

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Clementoni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.

promossa da

Cerved Credit Management S.p.A.

Via dell'Unione Europea 6/A-B

20097, San Donato Milanese (MI)

contro

60010, Ostra Vetere (AN)

PERIZIA DI STIMA

LOTTO L4



- Incarico.....	3
- Premessa.....	3
- Descrizione.....	3
- Suddivisione lotti.....	4
- Completezza documentazione ex art. 567.....	5
- Titolarità	5
- Confini.....	5
- Normativa urbanistica.....	5
- Regolarità edilizia.....	6
- Vincoli.....	6
- Provenienze Ventennali.....	6
- Consistenza Lotto 4.....	8
- Cronistoria Dati Catastali.....	8
- Corrispondenza Catastale.....	9
- Corrispondenza urbanistica.....	9
- Condizioni.....	10
- Parti comuni.....	10
- Oneri condominiali.....	10
- Servitù.....	10
- Stato di occupazione.....	10
- Formalità pregiudizievoli.....	11
- Stima / Formazione lotti.....	12
- Riepilogo bando d'asta.....	14
- Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.....	16
- Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



INCARICO

Con "Verbale di accettazione e giuramento dell'esperto" il Tribunale di Ancona nomina il sottoscritto Ing. Clementoni Andrea Esperto ex art.568 il quale, in data 29 luglio 2025, accetta l'incarico e presta giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Magazzino e locali di deposito al piano terra di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 2 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 186 m²; Rendita € 163,30.

- **Bene N° 2** – Abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 6 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani; rendita € 325,37.

- **Bene N° 3** – Abitazione di tipo civile al piano secondo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 4 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani; rendita € 325,37.

- **Bene N° 4** – Magazzino e locali di deposito al piano terzo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 7 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 151 m²; Rendita € 132,57.

- Fanno parte dell'immobile, e costituiscono pertinenza delle unità immobiliari sopra descritte, anche le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 8 – Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai sub. 2, 4, 6, 7 – Scala comune;

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 9 – Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) a tutti i sub. – Corte comune.

Sono altresì presenti altre unità immobiliari edificate sull'area di corte non oggetto della presente procedura.

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da palazzina adibita a civile abitazione, di forma pressoché quadrata, che si sviluppa con un piano terra parzialmente interrato, in quanto l'edificio è stato realizzato sulla sommità di un lotto con modesta pendenza, adibito a magazzino e locali deposito, oltre a tre piani fuori terra, due adibiti ad abitazione, e l'ultimo, sottotetto, adibito a soffitta, ma nel quale sono in corso lavori per il cambio d'uso ad abitazione.

L'edificio è stato edificato negli anni 1978-1979, con struttura in travi e pilastri in c.a. e tamponature in

laterizio.

La copertura è a falde con manto in tegole.

Le pareti esterne sono tinteggiate.

La corte esterna, di circa 3.150 mq., risulta asfaltata nella parte in corrispondenza dell'ingresso e della parte posteriore, e tale zona viene destinata anche a parcheggio dei mezzi di proprietà, mentre la restante parte risulta a verde, con cespugli e alberi, e diverse piante di ulivo.

In corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un cancello carrabile azionato elettricamente, ed uno pedonale.

Sul restante fronte e sugli altri lati invece è presente una semplice siepe a delimitare il confine, con esclusione del lato nord dove è stata posata una rete metallica tra le due proprietà.

Poiché trattasi di corte comune non è possibile attribuire un valore alla stessa, in quanto priva di valore se presa singolarmente: pertanto in sede di stima delle singole unità immobiliari si terrà conto anche della presenza della corte nel determinare il valore unitario, considerando anche il fatto che su tale corte hanno diritti anche altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura.

Per accedere alle abitazioni occorre salire un'ampia scala esterna, con due rampe convergenti che partono dal giardino ed arrivano ad una loggia al livello del primo appartamento; da qui, mediante una scala posta lateralmente e sempre aperta, si accede ai piani superiori, nei quali è sempre presente una loggia davanti agli ingressi.

