	26 Porzione AB	Pascolo Arb.	U	241	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	31	Bosco Ceduo	2	2268	€ 1,29	€ 0,23
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	32	Prato	3	10818	€ 5,03	€ 3,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	36	Prato	2	3396	€ 2,81	€ 1,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	18	Bosco Ceduo	2	3352	€ 1,90	€ 0,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	17	Pascolo Arb.	U	9644	€ 1,99	€ 1,99
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	15	Querceto	2	11584	€ 11,97	€ 2,99
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	16	Seminativo	4	10376	€ 10,18	€ 13,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	14	Prato Arbor.	3	3132	€ 1,62	€ 1,13
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	13	Prato	3	1720	€ 0,80	€ 0,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	47	Seminativo	3	8516	€ 13,19	€ 13,19
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	37	Seminativo Arbor.	3	4294	€ 8,87	€ 9,98
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	66 Porzione AA	Pascolo	2	8	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	66 Porzione AB	Semin. Arbor.	3	40	€ 0,08	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	67	Pascolo Arb.	U	371	€ 0,08	€ 0,08

		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	49	Seminativo	3	7384	€ 11,44	€ 11,44
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	74	Querceto	2	33080	€ 34,17	€ 8,54
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	75	Pascolo Cespug.	2	492	€ 0,03	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	120	67	Semin. Arbor.	3	268	€ 0,55	€ 0,62
	confini:	Porzione AB	omissis, omissis, omissis, salvo altri.				
Apecchio	113	48	Pascolo	2	1436	€ 0,07	€ 0,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	76	Pascolo Cesp.	2	1630	€ 0,08	€ 0,08
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	77	Seminativo	3	7022	€ 10,88	€ 10,88
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	78	Pascolo Cesp.	1	660	€ 0,07	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	80	Prato	2	11030	€ 9,11	€ 4,56
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	81	Prato	2	5596	€ 4,62	€ 2,31
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	102	Querceto	2	14136	€ 14,60	€ 3,65
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	103	Seminativo	4	28212	€ 27,68	€ 36,43
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	104	Pascolo Arb.	U	3818	€ 0,79	€ 0,79
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	105	Seminativo	4	11192	€ 10,98	€ 14,45
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	96	Seminativo	4	8686	€ 8,52	€ 11,21
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	100	Pascolo	2	40856	€ 2,11	€ 2,11
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	101	Pascolo Cespug.	2	990	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	110	Pascolo Arb.	U	27824	€ 5,75	€ 5,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	111	Querceto	2	81230	€ 83,90	€ 20,98
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	112	Seminativo	4	28974	€ 28,43	€ 37,41
	confini:	Porzione AA	omissis, omissis, omissis, salvo altri.				
Apecchio	113	112	Pascolo Arb.	U	1756	€ 0,36	€ 0,36
	confini:	Porzione AB	omissis, omissis, omissis, salvo altri.				
Apecchio	113	113	Seminativo	4	4323	€ 4,24	€ 5,58
	confini:	Porzione AA	omissis, omissis, omissis, salvo altri.				
Apecchio	113	113	Pascolo Arb.	U	1105	€ 0,23	€ 0,23
	confini:	Porzione AB	omissis, omissis, omissis, salvo altri.				
Apecchio	113	44	Pascolo	2	15536	€ 0,80	€ 0,80
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	119	Bosco Ceduo	2	7855	€ 4,46	€ 0,81

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	6	Pasc. Cesp.	2	2098	€ 0,11	€ 0,11
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	7	Prato	3	2818	€ 1,31	€ 0,87
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	23 Porzione AA	Pascolo Arb.	U	6596	€ 1,36	€ 1,36
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	24	Seminativo	4	11808	€ 11,59	€ 15,25
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	25	Pascolo Arb.	U	3900	€ 0,81	€ 0,81
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	26	Pascolo Arb.	U	15118	€ 3,12	€ 3,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	131	Pascolo Arb.	U	1602	€ 0,33	€ 0,33
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	23 Porzione AB	Seminativo	4	604	€ 0,59	€ 0,78
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	47	Pascolo Arb.	U	39200	€ 8,10	€ 8,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 1.015,94 mq; B) 620.706,00 mq; C) 83.744,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 915.000,00 (euro novecentoquindicimila/00) oltre imposte di legge - valore di stima € 914.960,00.

LOTTO 3

- **descrizione immobile:** A) **albergo** a APECCHIO Voc.Casellina/Guardate/Chiluzzi/Casalecchi SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **433,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un Complesso turistico-ricettivo formato da un Casolare ristrutturato e adeguato a CasaVacanze (F.103, Mapp.74), di un accessorio adeguato a Dependence di due piani, da una piscina, da un parco e da giardino esterno (Mapp.li 38,39,41) posto in un semicrinale a monte del Fosso delle Caselle poco più a valle della Strada Provinciale di Acquapartita e della cima del Monte Soma. La struttura principale è rappresentata da un Casolare ristrutturato che si sviluppa su 2 piani. Nel PT sono distribuite le sale ricreative, un soggiorno taverna ed una cucina. Nel P1 sono organizzate 4 camere divisibili anche come porzioni di appartamento che possono accogliere fino a 11 ospiti per notte. Il Casolare possiede un apparecchiatura costruttiva con setti di muratura in pietra e solai in legno e piastrelle come la copertura. All'esterno le pareti sono in pietra faccia a vista. Il fabbricato esternamente ed internamente è in buone condizioni di manutenzione ed attualmente pienamente operativo ad ospitare l'attività ricettiva organizzata al suo interno. La qualità dei rivestimenti all'interno del fabbricato risulta al di sopra della media con una tipologia di pavimenti che si adattano pienamente ad un stile rustico ma elegante e ricercato. Non banali risultano anche la tipologia dei terminali igienico sanitari. Il Casolare all'interno è

dotato di tutti gli impianti elettrico, fognario e termico con impianto di condizionamento/riscaldamento alimentato tramite gpl. Gli impianti al loro interno sembrano completamente efficienti. La Dependence autorizzata come Magazzino in realtà contiene una Camera per ospiti nel Piano Terra con relativo bagno al piano seminterrato, un corridoio e una cantina nello stesso piano. Anch'essa si presenta all'esterno in pietra a vista e possiede una Apparecchiatura costruttiva in setti portanti e solaio intermedio e copertura in legno e pianelle. La struttura si trova in posizione isolata e nascosta ad una altezza di circa 700 slm ed è completamente immersa nel verde nel versante occidentale del Monte Soma che appartiene al massiccio del Monte Nerone. E' circondata da un giardino e da terreni agricoli prevalentemente adibiti a Pascolo e Bosco che sono stimati nel Corpo E di questo Lotto. Il sito che si trova al confine tra Marche ed Umbria è accessibile tramite una strada privata sterrata di forte pendio che si collega ad una strada vicinale sterrata che a poche centinaia di metri dista dalla Strada Provinciale Serravalle di Carda-Acquapartita (detta delle Caselle). Il centro di Apecchio dista circa 12 km mentre la cittadina di Cagli circa 25 km. La costa si intraprende a partire da Cagli tramite la strada Flaminia e dista circa 80 km.

B) **rustico** a APECCHIO Voc.Casellina/Guardate/Chiluzzi/Casalecchi SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **317,39** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi catastalmente di unità collabente (F.103,Mapp.81) rappresentante un fabbricato diruto la cui sagoma non ne è stata trovata traccia in loco nonostante sia stata effettuata visita fino alla prossimità del terreno di competenza attraverso una strada scoscesa, piena di vegetazione e ormai impossibile da essere percorsa da mezzi. La sagoma e la perimetrazione del fabbricato deriva da atti catastali pregressi di cui non ci è stato possibile trovarne legittimazione storica ed archivistica. Si trova in un'area posizionata in medio declivio denominata anticamente con vocabolo "Le Guardate" accessibile da strada vicinale rappresentata da un piccolo viottolo ormai difficilmente riconoscibile e impossibile da percorrere attraverso mezzi. Il terreno catastalmente possiede comunque una sua capacità edificatoria dovuta al virtuale ingombro storico della sagoma proveniente da atti catastali pregressi di circa 172 mq che potrebbe giustificare uno sviluppo di un Casolare su due piani. Al corpo vengono correlati una serie di appezzamenti di terreno di circa un ettaro e mezzo prevalentemente boschivi (F.103,Mapp.32,34,37,17,49) ,adibiti a pascolo e a prato e un appezzamento catalogato come seminativo ma oggi abbandonato e infestato da cespugli ed alberature varie. L'area dista circa 1500 m dalla Strada Provinciale delle Caselle che collega Serravalle del Carda ad Apecchio che si raggiunge dopo circa 8 km. Il sito si trova circa a 700 m sl a monte del Fosso delle Caselle ed a valle del Monte Soma che fa parte del Complesso del Monte Nerone.

C) **rustico** a APECCHIO Voc.Casellina/Guardate/Chiluzzi/Casalecchi SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **254,10** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di unità collabente rappresentante un fabbricato diruto (F.103,Mapp.82) la cui traccia non è stata trovata in loco anche perché un'analisi approfondita del sito è stata impossibilitata dalla crescita della vegetazione e dall'impossibilità di accedere al terreno di sedime un tempo occupato dal fabbricato. La sagoma e la perimetrazione del fabbricato deriva da atti catastali pregressi di cui non ci è stato possibile trovarne legittimazione storica ed archivistica. Si trova in un'area posizionata in forte declivio denominata anticamente con il Vocabolo Casalecchi accessibile con strada privata appena percepibile dalla strada sterrata vicinale delle Caselle attraverso un viottolo ormai irriconoscibile e impossibile da percorrere attraverso mezzi. Nonostante sia stata tentata visita non è stato possibile rilevare l'area di sedime del fabbricato virtuale in quanto si trova in area scoscesa e completamente pregna di vegetazione. Il terreno catastalmente possiede una sua capacità edificatoria dovuta all'ingombro storico della sagoma proveniente da atti catastali pregressi di circa 210 mq che potrebbe giustificare uno sviluppo di un Casolare su due piani. Al corpo vengono correlati una serie di appezzamenti di terreno (F.103,Mapp.46,17) di circa 2000 mq adibiti a pascolo e un appezzamento catalogato come seminativo ma oggi abbandonato e infestato da cespugli ed alberature varie. L'area dista circa 2000 m dalla Strada Provinciale delle Caselle che collega Serravalle del Carda ad Apecchio che si raggiunge dopo circa 8 km. Il sito si trova circa a 700 m sl a monte del Fosso delle Caselle ed a valle del Monte Soma che fa parte del Complesso del Monte Nerone.

