

Visto agli atti,
Il Giudice Francesco Paolo Grippa
manda al delegato affinché dia compiuta notizia di quanto affermato in nota nei futuri avvisi di vendita
24/06/2026



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Ancona, data del protocollo

Al Tribunale di Urbino Ufficio Esecuzioni
immobiliari
All'attenzione del Giudice dell'Esecuzione
civile.tribunale.urbino@giustiziacert.it

e p.c.

Al Professionista Delegato alla vendita
Avv. Andrea Guidarelli
Via Mazzini, n. 5/C - Fermignano (PU)
avvandreaguidarelli@cnfpec.it

All'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)
istitutovenditegiudiziarimarche@pec.it

Oggetto: Integrazione nota informativa e di tutela – Procedura Esecutiva n. 34/2022 R.G.E. immobile sito in Piobbico (PU), Via G. Marconi n. 1 (Lotto 1: fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25, part. 150 sub 9, 10, 11, 12, 13 e Catasto Terreni al Foglio 25, part. 1544, 1545, 1539/parte, 1546/parte, 149, 149 sub 6, 150 sub 6, 1531, 1532, 1347). Bene sottoposto a Vincolo Archeologico (D.Lgs. 42/2004) e presenza di Reperiti Demaniali.

Con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, rubricata al **n. 34/2022 R.G.E.** di codesto Tribunale, promossa davanti al Giudice dell'Esecuzione e avente quale Professionista Delegato l'Avv. Andrea Guidarelli, in riscontro alla Vostra nota di richiesta chiarimenti e a parziale modifica ed integrazione della precedente comunicazione dello scrivente Ufficio, si rappresenta quanto segue.

Si deve anzitutto premettere che l'immobile oggetto di vendita, sito in Piobbico alla Via Marconi, è gravato da un vincolo archeologico diretto a seguito del DDR del 12/10/2001 che ne condiziona la circolazione e la gestione. All'interno del perimetro della proprietà privata è infatti custodito un reperto di eccezionale valore storico: una serie di fornaci di età romana, medievale e rinascimentale. Ai sensi dell'articolo 91 del D.Lgs. 42/2004, tale bene essendo emerso a seguito di scavo archeologico non appartiene al debitore esecutato, ma è di proprietà esclusiva dello Stato, con l'effetto che la vendita giudiziaria non può traslare la proprietà del reperto archeologico.

Dalla relazione dell'assuntore di custodia, Sig. [REDACTED] (con il quale era stato stipulato atto di convenzione ai sensi dell'art. 54 del D.L. 29/10/1999 n. 40), si evidenzia una situazione di criticità conservativa che non pare opportuno ignorare nel bando di vendita. Il blocco degli impianti di ventilazione forzata sta causando un processo di degrado per umidità, definito come "sfarinamento" delle strutture antiche.



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Pertanto, è fondamentale che i potenziali acquirenti siano edotti del fatto che l'acquisto dell'immobile comporta l'onere di convivere con un bene demaniale e l'obbligo di consentire, ed eventualmente anticipare sotto stretto controllo scientifico, gli interventi necessari alla sua salvaguardia.

A tal riguardo, si prende atto che nell'avviso di vendita predisposto dal Delegato è già stato correttamente inserito il richiamo alla sospensione dell'aggiudicazione e del saldo prezzo in pendenza del termine per l'esercizio della prelazione ministeriale ai sensi degli artt. 53 e ss. D.Lgs. 42/2004. Tuttavia, si ribadisce che l'acquirente finale dovrà inoltre sottostare a divieti assoluti di modifica strutturale nelle aree interrate e dovrà garantire il libero accesso ai funzionari del Ministero per le periodiche attività di ispezione e restauro

Alla luce di quanto sopra, forniti i dati identificativi della procedura, si chiede nuovamente a codesto Tribunale e al Professionista Delegato di valutare e garantire che tutte le circostanze materiali e i vincoli sopra rappresentati (con particolare riferimento allo stato delle fornaci, al divieto di modifiche interrate e all'obbligo di accesso ispettivo) siano adeguatamente e dettagliatamente inseriti nell'avviso di vendita o comunque resi noti agli offerenti prima della gara fissata per il giorno 18 Giugno 2026.

Cordiali saluti.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Andrea Pessina

Firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e 21 del Dlgs 82/2005



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