La zona ricade all'interno del Comune di Ostra Vetere, un Comune di circa 3.000 abitanti, in zona agricola, a circa 3,7 km dal centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti servizi o attività, e per qualsiasi esigenza bisogna recarsi in paese.

La zona è collinare e prettamente agricola, scarsamente abitata, con edifici isolati diffusi lungo le strade, secondo lo schema tipologico tipico della campagna marchigiana.

La strada di accesso è di modesta larghezza, occorre prestare attenzione in caso di incrocio tra veicoli provenienti da direzioni opposte, presenta numerose irregolarità, non è dotata né di marciapiedi, né di illuminazione.

SUDDIVISIONE LOTTI

Poiché l'intero edificio è oggetto di procedura, e poiché all'interno vi sono diverse unità immobiliari funzionalmente autonome, si ritiene opportuno procedere con la divisione in lotti dei vari beni, in particolare:

- **Lotto N° 1** – Magazzino e locali di deposito al piano terra di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 2 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 186 m²; Rendita € 163,30.

- **Lotto N° 2** – Abitazione di tipo civile al piano primo di un edificio di civile abitazione in Contrada S.

Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 4 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani; rendita € 325,37.

• **Lotto N° 3** – Abitazione di tipo civile al piano secondo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 4 Categoria A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani; rendita € 325,37.

• **Lotto N° 4** – Magazzino e locali di deposito al piano terzo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 7 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 151 m²; Rendita € 132,57.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 redatta dal Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE), risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

• ***, c.f. ***, nato a Corinaldo (AN) il 15/09/1952 – Proprietà 1/1

Gl immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

• ***, c.f. ***, nato a Corinaldo (AN) il 15/09/1952 – Proprietà 1/1

CONFINI

Nord-Est: lotto edificato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 174; lotto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 81 e lotto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 68;

Sud-Est: strada Contrada S. Vito;

Sud-Ovest: lotto edificato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 112; lotto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 124;

Nord-Ovest: lotto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Fog. 3, particella 113.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in una zona definita dal P.R.G. del Comune di Ostra Vetere come Zona Omogenea D – Insediamenti produttivi, ed è normata dall'art. 28 delle N.T.A.

In particolare si osserva come il lotto oggetto della procedura (ed un altro nelle immediate vicinanze), costituiscono l'intera perimetrazione della Zona Omogenea D, mentre tutto intorno il territorio ricade nella Zona Omogenea E – Agricola.

Il lotto risulta inoltre all'interno della zona soggetta alle norme per la tutela paesaggistico-ambientale; in particolare il lotto ricade all'interno del vincolo dei Crinali, normato dall'art. 66 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ostra Vetere è stato possibile reperire la seguente documentazione urbanistica elativa all'edificio nella sua totalità ed alle unità immobiliari in oggetto in particolare.

Concessione Edilizia prot. n° 365 del 02/05/1978 – Realizzazione fabbricato urbano;
Variante prot. n. 3392 del 24/12/1979;

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 256 del 24/08/1996 – Opere realizzate in difformità o assenza dei titoli autorizzativi;

Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011 – Recupero sottotetto ad uso abitativo (Piano Casa);

Quest'ultimo atto autorizzativo risulta scaduto in quanto non sono state presentate richieste di proroga o varianti ed i lavori non risultano completati.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali non risulta nessun Certificato di Agibilità, né per l'intero edificio, né per le singole unità immobiliari.

Appare comunque strano che non vi sia il Certificato di Agibilità, così come appare strano che le planimetri catastali siano molto simili alle situazioni riscontrate in loco, mentre siano completamente difformi da quanto dichiarato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n° 256 del 24/08/1996.

Dai registri comunali però non risultano altre pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, sia a nome dell'esecutato che del suo precedente intestatario.