D) **rustico** a APECCHIO Voc.Casellina/Guardate/Chiluzzi/Casalecchi SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **186,30** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di due unità collabenti adiacenti rappresentanti due fabbricati diruti di cui uno (Mapp.123 del F.112) è rappresentato da un rudere chiaramente riconoscibile dotato di setti di muratura in parte crollati privi di solai intermedi e copertura e da un altro (Mapp.124 del F.112) di difficile definizione ma comunque rintracciabile dalla presenza di cumuli di pietra e di parte della base di imposta delle tamponature. La consistenza della sagoma e la perimetrazione del primo fabbricato è direttamente visibile ed in parte intuibile mentre nel caso del secondo deriva da atti catastali pregressi di cui non ci è stato possibile trovarne

legittimazione storica ed archivistica. Si trovano in un area posizionata in medio declivio denominata anticamente con il Vocabolo Chiluzzi accessibili quasi direttamente dalla strada sterrata vicinale delle Caselle attraverso un viottolo ormai abbandonato appena percepibile e con qualche intervento anche percorribile tramite mezzi. L'area di sedime dei due cespiti risulta coerente ad altre porzioni ad altre porzioni di fabbricato anch'essi allo stato di rudere appartenenti ad altri proprietari. Le aree di sedime dei due cespiti catastalmente possiedono una loro capacità edificatoria dovuta all'ingombro storico delle vecchie sagome proveniente da atti catastali pregressi che potrebbe giustificare uno sviluppo di una porzione di un Casolare e di un Accessorio su due piani. I due corpi presentano una corte rispettivamente di 160 mq e di 280 mq. Tutti i due fabbricati collabenti risultano confinanti ed in aderenza a due immobili della stessa natura diruta ovvero riferibili a ruderi intestati ad altri proprietari la cui presenza ne complica la possibile riedificazione. L'area dista circa 2000 m dalla Strada Provinciale di Acquapartita che collega Serravalle del Carda ad Apecchio che si raggiunge dopo circa 8 km. Il sito si trova circa a 700 m sl a monte del Fosso delle Caselle ed a valle del Monte Soma che fa parte del Complesso del Monte Nerone.

E) **terreno agricolo** a APECCHIO Voc. Casellina/Guardate/Chiluzzi/Casalecchi SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **1.069.060,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta eseguita. Trattasi di 78 appezzamenti di Terreno Agricolo preponderantemente adibiti a Pascolo di circa 107 ettari che si trovano nel versante occidentale del Monte Soma e Monte Cagnino disposti a monte del Fosso delle Caselle e adiacenti e confinanti alle strutture del Fabbricato Ricettivo oggi utilizzato come Casa Vacanze stimato nel Corpo A di questo lotto denominato Voc. Casellina. I terreni risultano adiacenti e confinanti se non avvolgenti alle aree di sedime dei 3 fabbricati collabenti descritti nei Corpi B,C,D. nei pressi delle aree un tempo denominate come Casalecchi, Chi Luzzi e le Guardate. I Terreni si trovano in posizione montana affacciati prevalentemente verso meridione ed occidente in una zona di semiclinale attraversati da un'unica strada sterrata di natura impervia e di difficile percorrimto compresa tra i 600 e 800 ml slm. Si accede ad essi tramite la strada vicinale sterrata di Caselle/Val di Lupre che si prende a partire dalla provinciale Sp n.101 di Acquapartita direttamente passante nei confini di altri terreni agricoli confinanti. Nei pressi di uno dei terreni (F.103, Mapp.8) una trentina di anni fa erano state approntate delle strutture di servizio per area campeggio oggi completamente rimosse. Nell'area sono state rinvenute ruderi di servizi igienici ed impiantistica che risultano abbandonate da almeno una quindicina di anni. Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale**: intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Apecchio	103	74					€ 743,70
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	103	81		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	103	82		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	112	123		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	112	124		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie		Reddito	
					mq		dominicale	agrario
Apecchio	103	38	Seminativo	3	10870		€ 16,84	€ 16,84
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Apecchio	103	39	Semin. Arbor.	3	1300		€ 2,69	€ 3,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Apecchio	103	41	Seminativo	4	1600		€ 1,57	€ 2,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Apecchio	103	32	Prato	2	400		€ 0,33	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						

Apecchio	103	34	Seminativo	3	226	€ 0,35	€ 0,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	37	Pascolo Arb.	U	420	€ 0,09	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	17	Prato Arbor.	3	8948	€ 4,62	€ 3,23
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	49	Seminativo	3	4404	€ 6,82	€ 6,82
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	46	Pasc. Cespug.	1	1358	€ 0,14	€ 0,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	47	Seminativo	3	832	€ 1,29	€ 1,29
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	13	Pascolo Arb.	U	40654	€ 8,40	€ 8,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	27	Pascolo Arb.	U	12002	€ 2,48	€ 2,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	2	Bosco Alto	2	21923	€ 6,79	€ 2,26
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	2	Pascolo Arb.	U	17789	€ 3,67	€ 3,67
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	3	Seminativo	3	3712	€ 5,75	€ 5,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	4	Pascolo	2	7280	€ 0,38	€ 0,38
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	5	Pascolo Arb.	U	78426	€ 16,20	€ 16,20
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	7	Pascolo Arbor.	U	15776	€ 3,26	€ 3,26
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	13	Seminativo	3	4184	€ 6,48	€ 6,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	12	Bosco Alto	2	24140	€ 7,48	€ 2,49
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	11	Seminativo	4	10524	€ 10,33	€ 13,59
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	10	Pascolo	1	116570	€ 12,04	€ 12,04
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	8	Seminativo	4	73626	€ 72,25	€ 95,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	9	Seminativo	4	9744	€ 9,56	€ 12,58
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	44	Seminativo	3	11474	€ 17,78	€ 17,78
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	50	Seminativo Arbor.	3	2458	€ 5,08	€ 5,71
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	52	Seminativo	4	2198	€ 2,16	€ 2,84
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	45	Seminativo	4	17360	€ 17,03	€ 22,41
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	51	Seminativo Arbor.	3	5690	€ 11,75	€ 13,22
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	35	Pascolo Cesp.	2	3624	€ 0,19	€ 0,19
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Apecchio	103	43	Seminativo Arbor.	3	19240	€ 39,75	€ 44,71
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	31	Seminativo	4	2400	€ 2,36	€ 3,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	15	Pascolo Arb.	U	17100	€ 3,53	€ 3,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	29	Pascolo	2	53244	€ 2,75	€ 2,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	36	Seminativo	4	5466	€ 5,36	€ 7,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	42	Pascolo	1	12780	€ 1,32	€ 1,32
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	39	Seminativo	3	4888	€ 7,57	€ 7,57
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	21	Seminativo	4	4952	€ 4,86	€ 6,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	35	Seminativo	4	25934	€ 25,45	€ 33,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	32	Pascolo	1	624	€ 0,06	€ 0,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	33	Pascolo Cesp.	1	4668	€ 0,48	€ 0,24
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	34	Pascolo	1	4908	€ 0,51	€ 0,51
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	28	Area Rurale		54		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	31	Pascolo	1	5956	€ 0,62	€ 0,62
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	22	Pascolo Cespug.	2	3898	€ 0,20	€ 0,20
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	25	Seminativo	4	7800	€ 7,65	€ 10,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	19	Pascolo Cespug.	1	4044	€ 0,42	€ 0,21
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	20	Seminativo	4	25768	€ 25,29	€ 33,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	18	Seminativo	3	372	€ 0,58	€ 0,58
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	17	Area Rurale		840		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	14	Semin. Arbor.	3	18984	€ 39,22	€ 44,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	15	Seminativo	3	14178	€ 21,97	€ 21,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	16	Seminativo	4	14578	€ 14,30	€ 18,82
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	64	Pascolo	2	3444	€ 0,18	€ 0,18
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	69	Pascolo Cesp.	2	10210	€ 0,53	€ 0,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	98	Pascolo	2	25970	€ 1,34	€ 1,34
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	128 Porzione AA	Bosco Ceduo	2	364	€ 0,21	€ 0,04

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	128 Porzione AB	Pascolo Arb.	U	5686	€ 1,17	€ 1,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	129	Pascolo Arb.	U	810	€ 0,17	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	130	Pascolo Arb.	U	130	€ 0,03	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	132	Prato	2	840	€ 0,69	€ 0,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	97	Pascolo	2	10244	€ 0,53	€ 0,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	45	Pascolo	1	7288	€ 0,75	€ 0,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	22 Porzione AB	Prato	3	61	€ 0,03	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	42	Prato	2	848	€ 0,70	€ 0,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	22 Porzione AA	Pascolo Arb.	U	825	€ 0,17	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	20	Seminativo	4	18294	€ 17,95	€ 23,62
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	21	Pascolo Arb.	U	1358	€ 0,28	€ 0,28
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	18	Semin. Arb.	3	6158	€ 12,72	€ 14,31
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	17	Bosco Ceduo	2	7786	€ 4,42	€ 0,80
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	4	Pascolo	1	8372	€ 0,86	€ 0,86
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	2	Prato	2	1038	€ 0,86	€ 0,43
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	3	Prato	2	1106	€ 0,91	€ 0,46
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	116	Pascolo Arb.	U	4424	€ 0,91	€ 0,91
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	117	Pascolo Arb.	U	22521	€ 4,65	€ 4,65
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	1	Semin. Arb.	3	2182	€ 4,51	€ 5,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	115	Pascolo	1	73047	€ 7,55	€ 7,55
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	44	Parto Arb.	2	8020	€ 5,38	€ 3,31
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	42	Prato	2	1008	€ 0,83	€ 0,42
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	43	Pascolo	1	696	€ 0,07	€ 0,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	41	Pascolo Cespug.	2	734	€ 0,04	€ 0,04
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	112	40	Pascolo	1	2094	€ 0,22	€ 0,22
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	81	Pascolo	2	73610	€ 3,80	€ 3,80

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	111	33	Pascolo Cespug.		1766	€ 0,18	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	2	Pascolo Cesp.	1	8838	€ 0,91	€ 0,46
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	39	Seminativo	4	3102	€ 3,04	€ 4,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	43	Bosco Ceduo	2	1797	€ 1,02	€ 0,19
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	113	133	Pascolo	2	1258	€ 0,06	€ 0,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	43	Pascolo Arb.	U	7841	€ 1,62	€ 1,62
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	53	Prato	3	11052	€ 5,14	€ 3,42
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	54	Seminativo	4	2368	€ 2,32	€ 3,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	110	78	Pascolo	2	40	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 433,88 mq; B) superficie commerciale 317,39 mq; C) superficie commerciale 254,10 mq; D) superficie commerciale 186,30 mq; E) superficie commerciale 1.069.060,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00) oltre imposte di legge - valore di stima € 850.533,33.

