

## TRIBUNALE DI ANCONA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### **Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Natalia Boemi (BMONTL63A66H501R) professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 05/03/2026 nel procedimento esecutivo **n. 40/2025 R.G. Es.**, ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

#### **A V V I S A**

che il giorno **25/06/2026 dalle ore 10:30** si procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona di **n. 2 LOTTI** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili esecutati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 C.C.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della

cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non corrisposte 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.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non corrisposte dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. C.C.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi giorni 60 dall'istanza e non oltre giorni 120, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art.

605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

### **LOTTO 1**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

#### **• BENE 1:**

#### **DATI CATASTALI:**

Catasto urbano Comune di Loreto foglio 11 mappale 239, categoria D/7, rendita catastale euro 1.496,69, Via Brece piano T.

#### **DESCRIZIONE**

Fabbricato a destinazione industriale sito a circa 1 km dal centro abitato della Frazione di Villa Musone e a circa 4 Km dal centro di Loreto.

Zona prettamente a destinazione agricola, ma nelle vicinanze sono anche presenti altre realtà industriali/artigianali.

All'unità esecutata si accede direttamente dalla strada principale di Via Brece e intorno ad essa è presente un'ampia area privata destinata a parcheggio e spazi di manovra, catastalmente però identificata con altri numeri di particelle (335-336-337-338), sempre comunque oggetto della presente esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di trattazione (mappale 239) è strutturalmente comunicante con altra unità immobiliare identificata col mappale 240, anch'essa esecutata.

Entrambe le unità immobiliari, oltre ad avere la stessa destinazione d'uso ed essere intestate alla stessa ditta esecutata, possiedono tutte le caratteristiche per essere considerate un unico corpo di fabbrica; non solo essere comunicanti internamente, hanno anche unica impiantistica e, come sopra descritto, spazi esterni comuni e unico accesso da strada pubblica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi e gli elevati costi stimabili per un eventuale divisione (strutturale, impiantistica, funzionale, ecc.) tra le due unità eseguite, si ritiene di considerare il mappale 239, oggetto della presente trattazione, e il mappale 240 come unico lotto (lotto n. 1) insieme alla corte esterna, anch'essa considerabile con destinazione di parcheggio e spazi di manovra, identificabile catastalmente coi mappali 335-336-337-338 del foglio 11 del Comune di Loreto.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brece - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

#### **PARTI COMUNI:**

Oltre all'unità immobiliare in trattazione (particella 239), il lotto destinato alla vendita, include anche le particelle 240-336-337-335-338, per cui, dall'unico accesso posto sulla Via principale, si accede all'interno dell'intero lotto n.1 e quest'ultimo non ha parti in comune con altre unità immobiliari intestate alla ditta esecutata o ad altra ditta.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'immobile e dell'unità immobiliare in trattazione è difforme della planimetria

catastale in atti per le seguenti motivazioni:

- l'unità immobiliare è comunicante alla particella 240 in quanto è stata parzialmente rimossa/demolita la divisione in pannelli prefabbricati che fungeva da divisione tra le unità;
- diversa distribuzione interna: realizzazione di box-ufficio immediatamente l'ingresso (loto strada) al fabbricato 239; modifica delle aperture interne di collegamento tra l'area industriale e l'area bagni/spogliatoi; modifica delle aperture interne di collegamento tra varie aree interne del locale industriale; diversa distribuzione interna della zona spogliatoio/bagno con modifica dei passaggi interni;
- variazione dei prospetti con modifiche delle aperture esterne, principalmente all'esterno del locale spogliatoio/bagni.

Le suddette modifiche necessitano catastalmente della redazione di una nuova planimetria catastale e contestuale presentazione della relativa pratica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di una variazione catastale, previa Sanatoria urbanistica delle elencate modifiche.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brece, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata edificata in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n.233 rilasciata dal Comune di Loreto in data 31/12/1973; successivamente è stato ampliato in conformità alla concessione edilizia n.215/85 rilasciata dal Comune di Loreto in data 22/11/1985 al protocollo n.4539; ha subito interventi di straordinaria manutenzione autorizzati con autorizzazione n.219 del 29/12/1989 protocollo n.3987 che hanno riguardato la ristrutturazione dell'impianto di depurazione e la realizzazione di una recinzione perimetrale l'area di proprietà; per ulteriori ampliamenti del fabbricato, realizzati in assenza di titolo abilitativo, il Sindaco del Comune di Loreto in data 11/12/1991 ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria, n. 26 e n.27, rispettivamente protocollate ai n.ri 319 e 320.

In data 18/02/1999 è stata presentata presso i competenti uffici del Comune di Loreto la richiesta del certificato di agibilità a seguito di ulteriori interventi edilizi, nel particolare riguardanti opere di adeguamento igienico del capannone con D.I.A. del 10/11/1995 e D.I.A. n.4438 del 09/06/1999 per lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato e realizzazione di un muro di contenimento.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (unico per part. 239 e 240) / APE, che attribuisce la classe energetica "G"

E' da precisare che presso gli uffici competenti del Comune di Loreto, in riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, sono solamente presenti i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.233 del 31/12/1973 riguardante la costruzione del capannone;
- Concessione edilizia n.215/85 del 22/11/1985 riguardante l'ampliamento del capannone;
- Tavola di progetto allegata alla C.E. n.215/85;
- Dichiarazione di conformità redatta dall'Ing. Luongo Nicolantonio di Ancona, allegata alla domanda di agibilità presentata il 18/02/1999 e dove al suo interno vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie descritte al precedente punto "Autorizzazione edilizie".