VINCOLI

Dall'atto di donazione del 15/11/2001 tra il Sig. *** e il Sig. ***, risulta trascritto un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Ostra Vetere, trascritto ad Ancona il 13/06/1976 al n. 5424 R.P., ed un vincolo di inedificabilità e destinazione a favore del Comune di Ostra Vetere, trascritto ad Ancona il 28/09/1983 al n. 8796 R.P.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 12/08/1972		Titoli ultraventennali pacifici e non contestati			
Dal 12/08/1972 al 15/11/2001	***	Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio Bartolomeo di Guglielmo de' Guglielmi	12/08/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.	Reg.

Dal 15/11/2001 a oggi	***	Conservatoria Ancona	28/08/1972	gen.	part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	24/08/1972	991	
		Rogante	Data	Rep. N°	Raccolta N°
		Notaio Guarracino Giuseppe	15/11/2001	20749	4149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	17/11/2001	21550	13785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	01/12/2001	1693	1/V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

CONSISTENZA LOTTO 4

Magazzino e locali di deposito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Foglio 3, Mappale 54, Sub, 7 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 151 m²; Rendita € 132,57.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media
Soffitta 1	48,54	56,61	1,00	56,61	>2,40
Disimpegno 1	6,81	7,36	1,00	7,36	>2,40
Bagno 1	8,51	14,04	1,00	14,04	>2,40
Soffitta 1	16,37	20,21	1,00	20,21	>2,40
Soffitta 2	10,14	11,88	1,00	11,88	>2,40
Soffitta 3	19,81	20,07	1,00	20,07	>2,40
Disimpegno 2	1,57	1,83	1,00	1,83	>2,40
Bagno 2	8,50	9,92	1,00	9,92	>2,40
Ripostiglio	11,68	16,20	1,00	16,20	>2,40
Balcone 1	10,75		0,30	3,23	
Balcone 2	10,75		0,30	3,23	
Balcone 3	15,15		0,30	4,55	
Totale superficie convenzionale				169,13	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 3 - Particella 54 Sub. 7 - Magazzino - Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 03/10/2003 al 04/10/2004	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 7 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 151 mq - Rendita € 132,57
dal 04/10/2004 al 15/02/2011	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 7 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 151 mq - Rendita € 132,57
dal 15/02/2011 al 09/11/2015	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 7 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 151 mq - Rendita € 132,57
dal 09/11/2015 a OGGI	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 7 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 151 mq - Superficie catastale 162 mq - Rendita € 132,57

Foglio 3 - Particella 54 Sub. 8 - Bene Comune Non Censibile (Scala comune ai sub. 2, 4, 6, 7) - Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
03/10/2003	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 5 - B.C.N.C.
dal 03/10/2003 al 06/02/2006	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 5 - B.C.N.C.
dal 06/02/2006 al 15/02/2011	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 8 - B.C.N.C.
dal 15/02/2011 a OGGI	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 8 - B.C.N.C.

Foglio 3 – Particella 54 Sub. 9 – Bene Comune Non Censibile (Corte comune a tutti i sub.)– Catasto

Fabbricati del Comune di Ostra Vetere

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
fino al 03/10/2003	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 – Part. 54 Sub. 5 – B.C.N.C.
dal 03/10/2003 al 06/02/2006	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 – Part. 54 Sub. 5 – B.C.N.C.
dal 06/02/2006 al 15/02/2011	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 – Part. 54 Sub. 9 – B.C.N.C.
dal 15/02/2011 a OGGI	-	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 – Part. 54 Sub. 9 – B.C.N.C.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal punto di vista catastale nella planimetria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate al sottoscritto in data 28/07/2025 si riscontra una difformità tra quanto agli atti e quanto riscontrato sul posto: dagli elaborati catastali l'unità immobiliare risulta essere un unico vano adibito a soffitta, mentre allo stato attuale risultano realizzate diverse partizioni in cartongesso.

