

**TRIBUNALE DI URBINO**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**con modalità sincrona mista**  
**Procedura esecutiva N. 96/2021 R.G.E.**

**V ESPERIMENTO**

La sottoscritta Avv. Daniela Gori, con studio in Fossombrone Via Flaminia 7, professionista delegata all'espletamento delle operazioni di vendita nella procedura di esecuzione immobiliare sopra indicata con ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Urbino, comunicata in data 11.03.2025, ai sensi degli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **08 settembre 2026, alle ore 14.00** in Fossombrone, presso lo studio della sottoscritta in Via Flaminia 7, procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla vendita senza incanto con modalità "sincrona mista telematica" del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento di seguito descritto:

**LOTTO UNICO**

**A) villa singola** a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **273,22** mq per la quota di 100/100 di piena.  
Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra e piano primo di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la Strada Provinciale n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.  
Il cespite è globalmente costituito da Locali Residenziali (F.5, Mapp.544, sub.1) che si sviluppano su due piani comprendenti al piano terra, oltre al portico, un ingresso, la scala di collegamento al piano superiore, un soggiorno-cucina, uno studio, due camere e due bagni mentre al piano secondo sono presenti un soggiorno con terrazzo, una camera e un altro bagno oltre ad una serie di locali tecnici nel sottotetto di altezza inferiore ad 1,50 ml. Nel piano terra collegati allo studio vi è il Garage (F.5, Mapp.544, sub.2). I due piani dei locali sono collegati da una scala a due rampe. L'intero fabbricato è circondato da una Corte Esterna (F.5, Mapp.544, sub.3, BCNC) con grandezza di circa 1250 mq (accatastata come bene comune non censibile). L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato privo di arbusti ma completamente circondato da recinzione. Il cancello carrabile di accesso alla proprietà si affaccia verso sud in uno slargo dove giunge la strada di lottizzazione oggi sterrata.  
L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da telai in cemento armato tamponati, con solaio del P1 in laterocemento con sottostanti travi di legno, e solaio del tetto portante in legno a vista con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta si trovano in discreto stato di manutenzione pur essendo i locali inabitati da parecchi anni. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario.  
Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in

giallo ocre anticato. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di normale fattura.

I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. L'impianto termico da un veloce sopralluogo sembra efficiente anche se alcuni elementi risultano essere stati prelevati. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di gres e cotto di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti eccetto le vasche che sono del tipo a idromassaggio. Anche gli interni del garage sono rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra abbastanza efficiente seppur colpita da danni dovuti a teppisti. L'immobile è direttamente fruibile ma con qualche intervento di ripristino in quanto nell'ultimo periodo ignoti sono entrati e hanno danneggiato alcuni terminali dell'impianto elettrico (prese e misuratori).

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione ancora incompleta (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 544 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 711,42 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10, piano: T-1;
- foglio 5 particella 544 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.10, piano: T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

\*

**B) villa singola** a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **160,86** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Trattasi di una Villetta monofamiliare che si sviluppa al piano terra di uno stabile corredato da un garage e da un'ampia area esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada di recente lottizzazione ancor incompleta realizzata alla fine degli anni 00'. Il cespite è globalmente costituito da locali residenziali (F.5, Mapp.538, sub.1) che si sviluppano su di un piano comprendenti al piano terra un portico, l'ingresso, un soggiorno-cucina, due camere e due bagni, oltre a corridoi e disimpegni. Nel piano terra collegato al disimpegno vi è il Garage (F.5, Mapp.538, sub.4) e una centrale termica (F.5, Mapp. le 538, sub.5-BCNC). L'intero fabbricato è circondato da una ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.538, sub.3, BCNC) di circa 1000 mq accatastata come bene comune non censibile. L'area esterna (sub.3) è rappresentata da un ampio prato con alberi e completamente circondato da recinzione. L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta formata da fondazione in pali e cordoli in telai in cemento armato con solaio del tetto in laterocemento con sottostanti travi di legno e manto di copertura in tegole. Gli interni della Villetta in oggetto si trovano in discreto stato. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario. Esternamente l'intero stabile si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocre anticate. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di ordinaria fattura. I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Tutti gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano abbastanza efficienti. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I terminali dei bagni risultano costituiti

da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage risultano rifiniti e completati. L'intera impiantistica da quanto è stato rinvenuto in sede di sopralluogo sembra completamente efficiente. L'immobile è direttamente fruibile senza particolari interventi di ripristino sebbene ad oggi risulta occupato.

La villetta dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto con Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 538 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 240,15 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11, piano: T;
- foglio 5 particella 538 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.11, piano: T.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

\*

**C) villetta a schiera laterale** a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **189,07** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altre 3 unità immobiliari. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo di una schiera corredata da un garage e da area esterna esclusiva recintata che lo cinge ad est, sud ed a ovest. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e alla strada della recente lottizzazione realizzata alla fine degli anni 00' ma ancora non completata. Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali (F.5, Mapp. 527, sub.1) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage (F.5, Mapp.527, sub.2). La villetta a schiera rappresenta l'estremità laterale a valle di una fila di 4 ed è circondata da ampia Corte Esterna (F.5, Mapp.527, sub.6, BCNC) di circa 1200 mq accatastata come bene comune non censibile. I piani dei locali sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.6) è rappresentata da un ampio giardino oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione. L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta composta tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in telai in cemento armato con solaio intermedio in laterocemento e solaio del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta si trovano in sufficiente stato di manutenzione essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale. Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinte in giallo ocra. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura. I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage rifiniti e completati. L'immobile è fruibile con

qualche intervento di ripristino. Da rilevare che sono stati individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scoli dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani; rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6, piano: T-1;
- foglio 5 particella 527 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 57,02 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.6, piano: T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

\*

**D) villetta a schiera centrale** a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **162,91** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà.

