

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 4 e 12/2025 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Seconda Integrazione peritale
LOTTO B

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

|||||
|||||

Contro

|||||

Terreno ubicato in Loreto (AN)

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. G.E. GIULIANA FILIPPELLO, in data 25/11/2025 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima risultano i seguenti:

LOTTO B (E.I. nn. 4/2025 e 12/2025)

Comune di Loreto (AN), C.T. Foglio n°1, Part. n°442): Terreno ad uso seminativo arborato, classe 3, superficie 1.396 mq, sito in traversa Via Giosuè Carducci. Piena proprietà pari alla quota di 1/1 di

|||||

PREMESSA

La presente relazione è predisposta al fine di illustrare il contenuto dell'atto di costituzione del vincolo di inedificabilità stipulato in data **2 maggio 1975** e di fornire un quadro aggiornato della situazione urbanistica dell'area, così da consentire al potenziale acquirente una piena conoscenza della documentazione disponibile e delle condizioni urbanistiche attualmente vigenti.

Le informazioni riportate derivano dall'esame dell'atto notarile e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto.

ATTO DI COSTITUZIONE DEL VINCOLO

Nel corso dell'esame della documentazione è stato rinvenuto un **atto di costituzione di vincolo immobiliare** rogato dal **Notaio Antonino Grassi** in data **2 maggio 1975**, Repertorio n. **12643**, successivamente trascritto presso i Registri Immobiliari.

Con tale atto il sig. |||||, proprietario di un terreno sito in Via Traversa Musone nel Comune di Loreto, costituisce un **vincolo di inedificabilità** a favore del Comune.

Il vincolo viene assunto quale condizione collegata alla possibilità edificatoria riconosciuta su un diverso terreno di proprietà del sig. |||||.

A compensazione di tale possibilità edificatoria, il sig. ||||| si impegna a mantenere ineditabile un proprio terreno identificato come segue:

- Comune di Loreto;
- Via Traversa Musone;
- superficie catastale di **1.565 mq**;
- Catasto Terreni:
 - Sezione D;
 - Foglio I;
 - particella **442** (già particella 419/c).

L'atto richiama inoltre una planimetria allegata nella quale il terreno vincolato risulta evidenziato in colore rosso.

CONTENUTO DEL VINCOLO

Con il predetto atto il proprietario assume l'impegno di non edificare sul terreno sopra descritto.

L'atto stabilisce inoltre che il vincolo non possa essere revocato o modificato senza il consenso del

Comune di Loreto e ne dispone la trascrizione nei Registri Immobiliari, affinché sia opponibile

anche agli eventuali successivi proprietari.

CLAUSOLA DI CESSAZIONE DEL VINCOLO

L'atto notarile contiene una previsione particolarmente importante.

È infatti espressamente stabilito che:

"Il presente vincolo perderà automaticamente ogni efficacia qualora le norme del Piano Regolatore del Comune di Loreto modificassero l'indice di edificabilità della zona nella quale sono compresi i terreni innanzi descritti."

Lo stesso atto prevede quindi che il vincolo cessi automaticamente qualora intervenga una modifica dell'indice di edificabilità della zona ad opera del Piano Regolatore Comunale.

EVOLUZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto è stato accertato che, successivamente alla stipula dell'atto del 2 maggio 1975, il Piano Regolatore Generale è stato oggetto di **numerosi varianti**, che hanno modificato la disciplina urbanistica dell'area.

Attualmente il terreno ricade all'interno di **ambiti soggetti a Piano Attuativo di iniziativa privata (PL15 / PL17)**.

Alla data della presente relazione:

- i Piani Attuativi **non risultano approvati**;
- **non risultano convenzionati** con il Comune;
- **non risulta presentata alcuna proposta di pianificazione preliminare.**

Dalle informazioni acquisite presso gli uffici comunali emerge inoltre che **non è consentita l'edificazione autonoma del lotto**, essendo necessaria:

- la preventiva aggregazione con le proprietà limitrofe;
- la predisposizione di un Piano Attuativo unitario;
- la sua approvazione da parte del Comune;
- la successiva stipula della relativa convenzione urbanistica.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Alla luce della disciplina urbanistica oggi vigente, il terreno **non risulta direttamente edificabile**.

L'area esprime esclusivamente una **potenzialità edificatoria futura**, subordinata all'iniziativa congiunta dei proprietari interessati e all'approvazione del Piano Attuativo previsto dalla pianificazione comunale.

Pertanto, allo stato attuale, il lotto non può essere oggetto di un intervento edilizio autonomo.

CONSIDERAZIONI

L'atto notarile del 2 maggio 1975 prevedeva espressamente che il vincolo di inedificabilità avrebbe perso automaticamente efficacia qualora il Piano Regolatore avesse modificato l'indice di edificabilità della zona interessata.

Le verifiche effettuate presso il Comune di Loreto hanno confermato che, nel corso degli anni, il Piano Regolatore è stato modificato più volte e che l'area è oggi disciplinata da una normativa urbanistica sostanzialmente diversa rispetto a quella vigente al momento della costituzione del vincolo.

Dalle verifiche svolte emerge pertanto che il presupposto richiamato dall'atto notarile quale causa di cessazione automatica del vincolo — ossia la modifica dell'indice di edificabilità della zona — si è nel tempo verificato a seguito delle numerose varianti urbanistiche intervenute.

Indipendentemente dalla valutazione circa l'attuale efficacia del vincolo costituito nel 1975, la disciplina urbanistica oggi vigente non consente comunque l'edificazione diretta del lotto.

L'eventuale futura edificazione dell'area è infatti subordinata esclusivamente alla preventiva approvazione del Piano Attuativo (PL15 / PL17) e alla successiva stipula della convenzione urbanistica prevista dalla normativa comunale.

CONCLUSIONI

Dalla documentazione esaminata emerge che sul terreno è stato costituito, con atto notarile del **2 maggio 1975**, un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Loreto quale misura compensativa connessa ad un intervento edificatorio relativo ad altra proprietà.

Lo stesso atto prevedeva espressamente che il vincolo avrebbe perso automaticamente efficacia qualora il Piano Regolatore modificasse l'indice di edificabilità della zona, **circostanza che, secondo le verifiche svolte presso il Comune di Loreto, si è successivamente verificata in conseguenza delle varianti urbanistiche intervenute.**

Le verifiche hanno inoltre accertato che l'area è oggi ricompresa negli ambiti **PL15 / PL17**, soggetti a Piano Attuativo di iniziativa privata.

Alla data odierna non risultano presentati strumenti attuativi, né approvati o convenzionati i relativi Piani; conseguentemente l'area **non è direttamente edificabile** e la sua eventuale futura utilizzazione edificatoria rimane subordinata alla predisposizione di un Piano Attuativo unitario, esteso anche ai fondi limitrofi, alla sua approvazione da parte del Comune e alla successiva stipula della relativa convenzione urbanistica.

La presente relazione ha esclusivamente finalità illustrativa ed è predisposta per consentire al potenziale acquirente una chiara comprensione della situazione documentale e urbanistica dell'area.

CONGEDO C.T.U.

La sottoscritta resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e delle parti per eventuali chiarimenti, osservazioni e ulteriori accertamenti tecnici che si rendessero necessari.

Con osservanza

Fabriano, 07/07/2026

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