Tale incongruenza non costituisce però irregolarità catastale, in quanto su tale unità immobiliare è stato presentato un progetto per la trasformazione ad unità residenziale non ancora concluso.

Poiché vi è l'obbligo di aggiornamento catastale entro 30 giorni dalla data di fine lavori, tecnicamente si può quindi dichiarare che allo stato attuale sia catastalmente conforme.

Qualora però si voglia avere la situazione attuale anche negli elaborati catastali (cosa che si ritiene opportuna vista la procedura in atto) occorrerà procedere con la presentazione di una pratica DOCFA nella quale verranno inserite le modifiche realizzate, e la nuova unità immobiliare potrà essere accatastata in categoria F/4 - Unità in corso di definizione – fino a che non verrà presentato il progetto per il completamento delle opere, solo successivamente si potrà procedere con l'accatastamento definitivo.

I costi per regolarizzare la situazione catastale si possono stimare in circa € 500,00 + accessori per la pratica ed € 70,00 per diritti, per un totale onnicomprensivo di circa € 700,00.

CORRISPONDENZA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme urbanisticamente.

Su questa unità immobiliare, originariamente costituita da un unico vano con destinazione "soffitta", è stato realizzato un progetto per il recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 19/20110, artt.1 e 1bis – Piano Casa, tale progetto è stato autorizzato con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011, ed i lavori sono regolarmente iniziati; purtroppo però non sono stati completati nei termini previsti dalla legge, ed ad oggi non risultano completati ed il titolo autorizzativo risulta scaduto in quanto non sono state presentate richieste di proroga o varianti.

Rispetto alla situazione autorizzata con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011 risultano eseguite piccole modifiche rientranti nelle tolleranze esecutive stabilite nell'art. 34-bis c. 2-bis del D.P.R.

380/01, e pertanto non necessitano di alcun titolo autorizzativo per la loro regolarizzazione.

Poiché però il suddetto Permesso a Costruire risulta scaduto e le opere non ancora terminate, occorrerà presentare una C.I.L.A. per Opere di Completamento, nella quale inserire tutti gli interventi mancanti e previsti, ed infine richiedere anche l'agibilità per la nuova unità immobiliare.

Allo stato attuale però l'unità immobiliare non può essere considerata abitazione, ma continua ad essere una soffitta, seppur divisa in stanze.

I costi necessari per il completamento saranno pari a circa 2.500,00 onnicomprensivi.

Sono esclusi i costi per l'aggiornamento catastale in quanto già stimati precedentemente.

Tale importo andrà detratto dal valore finale.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare si presenta al grezzo: i lavori eseguiti sono quasi tutti corrispondenti al progetto, con l'esclusione di piccole modifiche su alcune tramezzature; è stato realizzato l'impianto termico, anche se non sono stati ancora posati i radiatori, e sono stati realizzati i massetti; è stato realizzato quasi completamente l'impianto elettrico; sono stati realizzati i bagni (completi di sanitari e rivestimenti); sono stati posati i nuovi infissi in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, e realizzate tutte le partizioni interne in cartongesso.

Mancano da posare i pavimenti, alcune parti di controsoffitto in cartongesso, i battiscopa, le porte interne, la posa dei radiatori e il completamento dell'impianto elettrico.

Sono presenti due balconi ai lati dell'unità immobiliare che corrono lungo tutta la facciata, oltre ad un ampio balcone in prossimità dell'ingresso.

Anche questa unità è dotata di un impianto fotovoltaico in copertura della potenza di circa 2 kW.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha diritti sulle seguenti parti comuni:

- Foglio 3 – Particella 54 Sub. 8 – Bene Comune Non Censibile (Scala comune ai sub. 2, 4, 6, 7)
- Foglio 3 – Particella 54 Sub. 9 – Bene Comune Non Censibile (Corte comune ai sub. 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12).

ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali, in quanto trattasi di unica proprietà con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ

Non risultano servitù trascritte o di fatto sull'unità immobiliare in esame.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente non risulta occupato né utilizzato.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Rogante: Notaio Corrado Sabatucci

Data: 23/02/2010

N° Repertorio: 46887

N° raccolta: 10980

Iscritto a Ancona il 25/02/2010

Reg. Gen. 3946 Reg. Part. 906

Importo: € 1.00.000,00

A favore Banca Marche S.p.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ancona

Data: 30/05/2025

N° Repertorio: 2480

Trascritto a Ancona il 20/06/2025

Reg. gen. 13525 - Reg. Part. 9567

A favore di Rienza SPV s.r.l.

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri derivanti dalla cancellazione delle ipoteche di cui sopra, da effettuare al momento della vendita, tramite procedura semplificata sono nulli.

Gli oneri derivanti dalla cancellazione del pignoramento di cui sopra, da effettuare al momento della vendita, ammontano ad € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per la tassa ipotecaria; per un totale di € 294,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto per ogni unità immobiliare, in quanto tutti funzionalmente autonomi.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto delle presente stima si farà riferimento al metodo di stima sintetico comparativo.

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede di paragonare l'immobile in oggetto con altri compravenduti in regime di libero mercato, prendendo come riferimento i valori medi per unità simili per dimensione, posizione, finiture, stato di conservazione e manutenzione indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; moltiplicato per la superficie equivalente dell'unità immobiliare ottenuta applicando alle varie superfici dei coefficienti correttivi in funzione delle loro destinazioni.

Le tabelle O.M.I. relative al 1 semestre 2025 (ultimo dato disponibile) per la zona in oggetto (Extraurbana/zona agricola e Frazioni Minori), avente destinazione residenziale, indicano, per abitazioni di tipo civile, con un normale stato conservativo, un valore di mercato tra 550,00 e 780,00 €/mq di superficie lorda.

Tali valori saranno presi a riferimento per quanto riguarda i sub. 4 e 6 (abitazioni), ed il sub. 7 (soffitta/magazzino soggetta a cambio d'uso), mentre per quanto riguarda il magazzino a piano terra (sub. 2) si farà riferimento alle relative tabelle, che indicano, per magazzini con un normale stato conservativo, un valore di mercato tra 155,00 e 225,00 €/mq di superficie lorda.

Tali valori, apparentemente bassi, tengono conto di posizione, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e soprattutto commerciabilità, in quanto attualmente il mercato immobiliare nella zona è stagnante e non vi è richiesta, soprattutto per beni simili a quello in oggetto.

Da quanto sopra si può attribuire il seguente valore alle unità immobiliari oggetto di stima:

• **Lotto N° 4** – Magazzino e locali di deposito al piano terzo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 7 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 151 m²; Rendita € 132,57.

Superficie Equivalente = 169,13 mq

Prezzo unitario = 400,00 €/mq

Prezzo Totale = 67.652,00 €

A detrarre per regolarizzazione urbanistica/catastale = 3.200,00 €

VALORE FINALE = 64.452,00 €

circa 64.500,00 € (euro sessantaquattromilacinquecento,00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Li , 18 novembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Clementoni Andrea

Dott. Ing. Andrea CLEMENTONI
Ordine degli Ing. prov. Ancona n. 2081



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

• **Lotto N° 4** – Magazzino e locali di deposito al piano terzo di un edificio di civile abitazione in Contrada S. Vito n. 16 nel Comune di Ostra Vetere, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 3, Mappale 54, Sub, 7 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 151 m²; Rendita € 132,57.

L'immobile in oggetto è costituito da palazzina adibita a civile abitazione, di forma pressoché quadrata, che si sviluppa con un piano terra parzialmente interrato, in quanto l'edificio è stato realizzato su un lotto con discreta pendenza, adibito a magazzino e locali deposito, e tre piani fuori terra, due adibiti ad abitazione, e l'ultimo, sottotetto, adibito a soffitta, ma nel quale sono in corso lavori per il cambio d'uso ad abitazione.