LOTTO 4

- **descrizione immobile:** A) **albergo** a APECCHIO Loc.Val di Lago SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **674,87** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un complesso turistico ricettivo formato da un Casolare ristrutturato e adeguato a CasaVacanze (F.114, Mapp.80) corredato da una piscina, da area esterna adeguate a parco (Mapp.li14,16,17), da una Stalla ridotta allo stato di rudere (Mapp.le 81) e dall'area di sedime di un fabbricato collabente (Mapp.le 79).L'aggregato rurale è situato in un semicrinale a valle della cima del Monte Soma e nel versante orientale del Monte Cagnino in una radura che si affaccia verso meridione sulla vallata del Fiume Bosso. Il Fabbricato principale è rappresentato da un Casolare ristrutturato che si sviluppa su 3 piani a cui viene aggiunta un'altana. La struttura è dotata di porticato e loggiato ed è fruibile con ingressi su tre diversi piani essendo disposto su area in declivio. Nel PT sono distribuiti vari locali come Soggiorno, Cucina, Camere, aree di connessione e Guardaroba. Nel P1 sono organizzate altre Camere per turisti e altri locali sottotetto adeguate a Camere per ospiti. Nel piano primo seminterrato vi è la presenza di spazi sociali come un refettorio ed una vasta cucina/magazzino. L'intera struttura può venire utilizzata come affitta camere e/o come Casa vacanze che può accogliere complessivamente fino a 14 ospiti per notte. Ogni piano è dotato di bagni pubblici e altri

Locali per il benessere per gli ospiti. Il Casolare possiede un'apparecchiatura costruttiva con setti di muratura in pietra e solai in legno e piastrelle comprendenti anche la copertura. All'esterno le pareti sono in pietra a vista con bell'ordito tipico della montagna tifernate. Il fabbricato esternamente ed internamente è in buone condizioni di manutenzione ed attualmente operativo ad ospitare l'attività ricettiva organizzata al suo interno. La qualità dei rivestimenti all'interno del fabbricato risulta al di sopra della media con una tipologia di pavimenti che si adattano pienamente ad un stile rustico ma elegante e ricercato. Non banali risultano anche la tipologia dei terminali igienico sanitari. Il Casolare all'interno è dotato di tutti gli impianti elettrico, fognario e termico con impianto di condizionamento/riscaldamento alimentato tramite GPL. Gli impianti al loro interno sembrano completamente efficienti. All'esterno del casolare è organizzata una piscina per gli ospiti. Nell'adiacenza della struttura oltre a recinzioni per l'allevamento di cavalli sono presenti una vasta Stalla ridotta allo stato di rudere (F.114, Mapp.le 81), completamente priva di copertura dall'ampiezza di circa 800 mq e un'area di sedime di un fabbricato collabente di ca 200 mq (F.114, Mapp.le 79) di cui non se n'è trovata traccia delle murature o di parti crollate. La strada di collegamento con la strada provinciale serve un fabbricato più a valle (F.114, Mapp.le 85) di altro proprietario denominato con il vocabolo Casaccia per cui l'area non è recintabile.

B) **terreno agricolo** a APECCHIO Loc.Val di Lago SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **461.818,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di 19 appezzamenti di Terreno Agricolo in gran parte adibiti a Boschi e Pascolo di circa 46 ettari che si trovano poco distanti dal Fabbricato Ricettivo oggi utilizzato come Casa Vacanze stimato nel Corpo A di questo lotto denominato con il vocabolo "Val Di Lago". I terreni si affacciano in una sella tra il versante sud del Monte Soma e il versante orientale del Monte Cagnino in posizione montana a monte del Torrente Bosso ad una altezza compresa tra i 600 e 850 ml slm. I terreni catastalmente iscritti come seminativi si trovano perlopiù in uno stato di abbandono ed utilizzati a pascolo temporaneo e sono stati negli anni ricoperti da cespugli ed alberature spontanee. I terreni a monte dell'aggregato rurale sono accessibili direttamente dalla SP n.101 di Acquapartita. Nei terreni a valle si accede tramite la strada vicinale di Val del Lago che sfocia a monte sulla SP 101 che collega Serravalle di Carda ad Apecchio. I terreni risultano adiacenti e confinanti al fabbricato Val di Lago (Corpo A) e ad un fabbricato denominato con il Voc.Casaccia appartenente ad altro intestatario situato a valle dell'aggregato periziato nel corpo A di questo Lotto. La strada di collegamento con la strada provinciale serve quindi anche quest'ultimo fabbricato per cui l'area non è recintabile. Nei pressi di uno dei terreni (F.114, Mapp.19) una trentina di anni fa erano state approntate delle strutture di servizio per area campeggio oggi completamente rimosse. Durante il sopralluogo non sono state rinvenute impianti e/o servizi relativi alla vecchia attività. Presenti però nei pressi dell'agglomerato rurale delle recinzioni e delle strutture posticce per l'allevamento dei cavalli.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Apecchio	114	80		D/10			€ 2.023.60
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	114	81		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	114	79		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Apecchio	114	14	Pascolo	1	2040	€ 0,21	€ 0,21
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	17	Prato	3	3608	€ 1,68	€ 1,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	16	Seminativo	3	702	€ 1,09	€ 1,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	12	Seminativo	3	7399	€ 11,46	€ 11,46

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	10	Pascolo Cespug.	1	958	€ 0,10	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	11	Pascolo Cespug.	2	1222	€ 0,06	€ 0,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	57	Pascolo	2	180	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	37 Porzione AB	Pascolo	2	2194	€ 0,11	€ 0,11
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	9	Pascolo Cespug.	2	96	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	37 Porzione AA	Prato	2	2500	€ 1,03	€ 2,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	56	Seminativo	4	18011	€ 17,67	€ 23,25
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	4 Porzione AA	Prato	2	4424	€ 3,66	€ 1,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	4 Porzione AB	Seminativo	3	19200	€ 29,75	€ 29,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	19	Seminativo	4	52006	€ 51,03	€ 67,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	59 Porzione AB	Bosco Alto	2	810	€ 0,25	€ 0,08
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	59 Porzione AC	Pascolo Arb.	U	3123	€ 0,65	€ 0,65
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	59 Porzione AA	Seminativo	4	391	€ 0,38	€ 0,50
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	55 Porzione AA	Seminativo	4	4300	€ 5,55	€ 4,22
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	55 Porzione AB	Bosco Alto	2	50611	€ 15,68	€ 5,23
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	5	Seminativo	4	28083	€ 27,56	€ 36,26
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	6 Porzione AC	Pasc. Arb.	U	2006	€ 0,41	€ 0,41
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	6 Porzione AB	Bosco Alto	2	53387	€ 16,54	€ 5,51
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	18	Pasc. Cesp.	1	5494	€ 0,57	€ 0,28
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	6 Porzione AA	Seminativo	4	1566	€ 1,54	€ 2,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	7 Porzione AB	Bosco Alto	2	121921	€ 37,78	€ 12,59
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	7 Porzione AA	Prato	2	8200	€ 6,78	€ 3,39

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	8 Porzione AA	Prato	2	400	€ 0,33	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	8 Porzione AB	Prato Arbor.	2	15086	€ 10,13	€ 6,23
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	27 Porzione AA	Prato	2	5200	€ 4,30	€ 2,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	27 Porzione AB	Pascolo	1	43502	€ 4,49	€ 4,49
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	25	Pascolo	1	494	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	58	Prato Arb.	2	9054	€ 6,08	€ 3,74
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 674,87 mq; B) superficie commerciale 461.818,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 610.000,00 (euro seicentodiecimila/00) oltre imposte di legge - valore di stima €609.333,33.

LOTTO 5

- **descrizione immobile:** A) **albergo** a APECCHIO Loc.Lucaraia SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **1.469,75** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un complesso turistico ricettivo formato da due articolati corpi (casolare + camere ricettive), da una piscina esterna, da terreni adiacenti e da una tettoia prefabbricata accatastata come fabbricato collabente che si adagia poco distante dalla cima del Monte Soma, altura facente parte del Massiccio del Monte Nerone che si trova a circa 900 ml slm. Il primo Corpo è rappresentato da Casolare storico ristrutturato (F.104, Mapp.54) di tre piani fuori terra dotato di una piscina interna, di locali ricettivi a scopo sociale, di Magazzini, di Camere e Soffitte. Il secondo Corpo (F.104, Mapp.54) è rappresentato da una vecchia stalla adeguata a camere per ospiti dotata di spazi sociali, cucina e altri locali ricettivi compresi di loggiato. Il Corpo principale è rappresentato da un Casolare ristrutturato che si sviluppa su 3 piani. Nel PT oltre all'ingresso sono distribuiti vari locali come Magazzini, Ripostigli, Cantina e dispensa. Nel P1 sono organizzate 4 Camere per ospiti, una Cucina, un soggiorno, una sala ricreativa. Nel piano secondo in un lato sono organizzati locali sottotetto e una sala TV e nell'altro vi è l'approntamento di una Piscina interna coperta dotata di servizi e docce. L'intera struttura può venire utilizzata come Casa vacanze che può essere affittata settimanalmente e/o nei WeekEnd. Il Corpo possiede un'apparecchiatura costruttiva con setti di muratura in pietra e solai in legno e pannelle comprendenti anche la copertura. All'esterno le pareti sono in pietra a vista con bell'ordito. Il fabbricato esternamente ed internamente è in buone condizioni di manutenzione ed attualmente operativo ad ospitare l'attività ricettiva organizzata al suo interno. Il Secondo Corpo è una struttura prefabbricata un tempo utilizzata come Stalla ma poi adeguata ad ospitare 8 camere e dei locali sociali adibiti a Soggiorno, Cucina e Porticato. La seconda struttura può essere utilizzata per

ospitare comitive ed associazioni. All'esterno della struttura ricettiva è approntata una piscina, un parco e vasto giardino in parte attrezzato. Completano il cespite alcuni terreni adiacenti (F.104, Mapp.17,50,52) e una tettoia prefabbricata in degradato stato di manutenzione per cui è stata accatastata come fabbricato collabente (F.104,Mapp.81). Nell'adiacenza dell'aggregato ricettivo sono stati approntati recinzioni per camminamenti e sentieri. L'intero complesso ricettivo è fruibile tramite una comoda strada privata di meno di 100 ml che la collega alla SP 101 di Acquapartita. La cima del Monte Nerone con gli impianti sciistici sono distanti circa 12 km. Il centro di Apecchio dista circa 12 km mentre la cittadina di Cagli circa 25 km. La costa si intraprende a partire da Cagli tramite la strada Flaminia e dista circa 75 km.

B) **terreno agricolo** a APECCHIO Loc. Lucaraia SNC, frazione Acquapartita, della superficie commerciale di **354.923,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di 19 appezzamenti di Terreno Agricolo in gran parte adibiti a Seminativo, Bosco e Pascolo di circa 37 ettari che si trovano poco distanti dal Fabbricato Ricettivo oggi utilizzato come Casa Vacanze stimato nel Corpo A di questo lotto denominato con il vocabolo "Lucaraia". I terreni si affacciano in un altopiano tra il versante meridionale orientale ed occidentale del Monte Soma in posizione montana ad una altezza compresa tra i 800 e 950 ml slm. Alcuni terreni catastalmente iscritti come seminativi si trovano in uno stato di abbandono ed utilizzati a pascolo e sono stati negli anni ricoperti in parte da cespugli ed alberature spontanee. I terreni a monte dell'aggregato Lucaraia sono accessibili dal Casolare attraverso strade private rurali nonchè dalla piccola strada privata che dalla SP.101 porta al Complesso ricettivo. A valle del fabbricato collabente periziato nel Corpo A(F.104, Mapp.56) è presente anche un laghetto agricolo(F.104,Mapp.19) che può essere utilizzato sia per irrigazione, sia come approvvigionamento del bestiame.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Apecchio	104	54		D/10			€ 5.290,00
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					
Apecchio	104	56		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Apecchio