Dopo un'attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici competenti, compreso il controllo della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi, sono presenti difformità sia interne, consistenti nella diversa distribuzione dei vani e nel collegamento con altra unità immobiliare (particella 240); sia esternamente riguardanti la modifica dei prospetti per

variazione delle aperture di porte e finestre, ma soprattutto per la presenza sul retro del capannone di un locale, attualmente destinato a deposito, edificato in aderenza e costruito senza nessuna autorizzazione edilizia abilitativa. Esso rappresenta un ampliamento del corpo di fabbrica originario, con conseguente aumento sia della superficie coperta, sia della volumetria.

Al fine di definire quali opere attualmente presenti in loco e non autorizzate da titolo abilitativo possano essere sanate e i relativi costi, al fine rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità immobiliare esecutata, si è provveduto valutare le seguenti operazioni:

- Sanatoria ampliamento locale esterno a uso deposito.

In base all'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Loreto - sottozona DB1 - l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 5 mc/mq in caso di aree libere o in caso di demolizione e ricostruzione, per cui in base alla superficie del lotto esistente (mq 2.886) il volume totale edificabile è pari a circa 577 mc. Avendo il capannone originale, autorizzato, una volumetria pari a circa mc 3.800 l'ampliamento, in base alle vigenti normative, deve essere demolito.

Costo della demolizione € 3.000,00.

- Sanatoria opere interne e modifiche esterne dei prospetti.

La fusione dell'unità immobiliare in trattazione con l'unità adiacente (particella 240), oltre alle modifiche interne dovute a una diversa distribuzione dei vani, possono essere trattate per la loro regolarizzazione, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria ove, oltre ai costi per la progettazione, sono da considerare gli oneri urbanistici e di sanatoria (sanzioni amministrative), preventivamente separatamente in € 2.500,00 per la progettazione e le pratiche ad essa connesse (variazione catastale, nuova agibilità, conformità degli impianti alla normativa vigente, ecc.), in € 3.500,00 tra oneri edilizi, diritti di segreteria comunali e catastali, in € 1.500,00 per il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

Inoltre, in base alle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'art. 25, la zona d'interesse presenta anche il vincolo paesaggistico, per cui le opere che vengono realizzate all'interno di tale area necessitano, preventivamente il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo, dell'autorizzazione paesaggistica. Essendo, del caso, opere eseguite in assenza di titolo abilitativo (modifica dei prospetti), non trattasi di autorizzazione paesaggistica, ma di "compatibilità paesaggistica" (art. 167, D.Lgs. 42/2004). Costo di tale richiesta è pari a € 3.000,00. In definitiva le spese di sanatoria per le modifiche interne si possono definire in € 10.500,00.

Al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in trattazione, rilevati gli illeciti in sede di sopralluogo e verificati presso i pubblici uffici, il C.T.U. determina in € 13.500,00 le spese necessarie alla regolarizzazione, che vengono detratte dal valore commerciale del bene ai fini della vendita.

### **STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, come per altro tutto il fabbricato industriale, realizzato agli inizi del 1973, non risulta essere stato oggetto, visto l'attuale stato conservativo, di importanti opere di manutenzione, ma esclusivamente di interventi volti all'ordinaria manutenzione o come nel caso di specie, opere propedeutiche all'utilizzazione industriale del fabbricato consistenti nell'adeguamento degli impianti in base alle esigenze d'azienda, modifiche interne (non strutturali), modifiche dell'originaria zona destinata a uffici, spogliatoi e bagni, per ampliare quest'ultimi e realizzare un box-ufficio internamente il locale industriale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e tamponature perimetrali in blocchi di muratura; la copertura è realizzata con struttura ondulata avente le travature principali, di colmo e laterali, in acciaio, copertura in pannelli prefabbricati e il tutto sovrastato a protezione da un manto di tegole piane.

Stato conservativo sufficiente all'attuale utilizzazione e destinazione del fabbricato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Le caratteristiche costruttive e l'attuale stato di manutenzione del fabbricato oggetto di perizia, come già in parte descritte ai precedenti punti, sono le seguenti: edificio su un solo piano avente struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, pareti di tamponatura perimetrali in blocchi di laterizio e pannelli prefabbricati, solaio di copertura "curvo" avente struttura portante principale in

profili di acciaio e ricoperto da lastre in pannelli prefabbricati con sovrastante manto di copertura in tegole piane; internamente le pareti divisorie sono realizzate in parte in pannelli prefabbricati, come il box-ufficio e la divisione tra il fabbricato originale e le aree edificate successivamente, in parte in muratura come nei bagni-spogliatoi; gli infissi esterni di porte e finestre sono in ferro, mentre gli infissi interni di porte sono in legno verniciato; la pavimentazione interna si presenta in piastrelle di varie tipologie all'interno dell'unità originale, in battuto di calcestruzzo nelle aree di successiva edificazione.

Sono presenti all'interno del fabbricato, per la destinazione a cui destinato, le dotazioni impiantistiche principali quali l'impianto elettrico, con la presenza anche della linea a 380 volt (trifase), impianto idrico e di scarico nei bagni e l'impianto termico con termoconvettori ad aria.

Esternamente l'unità immobiliare presenta un'ampia area privata utilizzata per il parcheggio e lo spazio di manovra dei mezzi in entrata e uscita.

Allo stato di fatto l'unità immobiliare necessita di una manutenzione che riguarda sia le finiture esterne di porte e finestre, che se pur funzionanti sono piuttosto datate, come tutta la pavimentazione interna, che risulta mancante o rovinata in diversi punti a causa della vetustà; anche le pareti interne ed esterne necessitano di manutenzione.

Lo stato di conservazione risale all'epoca della costruzione dell'intero corpo di fabbrica, per cui al fine di garantire uno standard almeno sufficiente, il bene necessita di opere, anche a carattere parzialmente demolitivo, sia per la presenza di abusi, sia per l'obbligatorietà di una riqualificazione energetica dell'immobile nel suo complesso.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **• BENE 2:**

#### **DATI CATASTALI**

Catasto urbano Comune di Loreto foglio 11 mappale 240, categoria D/7, rendita catastale euro 1.617,54, Via Brecce, piano T.