Trattasi di una Villetta a schiera di un articolato fabbricato contenente altri 3 elementi. Quella in oggetto si sviluppa al piano terra e piano primo e forma un elemento di schiera centrale corredata da un garage e da due porzioni di corte esterna esclusiva recintata. Il fabbricato si trova in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrignano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.1280 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite è globalmente costituito dai Locali Residenziali (F.5, Mapp. 527, sub.3) comprendenti al piano terra un portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra collegati al corridoio vi è il Garage (F.5, Mapp. 527, sub.4). La villetta a schiera rappresenta uno dei due elementi centrali di una fila di 4 ed è corredata da due piccole Corti Esterne (F.5, Mapp. 527, sub.7, BCNC) della superficie complessiva di ca 250 mq, una verso l'ingresso ed una verso il retro che è accatastata come bene comune non censibile. I due piani degli ambienti sono collegati da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.7) è rappresentata da un giardino oggi infestato da arbusti ma completamente confinato da recinzione.

L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in telai in cemento armato con solaio intermedio in laterocemento (quello dei garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villetta e dell'appartamento in oggetto si trovano in sufficiente stato di manutenzione pur essendo i locali mai stati abitati dalla loro costruzione. Il livello qualitativo delle rifiniture interne è di tipo ordinario ed essenziale. Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo oca. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura. I Rivestimenti interni sono di natura ordinaria con materiali edilizi di qualità essenziale. Gli impianti da un veloce sopralluogo sembrano approntati ma mancano della caldaia principale relativa all'impianto termico. La maggior parte della pavimentazione e delle rifiniture interne (intonaci, tinteggiatura) risale al completamento dell'abitazione avvenuto nel 2007, periodo in cui furono terminati tutti i lavori interni. I pavimenti del piano primo sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria come tutti i rivestimenti dei bagni. I terminali dei bagni risultano costituiti da elementi essenziali senza particolari ornamenti. Anche gli interni del garage rifiniti e completati. L'immobile è fruibile con qualche intervento di ripristino. Da rilevare che sono stati

individuati numerose e pesanti infiltrazioni nei locali del piano terra dovuti alla mancata pulitura degli scoli dei terrazzi del PT in cui decanta l'acqua meteorica. Le infiltrazioni stanno danneggiando seriamente i locali e di cui si consiglia intervento.

La villetta a schiera dove è sito il bene immobiliare si trova lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7 , piano: T-1;
- foglio 5 particella 527 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: Località Calacecca n.7, piano: T;

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

\*

**E) villetta a schiera laterale** a MONTEGRIMANO Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **339,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà. Trattasi di due Villette a schiera in costruzione che si trovano completate negli esterni ma incomplete negli interni pur già dotati di tramezzi da cui è percepibile la loro distribuzione interna. Tutte le due villette si sviluppano al piano terra e piano primo della relativa schiera corredate da garage e da area esterna esclusiva recintata. Le porzioni di fabbricato si trovano in una lottizzazione a valle della principale struttura termale (ora dismessa) delle Terme di Montegrimano sita a circa 2000 m dalla stessa cittadina omonima accessibile attraverso la SP n.128 di Montelicciano e a strade di recente lottizzazione realizzate alla fine degli anni 00'.

Il cespite così come oggi accatastato (F.5, Mapp. 527, sub.5, fabbricato in costruzione) è globalmente costituito da due elementi di schiera i cui Locali Residenziali allo stato grezzo sono costituiti al piano terra ciascuno da portico d'ingresso situato a monte, un corridoio, un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, mentre al piano primo ciascuno costituito da un locale studio con balcone, un disimpegno, due camere ed un bagno. Nel piano terra di ciascuna schiera collegati al rispettivo corridoio vi sono i due Garage. Le villette a schiera rappresentano un elemento centrale ed uno di estremità laterale disposto a monte di una fila di 4 e sono circondate da ampia Corte Esterna (F.5, Mapp. 527, sub.5). I due piani delle rispettive schiere saranno collegati (a fine lavori) da una rampa in legno a vista partente dal soggiorno dei locali che giunge sul locale studio balconato a doppia altezza. L'area esterna (sub.5) è rappresentata da un ampio giardino di totali 860 mq circa oggi infestato da arbusti ma completamente circondato da recinzione. Tutte le rifiniture interne (pavimenti, parte degli intonachi, tinteggiatura, rivestimenti di bagni e cucina) e gran parte del sistema degli impianti dovranno essere completati dopo l'acquisto dai nuovi acquirenti con materiali secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico delineati in sede dei vecchi permessi di costruire.

L'apparecchiatura costruttiva dei due immobili risulta costruita tramite telaio in cemento armato su fondazione di pali e cordoli in e cordoli in telai in cemento armato con solaio intermedio in laterocemento (quello dei garage) e solaio intermedio e del tetto in legno portante con falde articolate e copertura in tegole. Gli interni della Villette in oggetto si trovano al grezzo in sufficiente stato di manutenzione. Esternamente l'intera fila di schiere si presenta in modo decoroso con pareti intonacate tinteggiate in giallo ocra. Gli infissi e le finestre sono in legno con vetrate doppie e le porte e portoni di accesso dall'esterno di discreta fattura. Le villette al loro interno risultano prive di rifiniture ma dotate delle tramezzature e degli intonaci. Mancano le scale di collegamento tra piano terra e primo piano. Le villette si trovano lungo una strada di lottizzazione (Loc. Meleto nel Voc. Calacecca) in una piccola zona residenziale di nuova



lottizzazione situata in zona panoramica a monte della vallata del Conca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.80.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 527 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Località Calacecca n. SNC, piano: T-1.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2024.