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Apecchio	104	52	Seminativo	4	567	€ 0,56	€ 0,73
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	50	Pascolo	1	11794	€ 1,22	€ 1,22
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	17	Pascolo	1	1714	€ 0,18	€ 0,18
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	14	Seminativo	4	30245	€ 29,68	€ 39,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	15 Porzione AA	Seminativo	3	6378	€ 9,88	€ 9,88
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	15 Porzione AB	Pascolo	2	1108	€ 0,06	€ 0,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	19 Porzione AA	Prato	2	3646	€ 3,01	€ 1,51
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	18	Seminativo	4	36632	€ 35,95	€ 47,30
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	19 Porzione AB	Seminativo	4	6100	€ 5,99	€ 7,88
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	45	Seminativo	4	428	€ 0,42	€ 0,55

		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	45 Porzione AB	Bosco Alto	2	7402	€ 2,29	€ 0,76
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	41	Pascolo	1	3770	€ 0,39	€ 0,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	114	1	Bosco Alto	2	45596	€ 14,13	€ 4,71
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	56	Pascolo	2	3000	€ 0,15	€ 0,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	103	30	Pascolo	1	7654	€ 0,79	€ 0,79
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	8	Pascolo Cespug.	1	516	€ 0,05	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	6	Pascolo	2	11806	€ 0,61	€ 0,61
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	11	Bosco Ceduo	2	7452	€ 4,23	€ 0,77
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	9	Bosco Ceduo	2	14728	€ 8,37	€ 1,52
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	10	Pascolo	2	24544	€ 1,27	€ 1,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	12 Porzione AA	Prato	2	2900	€ 2,40	€ 1,20
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	13	Seminativo	4	1852	€ 1,82	€ 2,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	12 Porzione AB	Bosco Ceduo	2	2396	€ 1,36	€ 0,25
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	7	Pascolo	2	8344	€ 0,43	€ 0,43
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	3	Bosco Alto	2	51772	€16,04	€ 5,35
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	1	Seminativo	4	31270	€ 30,68	€ 40,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	5 Porzione AB	Bosco Alto	2	42484	€ 4,39	€ 13,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	104	5 Porzione AA	Prato	2	2900	€ 2,40	€ 1,20
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 1.469,75 mq; B) superficie commerciale 354.923,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in

€117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 970.000,00 (euro novecentosettantamila/00) oltre imposte di legge - valore di stima €970.266,67.

LOTTO 6

- **descrizione immobile: terreno agricolo** a APECCHIO Loc.Chiscariotti Sn, frazione Pian di Molino, della superficie commerciale di **171.026,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un insieme di appezzamenti di Terreno Agricolo preponderantemente Boschivo di circa 17 ettari che si trovano in un'altura affacciata verso oriente disposta a monte della vallata del Fiume Biscuvio e del suo affluente Fosso del Gabbiani ad una altezza compresa tra i 650 e 750 m slm. La località è contrassegnata dal voc.Ca' Scariotti e dista circa 5 km dal centro storico di Apecchio. I Terreni sono posizionati in una zona montana che abbraccia un unico versante e sono raggiungibili attraverso una strada comunale sterrata che parte dalla S.P n.257(Apecchiese) in corrispondenza della località Pian di Mulino che dista da essa circa 3 chilometri.La strada sterrata non è facilmente transitabile soprattutto dopo la Località Chigualtieri. Gli appezzamenti non formano un unico blocco, ma sono riuniti in diversi gruppi in modo inorganico e causale che rende difficile per alcuni l'accesso diretto dalla strada vicinale senza il passaggio attraverso terreni di altra proprietà. La raggiungibilità, quindi, rimane in alcuni casi difficile e impervia. I Terreni si situano precisamente tra il Casolare di "Ca' Scariotti" e quello abbandonato del vocabolo "Il Podere" di cui ne rappresenta di fatto un elemento confinante. I Terreni sembrano in gran parte improduttivi in quanto caratterizzati da boschi di pinete ed altre alberature su alti pendii. La natura impervia della zona ne limita qualsiasi produttività. Da rilevare che nell'area di sedime del Mapp.33 del F.31 è "casualmente" approntata una porzione di Casolare dalla sagoma di circa 40 mq facente parte del Fabbricato abbandonato confinante di cui ne rappresentava probabilmente un ampliamento. Il Fabbricato confinante in oggetto (Mapp.le 111 del F.31 che è contiguo a sua volta ad un'altra porzione di altro ulteriore proprietario(Mapp 5)) appartiene alla società debitrice. Esso si trova allo stato di rudere e la porzione sul mappale oggetto di esecuzione (Mapp.33 del F.31) è accessibile solo dal fabbricato confinante. Quindi dovrebbe essere il frutto di una mancata segnalazione cartografica e catastale in mappa. Probabilmente la particella caratterizzante il Casolare (Mapp.li 111) nonostante appartenga alla *** DATO OSCURATO *** I e l'altra a altro intestatario non è stata inserita all'interno delle ipoteca e/o nel pignoramento per errore e solo perché la iscrizione del Mappale al Catasto Urbano non è stata completata e ai Terreni risulta catalogata come Ente Urbano senza la segnalazione dell'intestatario.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Apecchio:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Apecchio	22	26	Pascolo Cespug.	1	292	€ 0,03	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	27	Seminativo	4	5060	€ 4,97	€ 6,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	28	Pascolo Arb.	U	438	€ 0,09	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	29 Porzione AA	Bosco Ceduo	2	14071	€ 7,99	€ 1,45
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	29 Porzione AB	Pascolo Arb.	U	229	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	31	Bosco Alto	2	31590	€ 9,79	€ 3,26
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	32	Pascolo	1	1610	€ 0,17	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	33	Bosco Alto	2	16562	€ 5,13	€ 1,71

		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	33 Porzione AB	Pascolo Arb.	U	3608	€ 0,75	€ 0,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	35	Pascolo Cespug.	1	8396	€ 0,87	€ 0,43
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	36	Pascolo	1	10172	€ 1,05	€ 1,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	37 Porzione AA	Bosco Alto	2	9451	€ 2,93	€ 0,98
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	37 Porzione AB	Pascolo Arb.	U	113	€ 0,02	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	38	Pascolo	1	760	€ 0,08	€ 0,08
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	40	Bosco Alto	2	4310	€ 1,34	€ 0,45
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	22	52	Seminativo	3	7442	€ 11,53	€ 11,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	29	27	Seminativo	4	4132	€ 4,05	€ 5,33
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	29	28	Prato Arbor.	2	272	€ 0,18	€ 0,11
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	31	3	Seminativo	3	17998	€ 27,89	€ 27,89
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	31	7	Pascolo Arb.	U	428	€ 0,09	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	31	12	Seminativo	3	23772	€ 36,83	€ 36,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	31	33	Pascolo Arbor.	2	660	€ 0,44	€ 0,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Apecchio	31	55	Seminativo	3	9660	€ 14,97	€ 14,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** superficie commerciale 171.026,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 78.400,00 (euro settattomilaquattrocento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €78.400,00.

LOTTO 7

- descrizione immobile: A) **terreno agricolo** a PIOBBICO Loc.Monteforno Sn, frazione Monteforno, della superficie commerciale di **538.954,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di 65 appezzamenti di Terreno Agricolo preponderantemente adibiti a Bosco e Pascolo di ampiezza totale circa 54 ettari che si trovano tra due versanti del Monte Vaccaro tra la vallate del Fiume Biscuvio e del Fiume Candigliano e confinanti all'aggregato rurale di Monteforno. I Terreni si affacciano preponderantemente verso Sud e verso SudEst a monte del "Fosso dei Renchetti" e dei "Pianelloni" e si distribuiscono per una altezza compresa tra i 450 e 700 m slm. La località è definita dall'aggregato di Monteforno che dista circa 6 km dal centro storico di Apecchio e 12 da Piobbico. I Terreni sono raggiungibili da valle fino a monte attraverso una strada comunale sterrata che parte dalla S.P n.257(Apecchiese) in corrispondenza della Località Pian di Mulino e distante da essa circa 3 chilometri. La strada sterrata non è facilmente transitabile in quanto in forte pendenza nei primi due chilometri di ascesa fino all'aggregato rurale. I Terreni che si affacciano verso la vallata dei Pianelloni sono solcati da un acquedotto la cui sorgente e serbatoio si trova proprio in corrispondenza di un terreno oggetto di esecuzione, precisamente il Mappale n.120 del F.20 oggetto di esecuzione. Molti dei Terreni sembrano in gran parte improduttivi anche se gli appezzamenti più a monte e meno in pendenza vengono stagionalmente utilizzati come Pascolo.La natura impervia della zona ne limita la produttività. Da rilevare la presenza di numerose pinete la cui piantumazione è stata impiantata dalla ditta negli anni 90/2000' e che caratterizzano le zone più culminanti della proprietà. Si accede ai Terreni da diversi ingressi tramite la strada comunale sterrata di Monteforno che parte dalla strada provinciale Apecchiese.

B) **rustico** a PIOBBICO Loc.Monteforno Sn, frazione Monteforno, della superficie commerciale di **2.804,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di fabbricato diruto situato nell'agglomerato di Monteforno in Zona A del Piano regolatore di Piobbico iscritto al catasto al F.20, Mapp.361 oggi ridottosi a pura sagoma virtuale accatastata come fabbricato collabente con Tipo Mappale del 08/10/2008(Pratica n. PS0160546) su mera base archivistica catastale storica e quindi privo ormai di chiara traccia visibile sul terreno. Dal sopralluogo avvenuto recentemente l'area di sedime del fabbricato risulta completamente ricoperta dalla vegetazione e ci è stato impossibilitato verificare l'esistenza di tracce di murature. Teoricamente, come da accatastamento del 2008, il Fabbricato doveva svilupparsi in due piani con una sagoma di circa 38 mq privo di corte esterna.L'unità diruta è stata corredata da tre appezzamenti di terreno che lo circondano (Mapp.li.81,83,86) con ampiezza totale di circa 2700 mq. Il Valore del Fabbricato vale quanto la sua capacità di edificabilità ovvero quella di un ipotetico immobile di sagoma di 38 mq con sviluppo presumibile di due piani.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale**: intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Piobbico	20	361		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Piobbico