#### **DESCRIZIONE**

Fabbricato a destinazione industriale sito a circa 1 km dal centro abitato della Frazione di Villa Musone e a circa 4 Km dal centro di Loreto.

Zona prettamente a destinazione agricola, ma nelle vicinanze sono anche presenti altre realtà industriali/artigianali.

All'unità esecutata si accede direttamente dalla strada principale di Via Brecce e intorno ad essa è presente un'ampia area privata destinata a parcheggio e spazi di manovra, catastalmente però identificata con altri numeri di particelle (335-336-337-338), sempre comunque oggetto della presente esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di trattazione (mappale 240) è strutturalmente comunicante con altra unità immobiliare identificata col mappale 239, anch'essa esecutata.

Entrambe le unità immobiliari, oltre ad avere la stessa destinazione d'uso ed essere intestate alla stessa ditta esecutata, possiedono tutte le caratteristiche per essere considerate un unico corpo di fabbrica; non solo essere comunicanti internamente, hanno anche unica impiantistica e, come sopra descritto, spazi esterni comuni e unico accesso da strada pubblica.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi e gli elevati costi stimabili per un eventuale divisione (strutturale, impiantistica, funzionale, ecc.) tra le due unità esecutate, ritiene di considerare il mappale 240, oggetto della presente trattazione, e il mappale 239 come unico lotto (lotto n. 1) insieme alla corte esterna, anch'essa considerabile con destinazione di parcheggio e spazi di manovra, identificabile catastalmente coi mappali 335- 336-337-338 del foglio 11 del Comune di Loreto.

### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brecce - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

### **PARTI COMUNI:**

Come descritto in premessa, oltre all'unità immobiliare in trattazione (particella 240), il lotto destinato alla vendita, include anche le particelle 239-336-337-335-338, per cui, dall'unico accesso posto sulla Via principale, si accede all'interno dell'intero lotto n.1 e quest'ultimo non ha parti in comune con altre unità immobiliari intestate alla ditta esecutata o ad altra ditta.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'immobile e dell'unità immobiliare in trattazione è difforme della planimetria catastale in atti per le seguenti motivazioni:

- l'unità immobiliare è comunicante alla particella 239 in quanto è stata parzialmente rimossa/demolita la divisione in pannelli prefabbricati che fungeva da divisione tra le unità;
- diversa distribuzione interna: realizzazione di divisorio interno all'opificio; modifica delle aperture interne di collegamento tra l'area industriale e il locale posto sul retro del fabbricato;
- variazione dei prospetti con modifiche delle aperture esterne, esclusivamente nel locale posto sulla sinistra rispetto all'ingresso principale per realizzazione di accesso dal retro.

Le suddette modiche necessitano catastalmente della redazione di una nuova planimetria catastale e contestuale presentazione della relativa pratica presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di una variazione catastale, previa Sanatoria urbanistica delle elencate modifiche.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brecce, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata edificata in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n.233 rilasciata dal Comune di Loreto in data 31/12/1973; successivamente è stato ampliato in conformità alla concessione edilizia n.215/85 rilasciata dal Comune di Loreto in data 22/11/1985 al protocollo n.4539; ha subito interventi di straordinaria manutenzione autorizzati con autorizzazione n.219 del 29/12/1989 protocollo n.3987 che hanno riguardato la ristrutturazione dell'impianto di depurazione e la realizzazione di una recinzione perimetrale l'area di proprietà; per ulteriori ampliamenti del fabbricato, realizzati in assenza di titolo abilitativo, il Sindaco del Comune di Loreto in data 11/12/1991 ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria, n. 26 e n.27, rispettivamente protocollate ai n.ri 319 e 320.

In data 18/02/1999 è stata presentata presso i competenti uffici del Comune di Loreto la richiesta del certificato di agibilità a seguito di ulteriori interventi edilizi, nel particolare riguardanti opere di adeguamento igienico del capannone con D.I.A. del 10/11/1995 e D.I.A. n.4438 del 09/06/1999 per lavori di straordinaria manutenzione del fabbricato e realizzazione di un muro di contenimento.

E' da precisare che presso gli uffici competenti del Comune di Loreto, in riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, sono solamente presenti i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.233 del 31/12/1973 riguardante la costruzione del capannone;
- Concessione edilizia n.215/85 del 22/11/1985 riguardante l'ampliamento del capannone;

- Tavola di progetto allegata alla C.E. n.215/85;

- Dichiarazione di conformità redatta dall'Ing. Luongo Nicolantonio di Ancona, allegata alla domanda di agibilità presentata il 18/02/1999 e dove al suo interno vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie descritte al precedente punto "Autorizzazione edilizie".

Dopo un'attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici competenti, compreso il controllo della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi, sono presenti difformità sia interne, consistenti nella diversa distribuzione dei vani e nel collegamento con altra unità immobiliare (particella 240); sia esternamente riguardanti la modifica dei prospetti per variazione delle aperture di porte e finestre, ma soprattutto per la presenza sul retro del capannone di un locale, attualmente destinato a deposito, edificato in aderenza e costruito senza nessuna autorizzazione edilizia abilitativa. Esso rappresenta un ampliamento del corpo di fabbrica originario, con conseguente aumento sia della superficie coperta, sia della volumetria.

Al fine di definire quali opere attualmente presenti in loco e non autorizzate da titolo abilitativo possano essere sanate e i relativi costi, al fine rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità immobiliare esecutata, si è provveduto a valutare le seguenti operazioni:

- Sanatoria ampliamento locale esterno a uso deposito.