L'edificio è stato edificato negli anni 1978-1979, con struttura in travi e pilastri in c.a. e tamponature in laterizio.

La copertura è a falde con manto in tegole.

Le pareti esterne sono tinteggiate.

Per accedere alle abitazioni occorre salire una scala esterna, con due rampe convergenti che partono dal giardino ed arrivano ad una loggia al livello del primo appartamento, da qui, mediante una scala posta lateralmente e sempre aperta, si accede ai piani superiori, nei quali è sempre presente una loggia davanti agli ingressi.

La zona ricade all'interno del Comune di Ostra Vetere, un Comune di circa 3.000 abitanti, in zona agricola, a circa 3,7 km dal centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti servizi o attività, e per qualsiasi esigenza bisogna recarsi in paese.

La zona è collinare e prettamente agricola, scarsamente abitata, con edifici isolati diffusi lungo le strade, secondo lo schema tipologico tipico della campagna marchigiana.

LOTTO 4

Il Lotto 4, identificato con la soffitta al piano terzo (sub. 7), si presenta al grezzo: i lavori eseguiti sono quasi tutti corrispondenti al progetto, con l'esclusione di piccole modifiche su alcune tramezzature; è stato realizzato l'impianto termico, anche se non sono stati ancora posati i radiatori, e sono stati realizzati i massetti; è stato realizzato quasi completamente l'impianto elettrico; sono stati realizzati i bagni (completi di sanitari e rivestimenti); sono stati posati i nuovi infissi in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, e realizzate tutte le partizioni interne in cartongesso.

Mancano da posare i pavimenti, alcune parti di controsoffitto in cartongesso, i battiscopa, le porte interne, la posa dei radiatori e il completamento dell'impianto elettrico.

Sono presenti due balconi ai lati dell'unità immobiliare che corrono lungo tutta la facciata, oltre ad un ampio balcone in prossimità dell'ingresso.

La superficie complessiva netta dell'unità immobiliare è pari a 168,58 mq, con altezza minima maggiore di a 2,40 m.

Anche questa unità è dotata di un impianto fotovoltaico in copertura della potenza di circa 2 kW.

Su questa unità immobiliare, originariamente costituita da un unico vano con destinazione "soffitta", è stato realizzato un progetto per il recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 19/20110, artt.1 e 1bis - Piano Casa, tale progetto è stato autorizzato con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011, ed i lavori sono regolarmente iniziati; purtroppo però non sono stati completati nei termini previsti dalla legge, ed ad oggi non risultano completati ed il titolo autorizzativo risulta scaduto in quanto non sono state presentate richieste di proroga o varianti.

Rispetto alla situazione autorizzata con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011 risultano eseguite piccole modifiche rientranti nelle tolleranze esecutive stabilite nell'art. 34-bis c. 2-bis del D.P.R. 380/01, e pertanto non necessitano di alcun titolo autorizzativo per la loro regolarizzazione.

Poiché però il suddetto Permesso a Costruire risulta scaduto e le opere non ancora terminate, occorrerà presentare una C.I.L.A. per Opere di Completamento, nella quale inserire tutti gli interventi mancanti e previsti, ed infine richiedere anche l'agibilità per la nuova unità immobiliare.

Allo stato attuale però l'unità immobiliare non può essere considerata abitazione, ma continua ad essere una soffitta, seppur divisa in stanze.