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Piobbico	20	81	Prato	2	2211	€ 2,28	€ 1,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	83	Prato	2	84	€ 0,09	€ 0,04
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	86	Seminativo	3	471	€ 0,85	€ 0,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	4	Seminativo	4	144	€ 0,15	€ 0,22
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	3	Seminativo	4	1370	€ 1,42	€ 2,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	11	Pascolo	1	10370	€ 2,14	€ 1,61
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Piobbico	20	29	Pascolo	3	35435	€ 3,66	€ 1,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	28	Pascolo	1	2808	€ 0,58	€ 0,44
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	30	Pascolo Arb.	2	9019	€ 1,86	€ 2,33
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	44	Seminativo	3	3630	€ 6,56	€ 7,50
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	45	Pascolo Arb.	1	2774	€ 1,00	€ 0,86
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	46	Pascolo Arb.	1	3684	€ 1,33	€ 1,14
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	75	Pascolo	3	1350	€ 0,14	€ 0,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	74	Pascolo	3	2438	€ 0,25	€ 0,13
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	80	Pascolo	1	66	€ 0,01	€ 0,01
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	122	Pascolo	3	2865	€ 0,30	€ 0,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	123	Seminativo	4	3902	€ 4,03	€ 6,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	165	Seminativo	4	1310	€ 1,35	€ 2,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	166	Seminativo	4	1613	€ 1,67	€ 2,50
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	174	Bosco Ceduo	4	19455	€ 6,03	€ 2,01
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	174	Pascolo Arb.	2	1219	€ 0,25	€ 0,31
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	182	Seminativo	4	2390	€ 2,47	€ 3,70
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	183	Seminativo	4	6790	€ 7,01	€ 10,52
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	189	Pascolo Arb.	2	985	€ 0,20	€ 0,25
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	190	Pascolo	2	10290	€ 1,06	€ 1,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	202	Pascolo	1	2430	€ 0,50	€ 0,38
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	209	Pascolo Arb.	2	4320	€ 0,89	€ 1,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	210	Pascolo Arb.	2	4032	€ 0,83	€ 1,04
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	211	Pascolo	1	2032	€ 0,42	€ 0,31
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	212	Pascolo Arb.	2	5423	€ 1,12	€ 1,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	213	Pascolo Arb.	2	5459	€ 1,13	€ 1,41
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	214	Pascolo Arb.	2	19090	€ 3,94	€ 4,93
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Piobbico	20	215	Pascolo Arb.	2	1842	€ 0,38	€ 0,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	217	Pascolo	3	615	€ 0,06	€ 0,03
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	217	Pascolo Arb.	2	1508	€ 0,31	€ 0,39
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	238	Seminativo	4	4334	€ 4,48	€ 6,71
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	246	Seminativo	4	594	€ 0,61	€ 0,92
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	247	Seminativo	4	2365	€ 2,44	€ 3,66
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	251	Pascolo Arb.	2	3931	€ 0,81	€ 1,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	257	Pascolo Arb.	2	614	€ 0,13	€ 0,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	258	Pascolo Arb.	2	1452	€ 0,30	€ 0,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	259	Pascolo	2	9380	€ 0,97	€ 0,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	261	Seminativo	4	2730	€ 2,82	€ 4,23
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	264	Pascolo Cespug.	1	1470	€ 0,23	€ 0,15
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	273	Pascolo	3	43	€ 0,01	€ 0,01
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	273	Seminativo	4	887	€ 0,92	€ 1,37
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	277	Pascolo	3	310	€ 0,03	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	279	Pascolo Arb.	2	40	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	283	Pascolo	2	1160	€ 0,12	€ 0,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	294	Seminativo	4	900	€ 0,93	€ 1,39
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	301	Seminativo	4	840	€ 0,87	€ 1,30
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	302	Seminativo	4	2840	€ 2,93	€ 4,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	310	Pascolo Arb.	2	17	€ 0,01	€ 0,01
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	310	Pascolo	2	3	€ 0,01	€ 0,01
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	314	Pascolo	2	100	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	315	Seminativo	4	720	€ 0,74	€ 1,12
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	316	Seminativo	4	1520	€ 1,57	€ 2,36
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

Piobbico	20	6	Pascolo	1	2630	€ 0,54	€ 0,41
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	8	Pascolo	1	4440	€ 0,92	€ 0,69
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	25	Pascolo Arb.	2	7688	€ 1,59	€ 1,99
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	26	Pascolo	3	17180	€ 1,77	€ 0,89
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	47	Pascolo	1	2223	€ 0,46	€ 0,34
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	50	Pascolo Cespug.	2	2443	€ 0,25	€ 0,13
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	51	Pascolo	3	3100	€ 0,32	€ 0,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	54	Pascolo	3	3667	€ 0,38	€ 0,19
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	55	Pascolo	1	22077	€ 4,56	€ 3,42
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	120	Pascolo	3	11362	€ 1,17	€ 0,59
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	185	Pascolo Cespug.	3	2785	€ 0,14	€ 0,14
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	187	Seminativo	4	8150	€ 8,42	€ 12,63
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	2	Pascolo Arb.	2	628	€ 0,13	€ 0,16
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	2	Incolt Prod.	U	10876	€ 0,56	€ 0,56
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	3	Incolt Ster.		8124		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	5	Incolt Prod..	U	56580	€ 2,92	€ 2,92
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	6	Bosco Ceduo	4	36769	€ 11,39	€ 3,80
		Porzione AA					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	6	Pascolo Arb.	2	1804	€ 0,37	€ 0,47
		Porzione AB					
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	11	Pascolo Cespug.	3	9777	€ 0,50	€ 0,50
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	12	Pascolo Cespug.	3	11233	€ 0,58	€ 0,58
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	20	Pascolo Cespug.	2	6144	€ 0,63	€ 0,32
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	21	Incolt. Prod.	U	537	€ 0,03	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	23	Pascolo Cespug.	3	35071	€ 1,81	€ 1,81
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	28	Pascolo Cespug.	3	11477	€ 0,59	€ 0,59
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	29	Pascolo Arb.	2	3022	€ 0,62	€ 0,78
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	40	Bosco Misto	2	7957	€ 4,11	€ 0,82

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	86	Pascolo Cespug.	3	26588	€ 1,37	€ 1,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	21	87	Pascolo Cespug.	3	17280	€ 0,89	€ 0,89
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	20	80	Pascolo Arb.	2	434	€ 0,09	€ 0,11
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 538.954,00 mq; B) superficie commerciale 2.804,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 190.000,00 (euro centonovantamila/00) oltre imposte di legge - valore di stima €189.600,00.

LOTTO 8

- **descrizione immobile:** A) **box singolo** a PIOBBICO Via S.Maria in Val di Abisso sn, frazione Monte Nerone, della superficie commerciale di **200,44** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di una porzione di Magazzino (F.33,Mapp.le 118,sub.2) di circa 48 mq (sui 78 mq complessivi) costituito da un fabbricato prefabbricato oggi utilizzato come deposito del gatto delle nevi che viene utilizzato per la lavorazione delle piste da sci del complesso sciistico del Monte Nerone e dell'adiacente (omissis). La porzione di Magazzino che risulta indiviso con la porzione confinante e compenetrante (Mapp.117 del F.33) è di fatto condivisa con il proprietario dell'altra porzione (omissis), è corredato oltre dalla propria corte (circa 1388 mq) anche da una serie di sei appezzamenti di terreno (Mapp.li 95,97,98,100,101,102) per un totale di circa 7500 mq che vengono utilizzati come area esterna e rimessa del deposito ma anche come passaggio pedonale e motorio delle attività relative al complesso sciistico adiacente. Il Magazzino infatti si trova adiacente alla base della sciovia che permette l'accesso a tutte le piste da sci del comprensorio. L'area si trova al di sotto della cima del Monte Nerone nell'alto versante nordoccidentale posta ad un'altezza di circa 1300 m slm. Si accede agli immobili tramite la Strada Provinciale n.140 "Casciaia" del Monte Nerone che da Serravalle di Carda porta al Rifugio Corsini, sede di arrivo di tutte le piste sciistiche del complesso montano. I terreni e l'immobile si trovano in una Zona V2 "PARCO NATURALE DEL MONTE NERONE" del piano regolatore e quindi di fatto inedificabili e utilizzabili solamente come possibile area per attrezzature del parco. Il fabbricato che rappresenta una porzione (ca 48 mq) di Magazzino condiviso insieme al confinante (dall'ampiezza totale di 78 mq) è stato costruito attraverso una Autorizzazione temporanea del 2010, rinnovata nel 2013 e scaduta nel settembre del 2017 poi non rinnovata in quanto non procrastinabile secondo le leggi vigenti. Secondo le direttive del Piano Regolatore il fabbricato risulta quindi da demolire. Ai bordi del Mapp.le 100 del F.33 è stato rinvenuto un impianto che sembra nella disponibilità dell'utilizzatore dell'adiacente (omissis).

B) **terreno agricolo** a PIOBBICO Via S. Maria in Val di Abisso sn, frazione Monte Nerone, della superficie commerciale di **3.020,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata, Trattasi di 7 lotti un tempo edificabili ma ora utilizzabili solamente come terreni agricoli preponderantemente adibiti a pascolo e a prato di circa 3000 mq che si trovano al di sotto della cima del Monte Nerone nell'alto versante nordoccidentale e posti ad un'altezza di circa 1350 m slm. Si trovano nei pressi di un'area dove un tempo era stato creato un piccolo agglomerato montano di tipo turistico e vicinante

alla colonia di Don Orion e. Si accede ad essi tramite la Strada Provinciale n.140 "Casciaia" del Monte Nerone che da Serravalle di Carda porta al rifugio Corsini, sede di arrivo di tutte le piste sciistiche del complesso montano. I terreni si trovano in una Zona V2 "PARCO NATURALE DEL MONTE NERONE" del piano regolatore e quindi di fatto inedificabili e utilizzabili solamente come possibile area per attrezzature del parco.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Piobbico	33	118	2	c/6	1	42 mq	71,58
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Piobbico

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie		Reddito	
					mq	dominicale	agrario	
Piobbico	33	95	Pascolo	2	256	€ 0,03	€ 0,03	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	97	Bosco Ceduo	4	438	€ 0,14	€ 0,05	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	98	Pascolo	1	595	€ 0,12	€ 0,09	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	99	Bosco Alto	U	1115	€ 0,40	€ 0,12	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	99	Pascolo	2	1790	€ 0,18	€ 0,18	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	100	Pascolo	2	1064	€ 0,11	€ 0,11	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	100	Bosco Alto	U	635	€ 0,23	€ 0,07	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	101	Pascolo	2	126	€ 0,01	€ 0,01	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	33	100	Prato	2	215	€ 0,22	€ 0,10	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	58	Prato	2	525	€ 0,54	€ 0,24	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	60	Pascolo	2	423	€ 0,04	€ 0,04	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	61	Pascolo	2	532	€ 0,05	€ 0,05	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	62	Pascolo	2	462	€ 0,05	€ 0,05	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	62	Prato	2	42	€ 0,04	€ 0,02	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	67	Pascolo	2	159	€ 0,02	€ 0,02	
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.						
Piobbico	34	67	Prato	2	62	€ 0,06	€ 0,03	

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	34	68 Porzione AA	Pascolo	2	484	€ 0,05	€ 0,05
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	34	68 Porzione AB	Prato	2	35	€ 0,04	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Piobbico	34	69	Bosco Ceduo	3	296	€ 0,14	€ 0,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 200,44 mq; B) superficie commerciale 3.020,00 mq.

- **situazione occupazionale:** in fase di liberazione a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

I beni di cui al presente Lotto di fatto erano occupati da soggetto terzo sen alcun titolo opponibile alla procedura; il GE con provvedimento del 31/5/2024 ha disposto la liberazione dell'area, provvedimento che è in fase di esecuzione, si precisa che l'occupante ha reso disponibile gli immobili.

PREZZO BASE: € 17.800,00 (euro diciassettemilottocento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €17.808,00.