In base all'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Loreto - sottozona DB1 - l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 5 mc/mq in caso di aree libere o in caso di demolizione e ricostruzione, per cui in base alla superficie del lotto esistente (mq 2.886) il volume totale edificabile è pari a circa 577 mc. Avendo il capannone originale, autorizzato, una volumetria pari a circa mc 3.800 l'ampliamento, in base alle vigenti normative, deve essere demolito.

Costo della demolizione € 3.000,00.

- Sanatoria opere interne e modifiche esterne dei prospetti.

La fusione dell'unità immobiliare in trattazione con l'unità adiacente (particella 240), oltre alle modifiche interne dovute a una diversa distribuzione dei vani, possono essere trattate per la loro regolarizzazione, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria ove, oltre ai costi per la progettazione, sono da considerare gli oneri urbanistici e di sanatoria (sanzioni amministrative), preventivamente separatamente in € 2.500,00 per la progettazione e le pratiche ad essa connesse (variazione catastale, nuova agibilità, conformità degli impianti alla normativa vigente, ecc.), in € 3.500,00 tra oneri edilizi, diritti di segreteria comunali e catastali, in € 1.500,00 per il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

Inoltre, in base alle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'art. 25, la zona d'interesse presenta anche il vincolo paesaggistico, per cui le opere che vengono realizzate all'interno di tale area necessitano, preventivamente il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo, dell'autorizzazione paesaggistica. Essendo, del caso, opere eseguite in assenza di titolo abilitativo (modifica dei prospetti), non trattasi di autorizzazione paesaggistica, ma di "compatibilità paesaggistica" (art. 167, D.Lgs. 42/2004). Costo di tale richiesta è pari a € 3.000,00. In definitiva le spese di sanatoria per le modifiche interne si possono definire in € 10.500,00.

Al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in trattazione, rilevati gli illeciti in sede di sopralluogo e verificati presso i pubblici uffici, il C.T.U. determina in € 13.500,00 le spese necessarie alla regolarizzazione, che vengono detratte dal valore commerciale del bene ai fini della vendita.

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA':**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (unica per part. 239 e 240) / APE, che attribuisce la classe energetica "G"

E' da precisare che presso gli uffici competenti del Comune di Loreto, in riferimento alle pratiche edilizie sopra elencate, sono solamente presenti i seguenti atti amministrativi:

- Licenza edilizia n.233 del 31/12/1973 riguardante la costruzione del capannone;

- Concessione edilizia n.215/85 del 22/11/1985 riguardante l'ampliamento del capannone;

- Tavola di progetto allegata alla C.E. n.215/85;

- Dichiarazione di conformità redatta dall'Ing. Luongo Nicolantonio di Ancona, allegata alla domanda

di agibilità presentata il 18/02/1999 e dove al suo interno vengono richiamate tutte le autorizzazioni edilizie descritte al precedente punto "Autorizzazione edilizie".

Dopo un'attenta analisi della documentazione reperita presso gli uffici competenti, compreso il controllo della planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi, sono presenti difformità sia interne, consistenti nella diversa distribuzione dei vani e nel collegamento con altra unità immobiliare (particella 240); sia esternamente riguardanti la modifica dei prospetti per variazione delle aperture di porte e finestre, ma soprattutto per la presenza sul retro del capannone di un locale, attualmente destinato a deposito, edificato in aderenza e costruito senza nessuna autorizzazione edilizia abilitativa. Esso rappresenta un ampliamento del corpo di fabbrica originario, con conseguente aumento sia della superficie coperta, sia della volumetria.

Al fine di definire quali opere attualmente presenti in loco e non autorizzate da titolo abilitativo possano essere sanate e i relativi costi, al fine rendere conforme urbanisticamente e catastalmente l'unità immobiliare esecutata, si è provveduto a valutare le seguenti operazioni:

- Sanatoria ampliamento locale esterno a uso deposito.

In base all'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Loreto - sottozona DB1 - l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare i 5 mc/mq in caso di aree libere o in caso di demolizione e ricostruzione, per cui in base alla superficie del lotto esistente (mq 2.886) il volume totale edificabile è pari a circa 577 mc. Avendo il capannone originale, autorizzato, una volumetria pari a circa mc 3.800 l'ampliamento, in base alle vigenti normative, deve essere demolito.

Costo della demolizione € 3.000,00.

- Sanatoria opere interne e modifiche esterne dei prospetti.

La fusione dell'unità immobiliare in trattazione con l'unità adiacente (particella 240), oltre alle modifiche interne dovute a una diversa distribuzione dei vani, possono essere trattate per la loro regolarizzazione, presentando una S.C.I.A. in Sanatoria ove, oltre ai costi per la progettazione, sono da considerare gli oneri urbanistici e di sanatoria (sanzioni amministrative), preventivamente separatamente in € 2.500,00 per la progettazione e le pratiche ad essa connesse (variazione catastale, nuova agibilità, conformità degli impianti alla normativa vigente, ecc.), in € 3.500,00 tra oneri edilizi, diritti di segreteria comunali e catastali, in € 1.500,00 per il rilascio delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

Inoltre, in base alle N.T.A. del P.R.G. vigente, all'art. 25, la zona d'interesse presenta anche il vincolo paesaggistico, per cui le opere che vengono realizzate all'interno di tale area necessitano, preventivamente il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo, dell'autorizzazione paesaggistica. Essendo, del caso, opere eseguite in assenza di titolo abilitativo (modifica dei prospetti), non trattasi di autorizzazione paesaggistica, ma di "compatibilità paesaggistica" (art. 167, D.Lgs. 42/2004). Costo di tale richiesta è pari a € 3.000,00. In definitiva le spese di sanatoria per le modifiche interne si possono definire in € 10.500,00.

Al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in trattazione, rilevati gli illeciti in sede di sopralluogo e verificati presso i pubblici uffici, il C.T.U. determina in € 13.500,00 le spese necessarie alla regolarizzazione, che vengono detratte dal valore commerciale del bene ai fini della vendita.