\*

**F) Villetta in costruzione a MONTEGRIMANO** Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **234,88** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà. Trattasi di una villetta di un unico piano in piena costruzione la cui realizzazione è stata abbandonata da tempo (circa 15 anni). La villetta si trova in uno dei lotti residenziali della lottizzazione (LOTTO 5 della lottizzazione di Variante) e la sua proiezione si estende per circa 205 mq comprendenti un portico. Nel presente corpo essa viene peritata insieme alla sua corte esterna di pertinenza per una superficie complessiva a 1250 mq interna ad una porzione del Mapp. le 537 del F.5. La villetta si sviluppa su di un unico piano, possiede un portico di accesso verso monte e un porticato panoramico verso valle con una piccola piscina anch'essa in costruzione. Le tamponature esterne sono appena accennate mentre la distribuzione degli spazi interni è visibile parzialmente in quanto risultano approntati molti dei tramezzi di separazione. La villetta si quantifica a circa il 25-30% di stato di avanzamento generale con il 90% della sola struttura portante formata da telai di travi e colonne in calcestruzzo armata completata di fondazioni, del primo impalcato del piano terra ma non ancora completata nelle telaiature delle falde del tetto. L'apparecchiatura costruttiva dell'immobile risulta costruita tramite telaio in cemento armato e solaio del tetto in legno portante con falde articolate. All'interno del fabbricato in costruzione è appena percepibile la distribuzione degli spazi e tutto è rimasto allo stato grezzo, privo delle lavorazioni di rifinitura e meno che meno degli impianti. Ovviamente mancano le recinzioni esterne e tutti i percorsi relativi al giardino esterno che dovrebbe quantificarsi in circa 1000 mq. Lo stato di abbandono su di un organismo edilizio dove tutti i materiali sono all'aria aperta e in balia delle intemperie e del passaggio degli animali ha peggiorato sensibilmente lo stato di manutenzione di tutti gli elementi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 3548, reddito agrario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €: si considera la porzione del terreno in oggetto, precisamente per 1250 di 3548 mq, l'altra porzione pari a 2298 mq viene peritata nel Corpo G in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2008.

\*

**G) terreno residenziale a MONTEGRIMANO** Loc. Calacecca SNC,6,7,10,11, frazione Meleto, della superficie commerciale di **46.124,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà. Trattasi di un insieme di terreni edificabili a destinazione prevalentemente residenziale con una quota minore a destinazione ricettiva. Rappresentano in gran parte i terreni non edificati del Comparto MT1A, Zona C del PRG oggetto del richiesto 2° Piano di Lottizzazione del progetto "Borgo delle Terme\_2". I terreni oggetto del Corpo F si estendono complessivamente per circa 46.124 mq di cui 31.075 edificabili appartenenti allo stesso Comparto e gli altri costituenti appezzamenti correlati dove non è prevista nessuna edificazione (Zona E e V) ma solo strutture

di contorno come aree verdi e di naturalizzazione. In particolare i terreni edificabili, insieme al terreno di sedime dei lotti 1,2,3,4,5 già peritati nel Corpi A,B,C,D,E(Mapp.li 527,538,544537/p dl F.5), rappresentano circa il 81% dell'intero Comparto (37.699 mq sui totali 46.449 mq). Il resto dei terreni all'interno del Comparto edificabili e non oggetto di esecuzione appartengono sempre alla società (Mapp.li 536,542,548,545 del F.5 e Mapp.li 6,34,63,372 del F.6) e altri intestatari comunque collegati alla stessa società proprietari dei Mapp.li 72 e 83 e al F.5).

L'aggiudicatario del tale lotto detenendo la maggioranza dei terreni diventerà verosimilmente il soggetto attuatore del futuro Piano di Lottizzazione necessario per completare l'edificazione sui terreni in oggetto.

Storicamente l'attuazione del Comparto iniziò nel 2005 con l'Approvazione per Delibera del CC n.23 del 23/05/2005 del 1° Piano di Lottizzazione, la successiva sottoscrizione della convenzione urbanistica in data 14/11/2005 rep.6497 e la realizzazione degli attuali fabbricati descritti nei Corpi A,B,C,D,E nonché la parziale realizzazione delle strade. Dopo una prima sospensione delle opere l'iter di completamento venne riavviato con l'approvazione di una Variante per Delibera del CC n.33 del 11/06/2015. I lavori relativi alla variante di piano non iniziarono mai per cui ciò provocò la scadenza dei termini e del Piano stesso.

Nel 2020 sono ricominciate le operazioni di concertazione con il Comune partorendo la redazione del progetto di un nuovo Piano denominato "Borgo delle Terme\_2" che, assimilando alcune precedenti prescrizioni della sovrintendenza e la Variante del PRG del 2014 ne ridimensionava la capacità edificatoria rispetto agli originari indici urbanistici del Comparto. Nonostante il nulla osta di diversi enti il progetto di Piano così come redatto non fu autorizzato a causa del parere "aggiogante" degli uffici regionali del settore territorio che vincolarono il loro parere al preventivo assestamento del

versante a causa della presenza di un movimento franoso che necessita di massima osservazione. Per tale parere vincolante l'iter del Piano si interruppe e il procedimento non fu nemmeno sottoposto ai pareri del Consiglio Comunale per l'attuazione e l'approvazione definitiva. Ovviamente a seguito di ciò non si sottoscrisse nuova Convenzione edilizia.

I terreni oggetto dei Piani di Lottizzazione succeduti si posizionano in una zona di semicrinale in pendenza con forma ad anfiteatro affacciati alla valle orientale del Conca, situati a pochi metri della principale struttura ricettiva termale interna al Comune, oggi in disuso, alla distanza di circa 2000 m dal castello di Montegrimano e a 9 km dal centro di San Marino. Del globale progetto di prima lottizzazione sono stati realizzati parzialmente un fabbricato a schiera (comprendente 4 villette e valutato nei corpi C,D,E), due Villette monofamiliari (valutate nei Corpi A e B) ed una villetta monofamiliare in costruzione (valutata nel Corpo F) già servite da strade vicinali che allo stato si trovano sterrate prive di asfaltatura e da completare. I terreni di questo corpo rappresentano gli appezzamenti ancora ineditati dove al loro interno dovranno essere realizzate le strutture di urbanizzazione primarie (strade, fognature ed illuminazione) e altri sottoservizi di tipo pubblico generale come pattuito con l'amministrazione comunale. I terreni, prevalentemente si trovano in zona C del PRG di Montegrimano Terme.