LOTTO 9

- **descrizione immobile:** A) **terreno agricolo** a URBINO Loc., della superficie commerciale di **4.739,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di una serie di piccoli appezzamenti di Terreno del totale di circa 5000 mq aderenti, adiacenti e circondanti a due vecchi Casolari ora ridotti allo stato diruto situati in cima ad un rilievo collinare in zona completamente isolata vicino all'abitato di Pieve di Cagna distante circa 15 km dal centro storico di Urbino denominata con il Voc.Ca' Ciolo distante circa 1500 alla strada vicinale di strada comunale Apsa di San Donato. L'area di sedime dei due Casolari diruti(Mapp.145 e 146 del F.94) appartiene alla stessa proprietà (omissis), ma non risulta oggetto di pignoramento probabilmente solo per un errore in fase di trascrizione in quanto la iscrizione del Mappale al Catasto Urbano non è stata completata e la catalogazione del bene risulta "Ente Urbano" apparendo senza la segnalazione dell'intestatario. Gli appezzamenti sono accessibili solo pedonalmente dopo diversi chilometri attraverso una strada sterrata ridotta a mulattiera detta strada vicinale di S.Lorenzo in Cerquetobono che si prende a partire dalla strada Comunale Apsa di San Donato da Pieve di Cagna o da S.Pietro in Cerquetobono. I terreni si trovano a circa 550 m slm in un altura a monte del Torrente Apsa e vicino al confine con il Comune di Sassocorvaro Auditore. Gli appezzamenti allo stato risultano abbandonati e improduttivi e risulta difficoltoso anche accedervi in quanto l'unica via di accesso è di fatto anch'essa abbandonata. La distanza dal centro storico di Urbino è di circa 20 km raggiungibili attraverso strade perlopiù impervie e difficili da percorrere.

B) **terreno agricolo** a URBINO Loc., della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di due piccoli appezzamenti di Terreno (Mapp.li 5 e 74 del F.136) del totale di circa 80 mq uno dei quali area di sedime di una porzione di fabbricato diruto. I due appezzamenti risultano aderenti, adiacenti all'area di sedime di un vecchio Casolare(Mapp.li 6,75 del F.136) ora inesistente e ridotto a sagoma virtuale situato in una zona rurale collinare isolata distante circa 20 km dal centro storico di Urbino denominata con il Voc. S.Silvestro. Il terreno di sedime del vecchio casolare appartiene alla stessa proprietà esecutata, ma non risulta oggetto di pignoramento probabilmente solo per un errore in fase di trascrizione in quanto la iscrizione del Mappale al Catasto Urbano non è stata completata e

la catalogazione del bene risulta "Ente Urbano" apparendo senza la segnalazione dell'intestatario. Gli appezzamenti sono accessibili tramite mezzi dalla Strada vicinale di Monte Nuovo che si raggiunge dopo 3 chilometri di strada impervia e sterrata dalla strada comunale Apsa di San Donato che rappresenta una via rurale che collega Peglio con Pieve di Cagna. I terreni si trovano a circa 600 m slm in un'altura a monte del Torrente Apsa e del Fosso Pagino affluente del Foglia e vicino al confine con il Comune di Sassocorvaro Auditore. Gli appezzamenti allo stato risultano abbandonati e improduttivi e risulta difficoltoso anche accedervi tramite mezzi. Per accedere al sito attualmente bisogna transitare attraverso altra proprietà tramite una stradina privata dotata di cancello. La distanza dal centro storico di Urbino è di circa 20 km raggiungibili attraverso strade perlopiù impervie e difficili da percorrere.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Urbino

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Urbino	94	75	Seminativo	5	1910	€ 2,47	€ 2,96
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	94	74	Seminativo	4	346	€ 0,63	€ 0,63
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	94	73	Seminativo	4	90	€ 0,16	€ 0,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	94	76	Prato	2	344	€ 0,28	€ 0,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	94	96	Area Rurale		254		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	94	97	Seminativo	5	1795	€ 2,32	€ 2,78
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	136	5	Incolt. Ster.		60		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbino	136	74	Area Fab. DM		20		
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 4.739,00 mq; B) superficie commerciale 80,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 7.600,00 (euro settemilaseicento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €7.600,00.

LOTTO 10

- **descrizione immobile:** A) **rustico** a PEGLIO Loc.Santa Mustiola sn, frazione Santa Mustiola, della superficie commerciale di **230,20** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi dell'area di sedime di un vecchio casolare le cui tracce non risultano visibili (F.4,Mapp.73) e di cui non si riesce ad individuare nemmeno la sagoma in quanto di fatto inghiottito dalla vegetazione. La sagoma e la

perimetrazione del fabbricato deriva da atti catastali pregressi di cui non ci è stato possibile trovarne altra legittimazione storica ed archivistica. Il fabbricato si trova a poca distanza dalla strada comunale sterrata di Santa Mustiola che collega la strada provinciale che da Peglio giunge fino a Pieve di Cagna attraverso dei territori rurali isolati e per la maggior parte disabitati. L'area di sedime si trova a poca istanza dal letto del Torrente Apsa in un sito un tempo contraddistinto dal vocabolo "Cal Drago". Il terreno catastalmente possiede una sua capacità edificatoria dovuta all'ingombro storico della sagoma proveniente da atti catastali pregressi di circa 200 mq che potrebbe giustificare uno sviluppo di un Casolare su due piani. L'area di sedime del fabbricato ora nascosto da una folta vegetazione si trova distante circa 10 km dal centro storico del piccolo castello di Peglio e distante circa 20 km dal Centro Storico Urbino.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Peglio

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Peglio	4	73		F/2			
confini:		omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** superficie commerciale 230,20 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 16.800,00 (euro sedicimilaottocento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €16.800,00.

LOTTO 11

- **descrizione immobile:** A) **rustico** a FOSSOMBRONE Via del Turco sn, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **283,33** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un vecchio complesso produttivo un tempo adibito alla produzione e alla essiccazione del tabacco che si trova allo stato di rovina e completamente abbandonato dagli inizi degli anni 80'. È costituito da un Casolare Residenziale principale di due piani (ca 150 mq), da un essiccatoio alto circa 8 ml (38 mq), da un Magazzino di due piani(51 mq) e da un silos per il foraggio (di 3,20 ml di diametro con altezza media fuori terra di circa 3,50 ml).Ad esso è corredato un terreno agricolo di circa 2000 mq. Tutti i fabbricati per quanto in rovina e pericolanti hanno una consistenza misurabile le cui dimensioni plano volumetriche sono abbastanza testimoniabili. In particolare l'essiccatoio e il Silos hanno una struttura portante in muratura completa di copertura in sufficiente stato di manutenzione mentre gli altri due fabbricati sono in stato diruto con setti portanti ceduti in più parti insieme ai solai e alle falde del tetto. Il sito è raggiungibile dalla frazione di Isola di Fano che dista da essa circa 1500 m attraverso la Strada Comunale di Via del Turco e nell'ultima parte tramite la strada vicinale detta "di Caracciolo" dove il selciato si fa pendente, sterrato ed impervio. La frazione di Isola di Fano si trova distante circa 6 km dal centro storico di Fossombrone collegata attraverso una strada provinciale non sempre comodissima per i trasporti di beni e di mezzi agrari.

B) **terreno agricolo** a FOSSOMBRONE Via del Turco sn, frazione Isola di Fano, della superficie commerciale di **85.769,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di cinque appezzamenti di terreno agricolo un tempo preponderantemente seminativi ma oggi abbandonati di circa 8 ettari e mezzo che si trovano nelle colline disposte a monte al castello di Isola di Fano adiacenti al vecchio fabbricato produttivo dove avveniva l'essiccazione del tabacco stimato nel Corpo B di questo lotto.

I Terreni si trovano in posizione di mezza costa su un versante di una collina affacciata verso nord-est ad una altezza di circa 250 m s.l.m. e a monte del Fosso della Buzzacchera. Si accede ad essi direttamente dal complesso agricolo abbandonato attraverso una strada sterrata e poi attraverso delle strade agricole oggi a malapena visibili. Il sito è raggiungibile dalla frazione di Isola di Fano che dista da essa circa 1000 m attraverso la Strada Comunale di Via del Turco e nell'ultima parte tramite la strada vicinale detta "di Caracciolo" dove il selciato si fa pendente ed impervio. La frazione di Isola di Fano si trova distante circa 6 km dal centro storico di Fossombrone collegata attraverso una strada provinciale non sempre comodissima per i trasporti di beni e di mezzi agrari.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fossombrone

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Fossombrone	90	248		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Fossombrone

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie mq	Reddito	
						dominicale	agrario
Fossombrone	90	107	Querceto	2	2138	€ 1,55	€ 0,55
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Fossombrone	100	12	Semin. Arbor.	7	2569	€ 5,97	€ 5,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Fossombrone	90	112	Canneto	2	308	€ 0,64	€ 0,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Fossombrone	90	113	Semin. Arbor.	4	50605	€ 156,81	€ 143,74
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Fossombrone	90	114	Seminativo	4	29079	€ 60,07	€ 60,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Fossombrone	90	124	Pascolo Arb.	2	3208	€ 1,82	€ 0,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 283,33 mq; B) superficie commerciale 85.769,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen. n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen. n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00) oltre imposte di legge - valore di stima €94.000,00.

LOTTO 12

- **descrizione immobile:** terreno agricolo a URBANIA LOC. SERRANTONIO sn, della superficie commerciale di **45.471,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di sette appezzamenti di terreno di ampiezza di circa 4 ettari e mezzo situati nel comune di Urbania nelle vicinanze di un'ansa del Fiume Candigliano in Loc.Serrantonio a monte del centro storico di Piobbico lungo la strada

che collega Piobbico con Urbania. Rappresentano terreni di tipo seminativo oggi abbandonati la cui posizione li rende di particolare fertilità e produttività in quanto a diretto contatto con il letto del Fiume. I Terreni sono accessibili attraverso una strada sterrata tramite la strada vicinale di Serrantonio Palazzo che diparte dalla SP.21 di collegamento tra Urbania e Piobbico.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Urbania

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie		
					mq	dominicale	agrario
Urbania	78	15 Porzione AA	Seminativo	4	7	€ 0,01	€ 0,01
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	15 Porzione AB	Bosco Misto	U	1651	€ 1,71	€ 0,43
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	139	Semin. Arbor.	5	14956	€ 42,48	€ 42,48
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	142	Seminativo	4	1966	€ 4,06	€ 4,06
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	143	Seminativo	4	2112	€ 4,36	€ 4,36
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	147	Seminativo	4	13433	€ 27,75	€ 27,75
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	150	Incolt. Prod.	U	1973	€ 0,20	€ 0,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	78	151	Semin. Arbor.	5	9373	€ 26,62	€ 26,62
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** superficie commerciale 45.471,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art.

617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 32.000,00 (euro trentaduemila/00) oltre imposte di legge - valore di stima €32.000,00.

LOTTO 13

- **descrizione immobile:** terreno agricolo a URBANIA SAN SILVESTRO sn, della superficie commerciale di **7.684,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di tre appezzamenti di terreno agricolo situati nel comune di Urbania nei pressi dell'abitato di San Silvestro in posizione pianeggiante lungo il Fiume Metauro. Rappresentano terreni di tipo seminativo oggi abbandonati la cui posizione li rende di particolare fertilità e produttività. Il blocco di terreni è accessibile dalla Vallata del Candigliano attraverso la strada vicinale adiacente all'aggregato di Farneta che collega la S.P n.55 Acqualagna Urbania e la S.Provinciale Metaurense nei pressi di San Silvestro di Fermignano oppure direttamente dall'agglomerato di San Silvestro dalla SP Metaurense attraverso strade sterrate rurali.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Urbania

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	domenicale	agrario
Urbania	57	62	Seminativo	3	4712	€ 15,82	€ 17,03
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	57	63	Seminativo	3	2576	€ 8,65	€ 9,31
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	57	64 Porzione AA	Seminativo	3	29	€ 0,10	€ 0,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Urbania	57	64 Porzione AB	Bosco Misto	U	367	€ 0,38	€ 0,09
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** superficie commerciale 45.471,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art.