### **STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, come per altro tutto il fabbricato industriale, realizzato agli inizi del 1973, non risulta essere stato oggetto, visto l'attuale stato conservativo, di importanti opere di manutenzione, ma esclusivamente di

di interventi volti all'ordinaria manutenzione o come nel caso di specie, opere propedeutiche all'utilizzazione industriale del fabbricato consistenti nell'adeguamento degli impianti in base alle esigenze d'azienda, modifiche interne (non strutturali), modifiche dell'originaria zona destinata a uffici, spogliatoi e bagni, per ampliare quest'ultimi e realizzare un box-ufficio internamente al locale industriale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da un'intelaiatura in cemento armato e tamponature perimetrali in blocchi di muratura; la copertura è realizzata con struttura ondulata avente le travature principali, di colmo e laterali, in acciaio, copertura in pannelli prefabbricati e il tutto sovrastato a protezione da un manto di tegole piane.

Stato conservativo sufficiente all'attuale utilizzazione e destinazione del fabbricato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Le caratteristiche costruttive e l'attuale stato di manutenzione del fabbricato oggetto di perizia, come già in parte descritte ai precedenti punti, sono le seguenti: edificio su un solo piano avente struttura portante intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, pareti di tamponatura perimetrali in blocchi di laterizio e pannelli prefabbricati, solaio di copertura "curvo" avente struttura portante principale in profili di acciaio e ricoperto da lastre in pannelli prefabbricati con sovrastante manto di copertura in tegole piane; internamente le pareti divisorie sono realizzate in pannelli di cartongesso, come la separazione realizzata all'interno del locale principale; gli infissi esterni di porte e finestre sono in ferro, mentre gli infissi interni di porte sono in legno verniciato; la pavimentazione interna si presenta in piastrelle di varie tipologie all'interno dell'unità originale, in battuto di calcestruzzo nelle aree di successiva edificazione.

Sono presenti all'interno del fabbricato, per la destinazione a cui destinato, le dotazioni impiantistiche principali quali l'impianto elettrico, con la presenza anche della linea a 380 volt (trifase), impianto idrico e di scarico e l'impianto termico con termoconvettori ad aria.

Esternamente l'unità immobiliare presenta un'ampia area privata utilizzata per il parcheggio e lo spazio di manovra dei mezzi in entrata e uscita.

Allo stato di fatto l'unità immobiliare necessita di una manutenzione che riguarda sia le finiture esterne di porte e finestre, che se pur funzionanti sono piuttosto datate, come tutta la pavimentazione interna, che risulta mancante o rovinata in diversi punti a causa della vetustà; anche le pareti interne ed esterne necessitano di manutenzione.

Lo stato di conservazione risale all'epoca della costruzione dell'intero corpo di fabbrica, per cui al fine di garantire uno standard almeno sufficiente, il bene necessita di opere, anche a carattere parzialmente demolitivo, sia per la presenza di abusi, sia per l'obbligatorietà di una riqualificazione energetica dell'immobile nel suo complesso.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **• BENE 3:**

### **DATI CATASTALI**

Catasto Terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 336, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 22, reddito dominicale euro 0,06, reddito agrario 0,09.

Si precisa quanto segue:

La superficie catastale di metri quadrati 22 indicata in visura è errata, in quanto è stata invertita con la superficie della particella 335 e di conseguenza anche il reddito dominicale ed il reddito agrario.

la corretta superficie della particella 336 dovrebbe essere di metri quadrati 1.160.

### **DESCRIZIONE:**

Trattasi di porzione di area esterna al fabbricato principale (mappale 239) da considerarsi facente parte dello stesso lotto di vendita in quanto parte del piazzale, spazio di manovra e accesso alle unità immobiliari eseguite (239-240).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi, si ritiene di considerare il mappale 336, oggetto della presente trattazione, insieme ai mappali 239-240-335-337-338 del foglio 11 del Comune di Loreto, unico lotto per le precedenti motivazioni.

### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brecce - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

#### **PARTI COMUNI:**

Il bene in trattazione, area esterna al fabbricato principale (particella 239-240), costituisce unico lotto insieme alle particelle 239-240-335-337-338, per cui alle dette unità immobiliari non sono assimilabili ulteriori parti comuni.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La superficie catastale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione differisce dalla superficie reale in quanto, da un controllo effettuato, confrontando la superficie catastale delle altre particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare, in particolare la superficie della particella 335, le dette superfici risultano invertite.

Detta osservazione è stata riportata e descritta dal sottoscritto C.T.U. nella relazione sulla determinazione del valore di locazione redatta il 28/04/2025 e depositata in atti.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brecce, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'unità immobiliare 336, oggetto della presente relazione, verificata la documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica) e catastale, differisce catastalmente nella descrizione della superficie assegnata, mq 22 anziché mq 1160.

Inoltre, la stessa particella, descritta e individuabile allo stato di fatto come piazzale e spazio di manovra del fabbricato, non può avere caratteristica di terreno a uso agricolo (seminativo arborato), ma corte urbana esclusiva, insieme alle particelle 335-337-338, del fabbricato mappali 239 e 240.

Per conformare lo stato dei luoghi alle risultanze urbanistiche e catastali si necessita d'intervenire amministrativamente con le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale: consiste nel passaggio dal catasto terreni, a cui attualmente appartiene, al catasto urbano, per poter costituire insieme alle altre particelle interessate, corte esclusiva.

- Variazione catastale: necessaria, di conseguenza alla precedente pratica, per la costituzione di un'unica particella urbana, da rappresentare graficamente insieme al fabbricato e alle altre porzioni di terreno.

I costi stimabili per le suddette pratiche catastali si possono determinare in € 1.500.