Il Piano di Lottizzazione scaduto risulta essere stato approvato per delibera di GC n.33 del 11/06/2015 come Variante del 1° Piano di Lottizzazione denominato "Borgo delle Terme" e prevedeva la realizzazione di strade, opere e 10 lotti distinti (cinque dei quali già costruiti e/o parzialmente realizzati). Il nuovo Piano di Lottizzazione richiesto e depositato il 11/08/2020, già concertato con il Comune, prevede lo stesso numero di lotti con una SUL lorda edificabile di circa 3519 mq di cui 2654 a destinazioni residenziale e 865 mq a destinazione ricettiva. Il piano prevede la realizzazione delle strade e delle edificazioni attraverso tre stralci di cui il primo risulta a completamento di quello avviato ma non concluso (Lotti 1,2,3,4,5), il secondo avverrà con la realizzazione dei Lotti dal 6° al 9° di cui il 6°,7°,8° lotto ad uso residenziale ed un 9° ad uso ricettivo e un terzo stralcio a solo uso ricettivo (alberghi, case vacanza ecc.) per il 10° Lotto. Il piano ovviamente oltre alla realizzazione delle costruzioni residenziali e ricettive prevede il completamento e la realizzazione di opere urbanistiche (strade, fogne, illuminazione ecc.) i cui

costi saranno a carico del futuro acquirente, in particolare per il compimento di Aree pubbliche (quali standard ai sensi del DM 1444/68: verde pubblico, parcheggio pubblico e viabilità pubblica) e di Aree private ad uso pubblico (viabilità pertinenziale, piazza, verde naturalistico (parco termale), sentiero naturalistico, percorso di attraversamento). La realizzazione delle opere riguarda l'Ambito B di trasformazione del sub Comparto 1.

Da computo metrico redatto nel 2020 dai progettisti del piano per i lavori di urbanizzazione primaria relativi a tali opere relativi erano stati previsti circa 803.000,00 € riguardo le aree pubbliche, le aree verdi oltre alla rete fognaria, idrica, stradale e l'illuminazione. Per le particolari prerogative riguardo alla rete fognaria, alla rete elettrica e telefonica, alla rete approvvigionamento e distribuzione Gas Metano, alla pubblica illuminazione, alla viabilità e parcheggi si rinvia alle pagine 8-9-10 della perizia.

Le opere di urbanizzazione saranno compito del soggetto attuatore dopo avere sottoscritto la relativa convenzione edilizia. Come già nella documentazione del piano era presente le spese dell'intera urbanizzazione che ammontavano a 800.003,00 €, importo in cui sono comprese le spese relative alle reti compresa quella rilevante del collettore fognario extracomparto che porta lo scarico dell'area a collegarsi a circa 1500 ml più a sud dell'aggregato di Meleto che ha prodotto un'extraspesa di lavori urbanistici rilevante rispetto ai quantitativi medi di altre lottizzazioni simili. Negli 803.000,00 € non sono invece computati le spese per l'assestamento del versante geologico la cui realizzazione sarà vincolante per il nulla osta definitivo al PDL degli uffici del settore territorio della Regione Marche (art.89 del testo unico). Il vincolo è dovuto dalla presenza di un movimento franoso poco più a monte dei lotti già edificati in direzione nord degli stessi che necessita di essere prima assestato e poi monitorato per almeno un anno dopo i lavori. Le spese tecniche per lo studio dell'assestamento e per i futuri lavori dovranno aggiungersi alle spese già fissate e descritte qui sopra. Ad oggi l'importo complessivo dell'assestamento non è definito ma si immagina fortemente impattante sulla fattibilità economica dell'operazione immobiliare.

Allo stato attuale i terreni specifici di questo Corpo G si presentano liberi, non coltivati e al loro interno risultano costruite una parte delle strade (mapp.li 73,74,537 del F.5) e alcune sovrastrutture essenziali a servizio dei fabbricati esistenti. In particolare, risulta presente una centrale elettrica (tra l'altro non segnalata in catasto) nel Mapp.le 74 ed una sorta di vasca (Mapp.le 77) oltre al sistema di fognature già presente non visibile. servizi di urbanizzazione e poi successivamente i vari edifici con altezza massima pari a 7 ml collocati secondo una forma ad arco lungo le curve di livello, delineando lo spazio pubblico dell'intero progetto. Saranno realizzate percorsi pedonali, giardini pubblici e piazzette cercando di migliorare il paesaggio dell'area attraverso la messa a sistema e la valorizzazione delle emergenze ambientali del luogo con la costituzione di aree verdi naturalistiche, percorsi pedonali e ciclabili.

Il Piano di Lottizzazione è esteso a tutto l'ambito del sub Comparto 1, all'interno del quale sono individuati 2 ambiti:

- Ambito A - Ambito di naturalizzazione destinato alla realizzazione del verde di connessione ecologica con il territorio agricolo circostante.
- Ambito B - Ambito di trasformazione dove vengono localizzati gli interventi pubblici e privati previsti dal PRG

All'interno dell'ambito A di naturalizzazione non vengono previste trasformazioni e si prevede il mantenimento del verde esistente, quale verde di connessione ecologica, privato ad uso privato.

All'interno dell'Ambito B di trasformazione sono individuati:

- le aree pubbliche da cedere e corrispondenti agli standard urbanistici DM 1444/68 e dalla viabilità pubblica
- le aree private di uso pubblico composte dalla viabilità carrabile di accesso ai lotti, dal verde naturalistico (Parco delle Terme), dalla piazza e dai percorsi seminaturali, il verde naturalistico
- le aree private ad uso privato composte dai lotti a destinazione residenziale (UR1), dai lotti a destinazione turistico ricettiva (UT1)

All'interno dell'ambito B di trasformazione, il piano prevede una attuazione in n.3 stralci, così



articolati:

- il primo stralcio (stralcio B.1) individua i lotti a destinazione residenziali parzialmente edificati
- il secondo stralcio (stralcio B.2) individua i lotti a prevalente destinazione residenziale e totalmente inediticati
- il terzo stralcio (stralcio B.3) individua il lotto turistico ricettivo totalmente inediticato e il verde privato di uso pubblico con il relativo percorso naturalistico.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 7660, reddito agrario 25,71 €, reddito dominicale 23,74 €;
- foglio 5 particella 78 (catasto terreni), qualità/classe Querceto, superficie 342, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,30 €;
- foglio 5 particella 289 (catasto terreni), qualità/classe Pasc. Cespug., superficie 338, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,26 €;
- foglio 5 particella 424 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 2500, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 7,75 €;
- foglio 5 particella 425 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 1306, reddito agrario 4,38 €, reddito dominicale 4,05 €;
- foglio 5 particella 426 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. Prod., superficie 1554, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €;
- foglio 5 particella 427 (catasto terreni), qualità/classe Incolt. Prod., superficie 272, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €;
- foglio 5 particella 74 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 1854, reddito agrario 6,22 €, reddito dominicale 5,75 €;
- foglio 5 particella 75 (catasto terreni), qualità/classe Pasc. Cesp., superficie 230, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €;
- foglio 5 particella 76 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 2414, reddito agrario 8,10 €, reddito dominicale 7,48 €;
- foglio 5 particella 77 (catasto terreni), qualità/classe Pascolo, superficie 1450, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,75 €;
- foglio 5 particella 528 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 6062, reddito agrario 20,35 €, reddito dominicale 18,78 €;
- foglio 5 particella 530 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor., superficie 320, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,07 €;
- foglio 5 particella 531 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor., superficie 602, reddito agrario 1,87 €, reddito dominicale 2,02 €;
- foglio 5 particella 532 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor., superficie 2819, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 9,46 €;
- foglio 5 particella 533 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 1115, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 3,46 €;
- foglio 5 particella 539 (catasto terreni), qualità/classe Semin. Arbor., superficie 3248, reddito agrario 10,06 €, reddito dominicale 10,90 €;
- foglio 5 particella 546 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Misto, superficie 596, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,62 €;
- foglio 5 particella 292 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 88, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,27 €;
- foglio 6 particella 350 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo, superficie 9056, reddito agrario 30,40 €, reddito dominicale 28,06 €;
- foglio 5 particella 537 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 2200, reddito