617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 5.600,00 (euro cinquemilaseicento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €5.600,00.

LOTTO 14

- **descrizione immobile:** A) **terreno agricolo** a ACQUALAGNA Strada della Valle Sn, frazione San Lorenzo in Farnetella, della superficie commerciale di **31.120,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di due blocchi di appezzamenti di terreno di totali tre ettari contigui ma non vicinanti situati nel comune di Acqualagna nei pressi dell'agglomerato di San Lorenzo in Farnetella dislocati ai bordi della riva destra del Fiume Metauro. Rappresentano terreni prevalentemente di tipo seminativo e/o a pascolo raggiungibili attraverso una strada sterrata vicinale detta "della Valle" e/o di "Farnetella". La strada sterrata in oggetto è in parte parallela al letto del Fiume ed è raggiungibile attraverso la Strada Comunale di Farneta e Farnetella. La stessa si collega con la strada Provinciale n.55 Pole Urbania e con la SP. Metaurense nei pressi dell'abito di San Silvestro passando attraverso dei territori rurali isolati e pressoché disabitati.

B) **terreno agricolo** a ACQUALAGNA Strada della Valle Sn, frazione San Lorenzo in Farnetella, della superficie commerciale di **133.512,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di un blocco di appezzamenti di terreno edificabile di circa 13 ettari vicinanti situati nel comune di Acqualagna nei pressi dell'agglomerato di San Lorenzo in Farnetella dislocati ai bordi della riva destra del Fiume Metauro. I terreni fanno parte urbanisticamente del comparto G2.1 del PRG appartenenti alle Zone "Turistiche di espansione" idonee per l'impianto di Complessi Turistico Ricettivi dotati di Camere, Ristoranti, Servizi e Piscine ecc. I terreni si trovano in lieve ed in media pendenza affacciati verso occidente sulla valle del Metauro. Tra i terreni è individuato catastalmente un fabbricato collabente (F.21, Mapp.198) la cui presenza non è stata rinvenuta durante il sopralluogo.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Acqualagna

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Acqualagna	21	198		F/2			
	confini:	omissis; omissis; omissis salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge.

intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Acqualagna

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Acqualagna	20	4	Seminativo	2	6934	€ 32,23	€ 26,86
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	20	5	Pascolo Cespug.	2	2772	€ 0,29	€ 0,14
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	20	30 Porzione AA	Seminativo	2	435	€ 2,02	€ 1,68
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	20	30 Porzione AB	Pascolo	2	5821	€ 0,60	€ 0,60
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	20	159	Seminativo	3	2594	€ 7,37	€ 7,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	3	Bosco Ceduo	2	184	€ 0,16	€ 0,02
Acqualagna	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	4	Seminativo	2	11926	€ 55,43	€ 46,19
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	38	Seminativo	3	454	€ 1,29	€ 1,29
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	20 Porzione AA	Prato	2	3500	€ 4,52	€ 1,81
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	20 Porzione AB	Incolt. Prod.	U	2026	€ 0,10	€ 0,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	21	Seminativo	5	700	€ 1,27	€ 1,08
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	22	Seminativo	3	2216	€ 6,29	€ 6,29
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	23	Semin. Arbor.	4	12420	€ 38,49	€ 38,49
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	24	Prato Arbor.	2	2152	€ 2,22	€ 1,33
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	101	Pasc. Arb.	2	1258	€ 0,26	€ 0,32
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	102 Porzione AA	Semin. Arb.	1	1863	€ 11,55	€ 10,58
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	100 Porzione AB	Bosco Ceduo	2	3572	€ 3,14	€ 0,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	33 Porzione AB	Bosco Ceduo	2	2567	€ 2,25	€ 0,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	100 Porzione AA	Prato	2	600	€ 0,77	€ 0,31

	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	33 Porzione AA	Seminativo	4	33	€ 0,06	€ 0,07
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	31	Seminativo	4	14698	€ 26,57	€ 30,36
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	32	Seminativo	3	21640	€ 61,47	€ 61,47
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	26	Seminativo	3	1318	€ 3,74	€ 3,74
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	28	Bosco Ceduo	4	1652	€ 0,68	€ 0,17
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	29	Seminativo	2	3854	€ 17,91	€ 14,93
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	27	Seminativo	4	952	€ 1,72	€ 1,97
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	119	Seminativo	3	13940	€ 39,60	€ 39,60
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	120	Seminativo	3	5764	€ 16,37	€ 16,37
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	114 Porzione AA	Seminativo	3	3495	€ 9,93	€ 9,93
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	114 Porzione AB	Pascolo	1	9029	€ 1,87	€ 1,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	102 Porzione AB	Pascolo	1	7481	€ 1,55	€ 1,16
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	112	Seminativo	4	8970	€ 16,21	€ 18,53
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	113 Porzione AA	Semin. Arb.	1	752	€ 4,66	€ 4,27
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	21	113 Porzione AB	Pascolo	1	6176	€ 1,28	€ 0,96
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** A) superficie commerciale 31.120,00 mq; B) superficie commerciale 133.512,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 107.200,00 (euro centosettemiladuecento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €107.200,00.

LOTTO 15

- **descrizione immobile:** **terreno agricolo** a ACQUALAGNA S.LORENZO IN CANFIAGIO SNC, frazione FRESCINA NUOVA, LA FOCE, della superficie commerciale di **10.252,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà della ditta esecutata. Trattasi di quattro appezzamenti di terreno agricolo tre dei quali (Mapp.46,47,139 del F.33) catastalmente qualificati come seminativo ma adibiti preponderatamente a pascolo ed uno (Mapp.143 del F.33) raffigurante un piccolo terreno refuso sistemato tra il retro di un fabbricato artigianale ad esso confinante(Mapp.137) e il letto del Fiume Candigliano. Nella totalità i quattro appezzamenti possiedono una ampiezza di circa un ettaro e sono situati nel comune di Acqualagna poco distanza dalla strada Apecchiese nei pressi della riva sinistra del Fiume Candigliano. I primi 3 terreni (Mapp.46,47,139 del F.33) si trovano direttamente a contatto con la strada comunale di Canfiagio, si sviluppano in media pendenza a monte della stessa strada e sono raggiungibili direttamente da essa solo pedonalmente data l'altezza della scarpata. Attualmente nei terreni è stata rinvenuta una recinzione che temporaneamente e/o stagionalmente viene utilizzata per il pascolo del bestiame ovino. Diversamente il terreno caratterizzato dal Mapp. 143 si trova nel retro di una piccola area artigianale e risulta di fatto inaccessibile pedonalmente e carrabilmente in quanto le recinzioni dei fabbricati artigianali confinanti (Mapp.li 137,143,11) ne limitano l'accesso diretto. Il valore commerciale di quest'ultimo terreno è quindi puramente virtuale.

Il tutto come meglio descritto, anche dal punto di vista edilizio-catastale-urbanistico, nella relazione di stima a cui si rimanda integralmente, con oneri a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

- **identificazione catastale:** intera e piena proprietà su immobili distinti al Catasto Terreni del Comune di Acqualagna

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	superficie	Reddito	
					mq	dominicale	agrario
Acqualagna	33	46	Pascolo Cespug.	2	2010	€ 0,21	€ 0,10
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	33	143	Incolt. Prod.	U	386	€ 0,02	€ 0,02
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	33	139	Seminativo	4	2338	€ 4,23	€ 4,83
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					
Acqualagna	33	47	Seminativo	4	5518	€ 9,97	€ 11,40
	confini:	omissis, omissis, omissis, salvo altri.					

oltre ai rispettivi diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge.

- **consistenza commerciale immobile:** superficie commerciale 10.252,00 mq.

- **situazione occupazionale:** occupato in forza di autorizzazione espressa del GE con provvedimento del 30/5/2024, ad avvenuta aggiudicazione verrà liberato a cure e spese della procedura. I contratti ultranovennali sottoscritti tra la società esecutata (omissis) e la società agricola (omissis), nello specifico:

- contratto d'affitto di fondi rustici del 15/11/2017, rep. n. 2654 e racc. n. 2018, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 29/11/2017, n. 6383 Reg. Gen, n. 4568 Reg. Part.
- contratto d'affitto di fondi rustici del 26.10.2020, rep. n. 4986 racc. n. 3860, trascritto presso la Conservatoria di Urbino in data 30/10/2020, n. 5035 Reg. Gen, n. 3629 Reg. Part.

il GE con provvedimento del 19/6/2024 ha "ritenuto inopponibile alla procedura sia il contratto del 2020, in quanto stipulato successivamente al pignoramento, sia il contratto del 2017, in quanto in esso è pattuito un canone di 20.000,00, di gran lunga inferiore rispetto al congruo canone determinato dall'esperto in €117.400,00 e dunque da considerarsi vile alla luce del disposto dell'art. 2923 c.c.". Avverso detto provvedimento la società affittuaria, società agricola (omissis), ha presentato opposizione ex art. 617 cpc, per la quale è stata fissata udienza per la discussione della sospensiva alla data del 26/11/2024.

PREZZO BASE: € 6.400,00 (euro seimilaquattrocento/00) oltre imposte di legge - valore di stima €6.400,00.

Si precisa che la **CUSTODIA** degli immobili è stata affidata dal sottoscritto custode Avv. Andrea Guidarelli tel. 0722331984. Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>

MODALITA' DI VENDITA

La vendita senza incanto sarà effettuata secondo le seguenti alternative previste dalla modalità di **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** ai sensi dell'art. 161 ter c.p.c.

A) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Ai sensi degli art. 571 c.p.c., art. 161-ter disp.att. c.p.c e artt. 12 e ss. D.M. 32/2015, l'offerta di acquisto può essere presentata, alternativamente secondo le seguenti due modalità:

A.1) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

L'offerta di acquisto, da redigere in marca da bollo da € 16,00:

- deve essere presentata entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve essere depositata in busta chiusa e sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le (i) generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione), (ii) il nome del professionista delegato e la (iii) data della vendita, omettendo qualsiasi altra indicazione sulla busta.
- deve contenere un assegno circolare non-trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 13/2021 RGE" di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, il nome, il luogo, la data di nascita, l'indicazione del Codice Fiscale o Partita Iva, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., o un indirizzo di pec valido, perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.
- il numero o altro dato identificativo del lotto, oltre che la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita/delega e quindi nell'avviso di vendita.
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120 gg) dalla data dell'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita.
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, che verranno comunicati a seguito dell'aggiudicazione.

All'offerta DEVE essere allegata:

- a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- b) copia - anche per immagine - della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- c) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in

luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

- d) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.
- e) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato.
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

A.2) PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA CON MODALITÀ TELEMATICHE

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. 32/2015

Al fine di meglio chiarire si riporta il testo integrale degli artt. 12, 13, 14 e 15 del D.M. 32/2015, e in ogni caso si esorta e raccomanda la lettura integrale dello stesso.

“[... omissis...]”