#### **STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, avente destinazione d'uso agricola (seminativo arborato), nella realtà trattasi di piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale (particelle 239 e 240).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Loreto, come evidenziato all'intero del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente relazione peritale, la particella 336 ricade in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A.

Essendo comunque, come specificato, piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale, anche se stimato e periziato separatamente dal lotto n.1 come determinato in premessa, viste le sue caratteristiche, dimensioni, ecc. non può essere considerato da solo edificabile.

Allo stato attuale l'area si presenta parzialmente asfaltata, in quanto la zona posta sul retro del fabbricato è sterrata, mentre quella sul lato d'ingresso è presente asfalto anche se molto deteriorato con diverse buche e piuttosto disconnesso.

Necessità sicuramente di manutenzione e riasfaltatura per tutta la superficie, anche nell'area retrostante il fabbricato.

Scarso stato conservativo.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **• BENE 4:**

##### **DATI CATASTALI**

Catasto Terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 335, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 1.160, reddito dominicale euro 3,00, reddito agrario 4,49.

Si precisa quanto segue:

La superficie catastale di metri quadrati 1.160 indicata in visura è errata, in quanto è stata invertita con la superficie della particella 336 e di conseguenza anche il reddito dominicale ed il reddito agrario.

la corretta superficie della particella 335 dovrebbe essere di metri quadrati 22.

##### **DESCRIZIONE**

Trattasi di porzione di area esterna al fabbricato principale (mappale 239) da considerarsi facente parte dello stesso lotto di vendita in quanto parte del piazzale, spazio di manovra e accesso alle unità immobiliari eseguite (239-240).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi, si ritiene di considerare il mappale 335, oggetto della presente trattazione, insieme ai mappali 239-240-336-337-338 del foglio 11 del Comune di Loreto, unico lotto per le precedenti motivazioni.

##### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brecce - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

##### **PARTI COMUNI:**

Il bene in trattazione, area esterna al fabbricato principale (particella 239), costituisce unico lotto insieme alle particelle 239-240-336-337-338, per cui alle dette unità immobiliari non sono assimilabili ulteriori parti comuni.

##### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La superficie catastale dell'unità immobiliare oggetto di trattazione differisce dalla superficie reale in quanto, da un controllo effettuato, confrontando la superficie catastale delle altre particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare, in particolare la superficie della particella 336, le dette superfici risultano invertite.

Detta osservazione è stata riportata e descritta dal sottoscritto C.T.U. nella relazione sulla determinazione del valore di locazione redatta il 28/04/2025 e depositata in atti.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brece, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'unità immobiliare 335, oggetto della presente relazione, verificata la documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica) e catastale, differisce catastalmente nella descrizione della superficie assegnata, mq 1160 anziché mq 22.

Inoltre, la stessa particella, descritta e individuabile allo stato di fatto come piazzale e spazio di manovra del fabbricato, non può avere caratteristica di terreno a uso agricolo (seminativo arborato), ma corte urbana esclusiva, insieme alle particelle 335-337-338, del fabbricato mappali 239 e 240.

Per conformare lo stato dei luoghi alle risultanze urbanistiche e catastali si necessita d'intervenire amministrativamente con le seguenti pratiche:

- Tipo Mappale: consiste nel passaggio dal catasto terreni, a cui attualmente appartiene, al catasto urbano, per poter costituire insieme alle altre particelle interessate, corte esclusiva.

- Variazione catastale: necessaria, di conseguenza alla precedente pratica, per la costituzione di un'unica particella urbana, da rappresentare graficamente insieme al fabbricato e alle altre porzioni di terreno.

I costi stimabili per le suddette pratiche catastali si possono determinare in € 1.500.

### **STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, avente destinazione d'uso agricola (seminativo arborato), nella realtà trattasi di porzione di accesso al piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale (particelle 239 e 240).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Loreto, come evidenziato all'intero del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente relazione peritale, la particella 335 ricade in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A.

Essendo comunque, come specificato, piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale, anche se stimato e periziato separatamente dal lotto n.1 come determinato in premessa, viste le sue caratteristiche, dimensioni, ecc. non può essere considerato da solo edificabile.

Allo stato attuale l'area si presenta parzialmente asfaltata, in quanto la zona posta sul retro del fabbricato è sterrata, mentre quella sul lato d'ingresso è presente asfalto anche se molto deteriorato con diverse buche e piuttosto disconnesso.

Necessità sicuramente di manutenzione e riasfaltatura per tutta la superficie, anche nell'area retrostante il fabbricato.

Scarso stato conservativo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE 5:**

### **DATI CATASTALI**

Catasto Terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 337, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 982, reddito dominicale euro 2,54, reddito agrario 3,80.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di porzione di area esterna al fabbricato principale (mappale 240) da considerarsi facente parte dello stesso lotto di vendita in quanto parte del piazzale, spazio di manovra e accesso alle unità immobiliari eseguite (239-240).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi, si ritiene di considerare il mappale 337, oggetto della presente trattazione, insieme ai mappali 239-240-335-336-338 del foglio 11 del Comune di Loreto, unico lotto per le precedenti motivazioni.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brece - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

#### **PARTI COMUNI:**

Il bene in trattazione, area esterna al fabbricato principale (particella 240), costituisce unico lotto insieme alle particelle 239-240-335-336-338, per cui alle dette unità immobiliari non sono assimilabili ulteriori parti comuni.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brece, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'unità immobiliare 337, oggetto della presente relazione, verificata la documentazione urbanistica (certificato di destinazione urbanistica) e catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Si necessita il passaggio dal catasto terreni, a cui attualmente è censita, al catasto urbano, per la successiva variazione catastale e fusione con gli altri beni dello stesso lotto.

- Tipo Mappale: consiste nel passaggio dal catasto terreni, a cui attualmente appartiene, al catasto urbano, per poter costituire insieme alle altre particelle interessate, corte esclusiva.