agrarario 11,91 €, reddito dominicale 10,99 €; si considera la porzione del terreno in oggetto, precisamente per 2298 di 3548 mq, l'altra porzione pari a 1250 mq viene peritata nel Corpo E in quanto nell'area di sedime è presente fabbricato in costruzione.

**Situazione occupazionale:** Alla data del sopralluogo tutti gli immobili (fabbricati e terreni) oggetto di esecuzione risultano liberi eccetto la **villetta monofamiliare peritata al CORPO B** iscritta al catasto al F.5, Mapp.539, sub.1,2,5 che risulta **occupata senza alcun titolo**, tanto che il Giudice ha ordinato la liberazione del bene.

Tutti i terreni edificabili contenuti all'interno del Corpo G allo stato si trovano liberi.

**Conformità edilizia e urbanistica:** Tutti i fabbricati realizzati tra il 2005 e il 2011 possiedono criticità edilizie ed urbanistiche da regolarizzare che comporteranno costi per le attività tecniche per redazione di pratiche in sanatoria e per le oblazioni nonché oneri urbanistici aggiuntivi. Il fabbricato con minore criticità è quello peritato nel Corpo B in quanto la sua regolarizzazione potrà essere consentita tramite una semplice Cila in sanatoria.

Le altre villette monofamiliari e le villette a schiera comprese quelle in costruzione, dovranno essere regolarizzate tramite pratiche in sanatoria (SCIA) a cui seguiranno, in alcuni casi a pratiche di completamento che spesso comporteranno la redazione di pratiche sismiche in variante come nel caso della villetta peritata nel Corpo A che presenta modifiche rispetto all'ultima documentazione autorizzata, sia nella forma delle falde del tetto sia nella forma della scala di collegamento tra il primo e piano terra. Dopo la regolarizzazione edilizia si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali con il deposito di pratiche DocFa all'Agenzia delle entrate.

Si specifica successivamente nei vari paragrafi successivi le necessità per addivenire a regolarizzare le numerose situazioni edilizie-urbanistiche e di conseguenza catastali.

#### **Conformità Edilizia:**

CRITICITÀ: ALTA riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp. 544 sub.1,2 peritata nel CORPO A.

Rispetto alle piante degli elaborati grafici allegati all'ultimo atto autorizzativo PDC n.06/07 sono state rilevate le seguenti modifiche:

-L'intera villetta nel lotto risulta essere stata realizzata in posizione differente rispetto a quella segnalata negli elaborati grafici dell'ultimo PDC autorizzato. Differente sono anche la segnalazione delle falde del tetto. Il cancello di accesso dall'esterno si affaccia a sud e non a ovest come nei progetti del PDC N.06/07.

-nel piano terra manca un setto di separazione a formare il corridoio con aumento dei locali dello studio; -nel PT il bagno ha una posizione diversa nei confronti della camera ed è accessibile dal corridoio; -la scala di collegamento tra i due piani risulta girata rispetto a quella in progetto; - nei locali del piano primo non risulta essere stato realizzato il disimpegno tra soggiorno e bagno-camera, inoltre è presente un'apertura per accedere ai locali del sottotetto con locali per maggior parte di altezza inferiore ad 1,50 ml ma anche oltre utilizzati come magazzini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzazione difformità della distribuzione degli spazi interni, del tetto e della posizione nel lotto.

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

Costi di regolarizzazione:

Redazione e deposito di Scia in sanatoria+oblazione eseguita da tecnico abilitato: **€4.500,00**

Redazione di pratica sismica per segnalare la scala girata e la disposizione delle falde del tetto:

**€2.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp. 538, sub.1,4, peritata nel CORPO B, oggetto del "Fabbricato B" del PDC 05/10.

Rispetto all'elaborato grafico dell'ultimo stato autorizzato (PDC n.05/10) il secondo bagno a contatto con il garage è stato trasformato in locale centrale termica così come rappresentato nella planimetria catastale oggi presente agli atti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica di sanatoria per regolarizzazione lieve difformità edilizia.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+oblazione: **€2.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: BASSA riferita solamente a Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.3,4 peritata nel CORPO D

Rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo PDC n.19/06 sono state constatate: -

- Lievi modifiche della posizione di porte e di tramezzi delle camere, del ripostiglio e del bagno del PT;

- Mancanza di una finestra nella camera del piano terra;

- La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzare lievi difformità di distribuzione degli spazi.