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

Art. 12

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

Modalità di trasmissione dell'offerta

Art. 13

1. *L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

4. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

Art. 14

1. *L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*

2. *L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*

3. *Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

4. *L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Art. 15

1. *Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle*

operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

[... omissis...]"

L'offerta di acquisto telematica in bollo (sul cui pagamento verrà precisato in seguito):

- deve essere presentata, o meglio, accettata dal sistema entro le ore 12.30 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
- deve contenere le complete generalità dell'offerente, il nome, il luogo, la data di nascita, l'indicazione del Codice Fiscale o Partita Iva, il domicilio, il recapito telefonico, lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale adottato nonché i corrispondenti dati del coniuge; non sarà possibile intestare il bene a persona, anche giuridica, diversa da quella che sottoscrive l'offerta; il sottoscrittore dell'offerta dovrà in ogni caso presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- contenere l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura.
- contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell'art. 582 c.p.c., o un indirizzo di pec valido, perché, in difetto, le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale.
- contenere il numero o altro dato identificativo del lotto, oltre che la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- l'indicazione del professionista delegato alle operazioni di vendita.
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita/delega e quindi nell'avviso di vendita.
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni (120 gg) dalla data dell'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita.
- deve indicare il prezzo offerto e l'eventuale termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il relativo pagamento del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, che verranno comunicati a seguito dell'aggiudicazione.
- in caso di offerta telematica, la data, l'orario e il numero di c.r.o. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice t.r.n. (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il cro è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del t.r.n.. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- l'eventuale indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;

Se l'offerta è telematica, le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta telematica DEVE essere allegata:

- f) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre a di documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di

appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.

- g) stante l'offerta telematica, copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del c.r.o.), il cui accredito sia stato effettuato fuori termine, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.
- a) copia - anche per immagine - della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato.
- b) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.
- d) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, allegando, altresì, copia fotostatica di valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge.
- e) Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

L'offerta d'acquisto:

- è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- non è efficace se perviene oltre il termine fissato.
- non è efficace se inferiore di oltre 1/4 (75%) al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.
- non è efficace se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo (10%) da lui offerto.

In caso di offerta telematica, la cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a "Tribunale di Urbino, proc. esec. imm. n. 13/2021", IBAN IT 92 H 08700 68701 0000 0020 5775 acceso presso BCC del Metauro, con unica causale "ASTA" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro le ore 12.30 del giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto ovvero alla diversa misura stabilita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r., lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto DM 32/2015, le offerte di acquisto (in bollo, il cui pagamento dovrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>), potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, c. 3 c.p.c., sino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, entro l'orario fissato nell'avviso di vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, c. 5 D.M. n. 32/2015 (Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, c. 4 D.M. 32/15).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

Non saranno accettate offerte trasmesse o comunque accettate dal sistema dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto si invitano i soggetti a predisporre il tutto con adeguato anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta."

ATTENZIONE: ad integrazione della documentazione sopra indicata, si invita a verificare quanto disposto nell'Ordinanza relativo al lotto per il quale si intende presentare la propria offerta e a far riferimento all'apposito "manuale utente" presente all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia (pvp.giustizia.it) e del portale www.spazioaste.it.

Il portale www.spazioaste.it permette all'interessato di assistere ad una vendita telematica come spettatore, senza dovervi necessariamente partecipare. La richiesta per assistere alla vendita deve essere autorizzata dal professionista referente della procedura e deve essere inviata entro il termine di presentazione delle offerte definito sull'Ordinanza o Avviso di vendita. Per inviare la richiesta, è necessario cliccare sul pulsante "Partecipa" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene in questo portale (www.spazioaste.it) e compilare il form "Assisti alla vendita". Lo spettatore autorizzato riceverà le credenziali univoche di accesso alla singola vendita che permetteranno la visualizzazione dell'andamento delle operazioni di vendita e dei rilanci effettuati dai partecipanti.

Le buste, sia telematiche che cartacee, saranno aperte il giorno 14 Novembre 2024, alle ore 16.00 in Fermignano (Pu), Via Mazzini, n. 5/C, presso lo studio dell'Avv. Andrea Guidarelli, coordinandosi con ulteriori vendite eventualmente fissate per la medesima data, eventuali ritardi non potranno essere motivo di doglianza da parte degli offerenti o di altri interessati.

La persona che ha sottoscritto l'offerta e che pertanto sarà l'intestatario del bene -salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cpc- è tenuta a presentarsi e/o collegarsi, nelle modalità descritte nel relativo portale (vendita telematica), il giorno fissato per la vendita; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente; qualora l'offerta dell'assente sia l'unica depositata, l'aggiudicazione potrà avvenire comunque a favore dell'unico offerente, anche se assente e/o non collegato all'udienza.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, si procederà all'aggiudicazione del bene all'offerente qualora si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nel caso in cui vi fossero più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., verrà disposta una gara tra gli offerenti con prezzo base d'asta pari a quello dell'offerta più alta depositata, ivi compresi coloro che abbiano presentato un'offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad 1/4, con aggiudicazione al miglior offerente.

La gara si chiude quando, entro un minuto dall'ultima offerta, non ne sia presentata una di importo superiore con un aumento minimo non inferiore

- ad € 250,00 per immobili con prezzo base inferiore ad € 5.000,00;
- ad € 500,00 per immobili con prezzo base tra € 5.000,01 ed € 25.000,00;
- ad € 750,00 per immobili con prezzo base tra € 25.001,00 ed € 50.000,00;
- ad € 1.000,00 per immobili con prezzo base tra € 50.001,00 ed € 100.000,00;
- ad € 1.500,00 per immobili con prezzo base tra € 100.001,00 ed € 150.000,00;
- ad € 2.000,00 per immobili con prezzo base tra € 150.001,00 ed € 200.000,00;
- ad € 2.500,00 per immobili con prezzo base tra € 200.001,00 ed € 350.000,00;
- ad € 3.500,00 per immobili con prezzo base tra € 350.001,00 ed € 500.000,00;
- ad € 5.000,00 per immobili con prezzo base superiore ad € 500.000,00.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta (e ciò anche per la fissazione del prezzo base d'asta della gara), si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi di pagamento e della tempestività del deposito della domanda stessa.

Se il prezzo offerto, all'esito della gara tra gli offerenti, è inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. non si fa luogo alla vendita e si procede con l'assegnazione; in ogni caso, qualora anche la migliore offerta si collocasse al di sotto del prezzo base, ma in misura non inferiore ad un quarto, è possibile far luogo alla vendita quando si ritenga che non vi sia seria

Fermo restando tutto quanto sopra, l'aggiudicazione al miglior offerente avverrà anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, in questo caso aggiudicando il bene al soggetto che ha depositato l'offerta più alta su cui è stato fissato il prezzo base d'asta della gara e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, Avv. Andrea Guidarelli, di assegni circolari non-trasferibili intestati a "Procedura esecutiva n. 13/2021 RGE", o mediante l'effettuazione di bonifici bancari (si precisa che l'accredito dovrà pervenire nel c/c della procedura prima della scadenza del termine), nel c/c intestato a "Tribunale di Urbino, proc. esec. imm. n. 13/2021", IBAN IT 92 H 08700 68701 0000 0020 5775 acceso presso BCC del Metauro, per il saldo del prezzo dedotta la sola cauzione già prestata, oltre agli oneri, diritti e spese di vendita che verranno in seguito comunicati; non sono accettati pagamenti parziali e/o in acconto con saldo oltre il termine sopra indicato, con riserva di richiesta della documentazione antiriciclaggio.

In caso di inadempimento, anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata, l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate e potrà essergli addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente ai sensi dell'art. 587 cp.c..

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita senza incanto, nel caso in cui la cauzione sia stata effettuata con bonifico bancario la stessa verrà restituita con bonifico bancario effettuato i giorni lavorativi successivi a quello di svolgimento delle operazioni di vendita, detraendo le spese per medesimo bonifico.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto avverrà alle seguenti condizioni:

- l'aggiudicatario è in ogni caso tenuto al pagamento di tutti gli oneri tributari e di tutte le spese inerenti e conseguenti all'acquisto del bene;
- le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili sono a carico dell'aggiudicatario, eventuali indicazioni difformi in tal senso riportate nella relazione di stima sono irrilevanti, dovendo fare riferimento solo al presente avviso di vendita;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, con l'indicazione di quanto sopra riportato al precedente punto;
- gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, in cui i beni si trovano (anche in relazione al t.u. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo e che di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, ecc...), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di stima, non potranno mai dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e

modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- non sono previste ulteriori spese a carico dell'aggiudicatario ad eccezione delle spese per l'eventuale redazione dell'attestazione prestazione energetica di cui alla Legge 90/2013 se e in quanto applicabile alla vendita coattiva e degli oneri condominiali nei limiti sopra indicati di cui all'art. 63, 2° comma disp. att. Cod. civ. (legge 11 dicembre 2012, n. 220) nel caso in cui l'immobile ricada in condominio;
- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D.Lgs. 385/93 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993 cit., dovrà effettuare il pagamento del saldo del prezzo, nel termine indicato in offerta o comunque non superiore a 120 gg. decorrenti dall'aggiudicazione, direttamente alla banca creditrice (nei limiti del credito azionato) detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura nella misura che verrà indicata dal professionista delegato;
- il passaggio di proprietà del bene avverrà solamente con l'emissione da parte del Giudice del Decreto di Trasferimento e solamente dopo il versamento del saldo del prezzo e di tutti gli oneri, diritti e spese di vendita, compreso il compenso del professionista delegato posto a carico dell'aggiudicatario, per la cui quantificazione si rimanda alla decisione del GE; Si precisa che questo verrà determinato in funzione del saldo, salvo successivo conguaglio e/o restituzione dopo che verrà liquidato e determinato dal Giudice dell'Esecuzione in sede di rendiconto finale dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento;
- l'aggiudicatario, entro 120 gg. dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice, ricorrendone i presupposti, potrà presentare il procedimento di sanatoria di cui all'art. 40, 6 c., L. 47/1985, e di cui all'art. 46, 5 c., DPR 380/2001.
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

ULTERIORI INFORMAZIONI

I beni posti in vendita sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Matteo Maidani del 2/3/2023 (completa di foto), consultabile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); www.tribunaleurbino.it e sul sito www.astalegale.net, da esaminare attentamente da parte dell'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni nonché per lo stato di occupazione, abitabilità e/o agibilità.

Eventuali abusi edilizi da sanare di cui si è tenuto conto nella valutazione dei beni e sono indicati e dettagliati nella perizia di stima.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso nell'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sul mensile "Newspaper Aste" e mediante internet agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> (portale vendite pubbliche); www.tribunaleurbino.it e sul sito www.astalegale.net.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno compiute dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Fermignano (PU), Via Mazzini, n. 5/C.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal custode e professionista delegato, Avv. Andrea Guidarelli, con studio in Fermignano (PU), Via Mazzini, n. 5/C, in orario d'ufficio (tel. 0722331984 / fax 0722040859 / e-mail: guidarellilaw@gmail.com)

Le visite potranno essere richieste esclusivamente per il tramite del portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>. Gestore della vendita telematica è stata nominata Astalegale.net SpA.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Fermignano, 29/7/2024

Avv. Andrea Guidarelli