- Variazione catastale: necessaria, di conseguenza alla precedente pratica, per la costituzione di un'unica particella urbana, da rappresentare graficamente insieme al fabbricato e alle altre porzioni di terreno.

I costi stimabili per le suddette pratiche catastali si possono determinare in € 1.500.

#### **STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, avente destinazione d'uso agricola (seminativo arborato), nella realtà trattasi di piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale (particelle 239 e 240).

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Loreto, come evidenziato all'intero del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente relazione peritale, la particella 337 ricade in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A.

Essendo comunque, come specificato, piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale, anche se stimato e periziato separatamente dal lotto n.1 come determinato in premessa, viste le sue caratteristiche, dimensioni, ecc. non può essere considerato da solo edificabile.

Allo stato attuale l'area si presenta parzialmente asfaltata, in quanto la zona posta sul retro del fabbricato è sterrata, mentre quella sul lato d'ingresso è presente asfalto anche se molto deteriorato con diverse buche e piuttosto disconnesso.

Necessità sicuramente di manutenzione e riasfaltatura per tutta la superficie, anche nell'area retrostante il fabbricato.

Scarso stato conservativo.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **• BENE 6:**

#### **DATI CATASTALI**

Catasto Terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 338, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 26, reddito domenicale euro 0,07, reddito agrario 0,10.

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di porzione di area esterna al fabbricato principale (mappale 240) da considerarsi facente parte dello stesso lotto di vendita in quanto parte del piazzale, spazio di manovra e accesso alle unità immobiliari eseguite (239-240).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Visto lo stato dei luoghi, si ritiene di considerare il mappale 338, oggetto della presente trattazione, insieme ai mappali 239-240-335-336-337 del foglio 11 del Comune di Loreto, unico lotto per le precedenti motivazioni.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, confina a nord in parte con strada principale di Via Brecce - Loc. Musone e in parte con altra particella, identificata col mappale 339, anch'essa oggetto di esecuzione, avente destinazione produttiva; a sud con fabbricato a destinazione abitativa e industriale; a est con terreno, anch'esso a destinazione produttiva, intestato ad altra ditta; a ovest sempre con terreno, intestato ad altra ditta, e avente la stessa destinazione produttiva.

#### **PARTI COMUNI:**

Il bene in trattazione, area esterna al fabbricato principale (particella 239-240), costituisce unico lotto insieme alle particelle 239-240-335-336-337, per cui alle dette unità immobiliari non sono assimilabili ulteriori parti comuni.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE:**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area ove insiste il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita a Loreto (AN) in Via Brecce, ricade nelle ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - SOTTOZONA "DB1", di cui all'Art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., che si allega alla presente relazione peritale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Vedere certificato di destinazione urbanistico allegato alla relazione peritale.

**STATO CONSERVATIVO:**

L'unità immobiliare in trattazione, avente destinazione d'uso agricola (seminativo arborato), nella realtà trattasi di porzione di accesso al piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale (particelle 239 e 240).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Loreto, come evidenziato all'intero del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente relazione peritale, la particella 338 ricade in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A.

Essendo comunque, come specificato, porzione di accesso al piazzale e spazio di manovra a uso del fabbricato principale, anche se stimato e periziato separatamente dal lotto n.1 come descritto in premessa, viste le sue caratteristiche, dimensioni, ecc. non può essere considerato da solo edificabile.

Allo stato attuale l'area rappresenta l'accesso al fabbricato, in parte asfaltata, in parte sterrata e con folta vegetazione presente, principalmente per mancanza di manutenzione periodica.

Necessità sicuramente di riasfaltatura per tutta la superficie interessata all'accesso e di pulizia della porzione d'area che delimita la restante proprietà eseguita.

Scarso stato conservativo.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STATO DI OCCUPAZIONE (lotto 1):**

Gli immobili risultano occupati in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura.

E' in essere un contratto di Affitto d'Azienda stipulato in data 07/12/2021 avanti al Notaio Dott. Sabino Petruno di Porto Recanati (MC) e registrato a Macerata il 16/12/2021 avente ad oggetto gli immobili ad eccezione del bene n.4 distinto al CT al foglio 11 mappale 335.

Il contratto ha scadenza in data 7 dicembre 2026 ed è rinnovabile di anno in anno, relativamente agli immobili è in ogni caso stata comunicata disdetta, previa autorizzazione del G.E..

l'occupante corrisponde un'indennità di occupazione fissata dal Custode per € 800,00.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 144.468,00= (euro centoquarantaquattromilaquattrocentosessantotto/00);**

**Offerta minima: € 108.351,00= (euro centoottomilatrecentocinquantuno/00);**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00= (euro duemila/00).**

**INIZIO GARA: 25/06/2026, ore 10,30**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

- **BENE 7:**

**DATI CATASTALI**

Catasto terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 339, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 3389, reddito dominicale euro 8,75, reddito agrario euro 13,13.

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno edificabile a destinazione produttiva di completamento posto a confine della via principale di Via Brecce in Loc. Villa Musone di Loreto (AN).

Zona prettamente a destinazione agricola, ma nelle vicinanze, a circa 4 km, sono presenti anche altre realtà industriali e artigianali nella zona industriale della suddetta località e alla stessa distanza si può raggiungere il centro del Comune di Loreto.

L'autostrada A14 (svincolo Loreto - Porto Recanati) dista circa 30 km dall'oggetto dell'esecuzione.

Al presente lotto viene annesso anche il mappale 340 confinante e anch'esso oggetto di pignoramento, in quanto trattasi di frustolo di terreno intestato alla stessa ditta esecutata e avente la stessa destinazione urbanistica, ma se considerato come lotto separato non avrebbe potere edificabile in quanto la superficie è pari a 124 mq.