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

Costi di regolarizzazione:

Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+oblazione: **€3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: MEDIA riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.1,2 peritata nel CORPO C

Rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo stato autorizzativo PDC N.19/06 sono state rilevate le seguenti modifiche:

- Nella camera del piano terra non risulta essere realizzata una delle finestre che si affaccia sulla corte d'ingresso;

- La porta del ripostiglio del PT è leggermente spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria;

- La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria;

- Nei locali del primo piano sono state rilevate lievi modifiche di distribuzione degli spazi tra corridoio, camera e bagno con quest'ultimo di leggerezza dimensionale inferiori rispetto a quanto rappresentato; - L'apertura della camera del P1 è una finestra e non una porta-finestra come rappresentato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica in sanatoria per regolarizzazione abusi.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+oblazione: **€3.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: MEDIA riferita solamente alle due Villette a schiera non completate oggi iscritte

al F.5, Mapp. 527, sub.5 peritate nel CORPO E

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sebbene al suo interno le due villette a schiera risultano allo stato grezzo (mancano ancora le scale di collegamento tra i due piani), dalla distribuzione degli spazi già delineati attraverso la realizzazione dei tramezzi di separazione degli ambienti si sono rilevate lievi difformità edilizie non sostanziali nel posizionamento di alcuni setti nel piano terra e nel piano primo di entrambi le schiere per cui si ritiene che lo stato attuale non sia compatibile con gli elaborati grafici a corredo del PDC n.19/06. Sostanziale invece la mancanza, rispetto agli elaborati grafici allegati al PDC n.19/06, di una finestra laterale delle camere al piano terra che di fatto ridimensionerebbero lo status di "Camera" trasformandolo in ripostiglio per mancanza dei minimi igienico-sanitari richiesti dalla normativa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica autorizzativa in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria+oblazione redatta da tecnico abilitato: **€.4.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: ALTA riferita alla Villetta in costruzione nel Mapp.537 del F.5, "Fabbricato A" del PDC n.05/2010 peritata nel Corpo E.

Rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo stato legittimato del PDC n.05/2010 sono state rilevate notevoli diversità della distribuzione degli spazi. Il fabbricato risulta allo stato in costruzione e in uno stato di avanzamento in cui sono però visibili tamponature e tramezzi interni ma quanto costruito non è compatibile con lo stato di progetto. Lievi difformità risultano presenti anche nei portici esterni anche se l'ingombro del fabbricato corrisponde sostanzialmente a quello progettato. Da quanto rilevato le volumetrie sono leggermente diverse in quanto le altezze di alcune porzioni della villetta sembrano più alte di circa 70 cm. Inoltre, è stata rilevata all'interno anche uno spazio per una piccola piscina interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Pratica Autorizzativa in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione di Pratica in Sanatoria e pratica sismica per intera Villetta con aumento di consistenza volumetrica e distribuzione interna. Necessiteranno aggiunta di oneri urbanistici per aumento volumetrico e oblazione: **€.7.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Da verificare anche il posizionamento del fabbricato sullo specifico lotto.

### **Conformità Catastale:**

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp. 544, sub.1,2 peritata nel CORPO A.

Rispetto alla planimetria agli atti nei locali del piano primo non risulta essere stato realizzato il disimpegno tra soggiorno e bagno-camera, inoltre è presente un'apertura per accedere ai locali del sottotetto che seppur di altezza inferiore ad 1,50 ml dovevano essere segnalati in pianta e che tuttora non risultano essere rappresentati. Difformità nella pianta dell'autorimessa con differente rappresentazione delle altezze.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con aggiornamento planimetrie da presentarsi all'Agenzia delle Entrate.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato (pratica Docfa): **€.800,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: NESSUNA riferita solamente a Villetta iscritta al F.5, Mapp. 538, sub.1,4 peritata nel CORPO B.

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.3,4 peritata nel CORPO D.

Rispetto alla planimetria presenta agli atti: -Presenti nel piano terra lievi modifiche della posizione di porte e di tramezzi delle camere, del ripostiglio e del bagno; -La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato (pratica Docfa): **€.650,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.1,2 peritata nel CORPO C

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria presente agli atti:

-Nella camera del piano terra non risulta essere realizzata una delle finestre che si affaccia sulla corte d'ingresso;

-La porta del ripostiglio del PT è leggermente spostata rispetto a quella rappresentata in planimetria;

-La rampa di accesso al piano primo risulta più pendente di quella rappresentata in planimetria.

-Nei locali del primo piano sono state rilevate lievi modifiche di distribuzione degli spazi tra corridoio, camera e bagno con quest'ultimo di leggerezza dimensionale inferiori rispetto a quanto rappresentato.

-L'apertura della camera del P1 è una finestra e non una porta-finestra come rappresentato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione variazione catastale da presentarsi all'AGE da tecnico abilitato (pratica Docfa): **€.650,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: NESSUNA riferita alle due Villette a schiera non completate oggi iscritte al F.5, Mapp.527, sub.5 peritate nel CORPO E

**L'immobile risulta conforme.**

CRITICITÀ: MEDIA riferita solamente alla villetta in Costruzione interna al CORPO F

Sono state rilevate le seguenti difformità: la sagoma della villetta non è stata ancora segnalata in mappa, né è stata iscritta al catasto urbano come edificio in costruzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi all'Agenzia delle entrate.

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

Costi di regolarizzazione: Redazione di Tipo Mappale per la rappresentazione della esatta sagoma del fabbricato in mappa: **€.2.000,00**



Costituzione del fabbricato al catasto urbano da presentarsi all'AGE da tecnico  
Abilitato (pratica Docfa): **€.650,00:**  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**Conformità Urbanistica:**

CRITICITÀ: ALTA riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp. 544, sub.1,2 peritata nel CORPO A

Sono state rilevate le difformità già segnalate all'interno del capitolo "Edilizia" per il Corpo A. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzazione difformità interne, del tetto e della posizione nel lotto.

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

Costi di regolarizzazione già calcolati nel capitolo "Difformità edilizia"

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta iscritta al F.5, Mapp. 538, sub.1,4 peritata nel CORPO B.

Sono state rilevate difformità già segnalate nel Capitolo "Edilizia" del Corpo B.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito pratica di sanatoria per regolarizzazione lieve difformità edilizia.

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

Costi di regolarizzazione già calcolati nel capitolo difformità edilizie

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: BASSA riferita alla Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.1,2 peritata nel CORPO C

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "edilizia".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica edilizia Cila in sanatoria redatta da tecnico abilitato+oblazione: **€. 3.000,00**

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

Costi di regolarizzazione già calcolati e compresi nel capitolo "edilizie"

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CRITICITÀ: BASSA riferita solamente a Villetta a schiera iscritta al F.5, Mapp. 527, sub.3,4 peritata nel CORPO D.

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "Edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di pratica in sanatoria per regolarizzare lievi difformità.

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

Costi di regolarizzazione già compresi nel capitolo delle difformità edilizie

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: MEDIA riferita solamente a Villette a schiera non completate oggi iscritte al F.5, Mapp. 527, sub.5 peritate nel CORPO E

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "Edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica autorizzativa in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione già calcolati nel capitolo delle difformità "edilizie".

CRITICITÀ: ALTA riferita solamente alla Villa in costruzione nel Mapp. 537 del F.5, inclusa nel Corpo F

Sono state rilevate le difformità già segnalate nel capitolo "edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito Pratica Autorizzativa in Sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione già calcolati nel capitolo "edilizia"

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

L'unico lotto (A+B+C+D+E+F+G) sarà posto in vendita al **prezzo base di EURO**

**283.443,20** (duecentoottantatremilaquattrocentoquarantatre/20).

**Offerta minima € 212.582,40** (duecentododicimilacinquecentoottantadue/40)

**Rilancio minimo in caso di gara €. 2.500,00** (duemilacinquecento/00).

Ulteriori informazioni potranno essere reperite nella relazione peritale depositata agli atti, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, reperibile sui siti internet [www.tribunaleurbino.it](http://www.tribunaleurbino.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (già [asteimmobili.it](http://asteimmobili.it)), all'interno dello spazio dedicato alla singola procedura.

Si precisa che la custodia degli immobili è stata affidata dal Giudice dell'Esecuzione all'I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Urbino; richieste di informazioni relative al bene pignorato potranno essere effettuate ai seguenti recapiti: tel. 0731 60914 / 605180 / 605542 – indirizzo e-mail per richiesta visite: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it) – portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

**Le visite all'immobile dovranno essere richieste al Custode giudiziario tramite il sito Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

Gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto ad esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

**La vendita giudiziaria SI SVOLGERÀ CON MODALITA' SINCRONA MISTA**, ovvero la modalità con cui la domanda di partecipazione e le offerte possono essere presentate sia con modalità telematica che con modalità cartacea, ed in cui lo svolgimento dell'eventuale gara avviene contemporaneamente tra gli utenti collegati al portale e gli offerenti presenti in sala.

Essa avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto.

**I rilanci effettuati dai partecipanti presenti in sala innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del medesimo professionista, nonché rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.**

\*\*\*\*\*

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate alternativamente secondo le seguenti modalità:

#### **MODALITÀ CARTACEA**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in bollo da 16,00** (sedici/00) in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Fossombrone Via Flaminia 7, **entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta è inefficace se perviene oltre detto termine, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, se non viene prestata idonea cauzione e se non è sottoscritta.

Le offerte devono essere formulate personalmente ovvero a mezzo di avvocato munito di procura ex art. 579 terzo comma cpc e art. 583 cpc.

**Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente:**

- le generalità di chi materialmente deposita l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data della vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

#### **MODALITÀ TELEMATICA**

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

Le offerte di acquisto dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le 12.00 del giorno precedente la vendita.**

L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante il Modulo web messo a disposizione dal Ministero della Giustizia "**offerta telematica**", accessibile tramite apposita funzione "**invia offerta**" presente all'interno dell'annuncio sul portale ***www.spazioaste.it***.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” è disponibile il “**Manuale utente**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

\*\*\*\*\*

### **CONTENUTO DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto dovranno contenere:

- \* **per le persone fisiche**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile e recapito telefonico dell’offerente.  
  
Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale. In caso di acquisto del bene a titolo personale, allegare copia della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, autenticata da pubblico ufficiale;
- \* **per le persone giuridiche**: nell’ipotesi in cui l’offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, allegando copia della visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante della società offerente ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rapp.te e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- \* in caso di **offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- \* in caso di **offerta presentata da un cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta 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 c.d. “condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano.
- \* **offerta per persona da nominare**: nell’ipotesi in cui l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via p.e.c. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
- \* Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da “presentatori” diversi dai soggetti suindicati (offerenti o avvocato munito di procura speciale ex art. 579, terzo comma cpc).
- \* la dichiarazione di residenza o l’elezione di domicilio nel Comune di Urbino ai sensi dell’art. 582 c.p.c. perché in difetto le comunicazioni e notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

- \* la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, compresi gli allegati, di aver preso visione del presente avviso di vendita, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale;
- \* l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- \* l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- \* i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il n.ro del Lotto e la descrizione del bene;
- \* l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- \* la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- \* l'indicazione del prezzo che si intende offrire singolarmente per ogni lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al prezzo a base d'asta;
- \* il termine di pagamento del prezzo e degli oneri di trasferimento che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- \* l'indirizzo E-mail o PEC a cui ricevere le comunicazioni e l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- \* l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

- **in caso di offerta cartacea:**

- \* l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- \* assegno circolare non trasferibile intestato "**Procedura Esecutiva R.G.E. n. 96/2021**", di **importo pari al 10%** del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- **in caso di offerta telematica** *(generata automaticamente dal sistema):*

- \* la data, l'orario e il numero di C.R.O. del bonifico effettuato per la cauzione;
- \* il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e fotocopia dello stesso; in difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (*ad. esempio: per errori di digitazione del c.r.o.*), **l'offerta sarà dichiarata inammissibile;**
- \* ricevuta di versamento dell'imposta di bollo (da effettuarsi tramite il sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it));
- \* a garanzia dell'offerta dovrà essere versata una cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Banca di Credito Cooperativo del Metauro soc. coop., intestato: **Procedura esecutiva RGE 96/2021 - IBAN IT 76 M 08700 68290 00000 0209998** con causale "**ASTA**"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente la vendita; 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 e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità o.u.r. lo stesso andrà eseguito con la clausola "*senza spese per il beneficiario*"; in difetto, le

commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca e se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, **sarà motivo di esclusione dell'offerta**; ciò è da valere anche per le altre tipologie di bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, la restituzione della cauzione avverrà con decurtazione delle spese di bonifico ed eventualmente, dell'imposta di bollo applicata dall'Istituto bancario.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

- \* Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR n. 445/2000 e succ.modifiche (*che sarà generata automaticamente dal sistema*).

Qualora le dichiarazioni ed i dati richiesti non fossero previsti nel modulo ministeriale, gli stessi dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta **a pena di nullità**.