#### **CONFINI:**

L'area oggetto di esecuzione confina a nord con strada di Via Brecce, a sud ed est terreno agricolo intestato ad altra ditta, a ovest con piazzale e spazio di manovra (mappale 337) intestato alla stessa ditta esecutata.

#### **PARTI COMUNI:**

Il bene, all'attualità, non ha parti comuni con altri mappali e gode di accesso autonomo dalla via principale.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il terreno edificabile ricade, secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Loreto (AN) in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A. collegate al P.R.G. vigente.

Inoltre, l'area in oggetto, sempre secondo il P.R.G. ricade in zona d'interesse paesistico, denominata "EP", e le norme vengono descritte all'art. 25 delle N.T.A.

La suddetta ricade altresì in area con presenza del Vincolo Idrogeologico (Art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923) e nell'ambito di tutela del Paesaggio Agrario di Interesse Storico (Art.38 delle N.T.A. di P.P.A.R.).

Il tutto riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Loreto e allegato alla presente relazione peritale.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

#### **STATO CONSERVATIVO:**

L'immobile in trattazione, avente destinazione d'uso edificabile, attualmente sembrerebbe non essere utilizzato, neppure a fini agricoli, infatti al momento del sopralluogo era presente della folta vegetazione.

Eseguendo verifiche sul portale "google maps" e evidenziando alcune foto scattate nel 2022 invece è evidente che tale appezzamento di terreno veniva "ripulito".

Si presume che la ditta intestataria del bene o altro soggetto, presumibilmente incaricato dalla stessa, provveda a tenere periodicamente curato il terreno.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero

#### **• BENE 8:**

### **DATI CATASTALI**

Catasto terreni Comune di Loreto foglio 11 mappale 340, seminativo arboreo, classe 6, metri quadrati 124, reddito domenicale euro 0,32, reddito agrario euro 0,48.

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di terreno edificabile a destinazione produttiva di completamento posto a confine della via principale di Via Brecce in Loc. Villa Musone di Loreto (AN).

Zona prettamente a destinazione agricola, ma nelle vicinanze, a circa 4 km, sono presenti anche altre realtà industriali e artigianali nella zona industriale della suddetta località e alla stessa distanza si può raggiungere il centro del Comune di Loreto.

L'autostrada A14 (svincolo Loreto - Porto Recanati) dista circa 30 km dall'oggetto dell'esecuzione.

Il presente bene viene annesso, ai fini della perizia e della formulazione dei lotti di vendita, al confinante mappale 339, anch'esso oggetto di pignoramento e avente la stessa destinazione urbanistica. Inoltre, se considerato lotto esclusivo, non avrebbe potuto più essere considerato edificabile, vista la superficie di 124 mq e semplice frustolo di terreno, per altro confinante alla strada principale e non usato per nessun fine.

### **CONFINI:**

L'area oggetto di esecuzione confina a nord con strada di Via Brecce, a sud ed est terreno agricolo intestato ad altra ditta, a ovest con piazzale e spazio di manovra (mappale 337) intestato alla stessa ditta eseguita.

### **PARTI COMUNI:**

Il bene, all'attualità, non ha parti comuni con altri mappali e gode di accesso autonomo dalla via principale.

### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Il terreno edificabile ricade, secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Loreto (AN) in zona produttiva di completamento denominata "DB1" e le sue caratteristiche sono riportate all'art. 21 delle N.T.A. collegate al P.R.G. vigente.

Inoltre, l'area in oggetto, sempre secondo il P.R.G. ricade in zona d'interesse paesistico, denominata "EP", e le norme vengono descritte all'art. 25 delle N.T.A.

La suddetta ricade altresì in area con presenza del Vincolo Idrogeologico (Art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923) e nell'ambito di tutela del Paesaggio Agrario di Interesse Storico (Art.38 delle N.T.A. di P.P.A.R.).

Il tutto riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Loreto e allegato alla presente relazione peritale.

### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

### **STATO CONSERVATIVO:**

L'immobile in trattazione, avente destinazione d'uso edificabile, attualmente sembrerebbe non essere utilizzato, neppure a fini agricoli, infatti al momento del sopralluogo era presente della folta vegetazione.

Eseguendo verifiche sul portale "google maps" e evidenziando alcune foto scattate nel 2022 invece è evidente che tale appezzamento di terreno veniva "ripulito".

Si presume che la ditta intestataria del bene o altro soggetto, presumibilmente incaricato dalla stessa, provveda a tenere periodicamente curato il terreno.

### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile risulta libero

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda.

**Prezzo base: € 140.520,00= (euro centoquarantamilacinquecentoventi/00);**

**Offerta minima: € 105.390,00= (euro centocinquemilatrecentonovanta/00);**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00= (euro duemila/00).**

**INIZIO GARA: 25/06/2026, ore 10,30**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società o altro ente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 24/06/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**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.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.**

**13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

**L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma del Codice Civile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

## **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta

elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

#### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura esecutiva n. 40/2025 al seguente **IBAN: IT24H0103002600000001778149**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 40/2025 R.G.E. - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel

caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all’area “Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All’udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Deliberazione sull'offerta**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il Professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

-- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

-- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### **Gara tra gli offerenti**

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del Professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di

comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

### **Aggiudicazione**

**Il giorno della scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il Professionista Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) Ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 Novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, IV comma c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) Se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, IV comma c.p.c., il Professionista Delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585 IV comma c.p.c.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 III comma c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 134/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 III comma c.p.c. e 2822 C.C.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41

comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al Professionista Delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando, nella sua qualità di Custode, il sottoscritto *Avv. Natalia Boemi* domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via Marsala 8 – Tel: 0712089254 – e-mail: [n.boemi@libero.it](mailto:n.boemi@libero.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**
- La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal

G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona lì, 20/04/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Natalia Boemi