\*\*\*\*\*

### **IRREVOCABILITÀ DELLE OFFERTE**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte presentate nella vendita senza incanto sono irrevocabili; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non sia presente (modalità cartacea) o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita (modalità telematica).

\*\*\*\*\*

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al n. 02 800300 dalle ore 9.30 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

Nel giorno e nell'orario previsti per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale, in modo tale da risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà, tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente abbia ricevuto alcuna comunicazione né dal portale né dal delegato, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi.

Ove, invece, l'offerente non riceva alcuna comunicazione entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra riportate saranno ritenute nulle.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.



In ordine all'eventuale istanza di assegnazione diretta o con riserva di nomina di un terzo si rimanda a quanto previsto nell' "ordinanza di autorizzazione alla vendita".

\*\*\*\*\*

### **APERTURA DELLE BUSTE E MODALITÀ DI VENDITA**

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissato per la gara, procederà, previa apertura dei plichi telematici e delle buste cartacee, all'esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti con modalità **Sincrona Mista Telematica**:

- *le buste presentate in modalità ordinaria* saranno aperte alla presenza degli offerenti dal professionista delegato, il quale ne verificherà la regolarità, e saranno inserite, a cura del medesimo, nella piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) onde consentire, anche agli utenti connessi telematicamente, di venire a conoscenza delle offerte presentate in modalità ordinaria;

- *le buste presentate con modalità telematica* saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni sia agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa, sia agli offerenti presenti in sala.

Pertanto, chi avrà optato per la presentazione dell'offerta in modalità ordinaria dovrà presentarsi personalmente presso lo studio del delegato alla vendita per partecipare all'eventuale gara, mentre, chi avrà optato per la presentazione telematica dell'offerta, potrà partecipare alla vendita telematica in qualsiasi luogo, tramite connessione internet.

La gara, che si svolgerà in modalità **Sincrona Mista Telematica**, secondo la definizione dell'art. 2, comma 1, lett. g) ed ai sensi dell'art. 22 D.M. n. 32/2015, avrà inizio al termine dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato successivamente all'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte e la dichiarazione di aggiudicazione in favore dell'aggiudicatario.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente mentre, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, sarà possibile far luogo alla vendita soltanto nel caso in cui il professionista delegato ritenga che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze 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, con offerte in aumento non inferiori a:

- 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.

La gara si chiude quando entro un minuto dall'ultima offerta non ne sia presentata una di importo superiore (nel rispetto dell'aumento minimo sopra indicato).

In caso di pluralità di offerte, nell'eventualità in cui nessuno degli offerenti intenda aderire alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore del migliore offerente e, in caso di parità di offerte, si farà luogo all'individuazione della migliore offerta, tenendo in considerazione le forme, i modi, i tempi di pagamento e ogni altro elemento utile contenuto nell'offerta stessa.

\*\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare non trasferibile sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Sotto la propria responsabilità è, inoltre, tenuto ad aggiornare la dichiarazione resa ai sensi dell'art.22 D.Lgs. 231/2007. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, c. 2 c.p.c. e 177 disp.att.c.p.c.

\*\*\*\*

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita sarà effettuata alle seguenti condizioni e modalità:

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze ed accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non sostenute dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere nei presupposti, con oneri a proprio carico, avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5° e art. 40, comma 6° della Legge 28/02/1985 n.47 e successive integrazioni e modificazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da sequestri; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, entro un termine non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, il prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione già depositata, ed altra somma relativa alle spese di trasferimento del bene acquistato, il cui ammontare verrà determinato dal delegato nel termine di 20 giorni dalla vendita.

Ai sensi dell'art.587 c.p.c. e art. 177 disp. att. cpc, **in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la somma versata a titolo di cauzione**; se il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Qualora l'immobile oggetto di trasferimento sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso da Istituto Fondiario ai sensi del D. Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ex art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993 cit., dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito ipotecario azionato per capitale, accessori e spese.

I partecipanti alla vendita hanno la possibilità di ottenere contratti di finanziamento come previsto dall'art. 585, 3° comma c.p.c., inserendo tale richiesta nell'offerta.

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'IIVA.

Ai fini della pubblicità si procederà all'affissione del presente avviso all'Albo del Tribunale di Urbino, alla pubblicazione sui siti internet **[www.tribunale.urbino.giustizia.it](http://www.tribunale.urbino.giustizia.it)**, **[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)**, **[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)**, **[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)**, **[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**, nonché all'inserimento del medesimo avviso su periodico "Newspaper Aste".

**I beni posti in vendita risultano meglio descritti, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri o pesi, a qualsiasi titolo su di essi gravanti, nella perizia di stima redatta dal tecnico incaricato, consultabile sui siti internet sopra indicati.**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzioni, saranno compiute dal professionista delegato presso il proprio studio in Fossombrone Via Flaminia 7, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

\*\*\*

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015, che per chiarezza si riportano:

**Art. 12. Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati –**

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;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) 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;
  - o) 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.

**Art. 13. Modalità di trasmissione dell'offerta –**

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.

**Art. 14. Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

- 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.

**Art. 15. Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

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.

**Art. 16. Avviso di connessione**

1. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12, comma 1, lettera o).
2. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine di cui al comma 1, invia alla casella di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n), le credenziali per l'accesso al proprio portale.

#### **Art. 20. Accesso al portale nel corso delle operazioni di vendita**

1. Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.
2. Alle operazioni di vendita con incanto può assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale.
3. In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'articolo 14, comma 3, e sostituisce i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. Il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere possono comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta di cui all'articolo 14, comma 2.

#### **Art. 22. Vendita sincrona mista**

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.
2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al giudice o al referente della procedura.
3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

#### **Art. 23. Verbale della vendita sincrona e sincrona mista**

1. Per la redazione del verbale, il giudice o il referente della procedura può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al giudice o al referente della procedura al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

#### **Gestore della vendita telematica è Astalegale.net S.p.A.:**

- sito web – [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- indirizzo pec – [astalegale@pec.it](mailto:astalegale@pec.it).

Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme dei codici, le disposizioni di legge vigenti in materia e in ogni caso, quanto disposto con l'ordinanza di vendita a cui si rimanda.

Fossombrone, li 06.07.2026

Il professionista delegato

Avv. Daniela Gori