Il lotto come sopra identificato vanta diritti sui beni comuni identificati al Fog. 3, particella 54 sub. 8 - Scala comune, e al Fog. 3 particella 54 sub. 9 - Corte comune.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 4

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Ostra Vetere - ***		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	MAGazzino identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, sub. 7 - Cat. C/2 Classe 3, mq 151 - Rendita € 325,37	Superficie	Totale mq 162
	Bene comune non censibile - Fg. 3, Part. 54, sub. 8 - Scala comune	Superficie	
	Bene comune non censibile - Fg. 3, Part. 54, sub. 9 - corte comune	Superficie	
Descrizione:	L'immobile in oggetto è situato all'interno di una palazzina adibita a civile abitazione, di forma pressoché quadrata, che si sviluppa con un piano terra parzialmente interrato, in quanto l'edificio è stato realizzato sulla sommità di un lotto con modesta pendenza, adibito a magazzino e locali deposito, oltre a tre piani fuori terra, due adibiti ad abitazione, e l'ultimo, sottotetto, adibito a soffitta, ma nel quale sono in corso lavori per il cambio d'uso ad abitazione. L'edificio è stato edificato negli anni 1978-1979, con struttura in travi e pilastri in c.a. e tamponature in laterizio. La copertura è a falde con manto in tegole. Le pareti esterne sono tinteggiate. La corte esterna, di circa 3.150 mq., risulta asfaltata nella parte in corrispondenza dell'ingresso e della parte posteriore, e tale zona viene destinata anche a parcheggio dei mezzi di proprietà, mentre la restante parte risulta a verde, con cespugli e alberi, e diverse piante di ulivo. In corrispondenza dell'ingresso è stato realizzato un cancello carrabile azionato elettricamente, ed uno pedonale. Sul restante fronte e sugli altri lati invece è presente una semplice siepe a delimitare il confine, con esclusione del lato nord dove è stata posata una rete metallica tra le due proprietà. Poiché trattasi di corte comune non è possibile attribuire un valore alla stessa, in quanto priva di valore se presa singolarmente: pertanto in sede di stima delle singole unità immobiliari si terrà conto anche della presenza della corte nel determinare il valore unitario, considerando anche il fatto che su tale corte hanno diritti anche altre unità immobiliari non oggetto della presente procedura. Per accedere alle abitazioni occorre salire un'ampia scala esterna, con due rampe convergenti che partono dal giardino ed arrivano ad una loggia al livello del primo appartamento; da qui, mediante una scala posta lateralmente e sempre aperta, si accede ai piani superiori, nei quali è sempre presente una loggia davanti agli ingressi. La zona ricade all'interno del Comune di Ostra Vetere, un Comune di circa 3.000 abitanti, in zona agricola, a circa 3,7 km dal centro del Comune, nelle vicinanze non sono presenti servizi o attività, e per qualsiasi esigenza bisogna recarsi in paese. La zona è collinare e prettamente agricola, scarsamente abitata, con edifici isolati diffusi lungo le strade, secondo lo schema tipologico tipico della campagna marchigiana. La strada di accesso è di modesta larghezza, occorre prestare attenzione in caso di incrocio tra veicoli provenienti da direzioni opposte, presenta numerose irregolarità, non è dotata né di marciapiedi, né di illuminazione. Il Lotto 4, identificato con la soffitta al piano terzo (sub. 7), si presenta al grezzo: i lavori eseguiti sono quasi tutti corrispondenti al progetto, con l'esclusione di piccole modifiche su alcune tramezzature; è stato realizzato l'impianto termico, anche se non sono stati ancora posati i radiatori, e sono stati realizzati i massetti; è stato realizzato quasi completamente l'impianto elettrico; sono stati realizzati i bagni (completi di sanitari e rivestimenti); sono stati posati i nuovi infissi in legno con vetrocamera e persiane in alluminio, e realizzate tutte le partizioni interne in cartongesso. Mancano da posare i pavimenti, alcune parti di controsoffitto in cartongesso, i battiscopa, le porte interne, la posa dei radiatori e il completamento dell'impianto elettrico. Sono presenti due balconi ai lati dell'unità immobiliare che corrono lungo tutta la facciata, oltre ad un ampio balcone in prossimità dell'ingresso. La superficie complessiva netta dell'unità immobiliare è pari a 168,58 mq, con altezza minima maggiore di a 2,40 m. Anche questa unità è dotata di un impianto fotovoltaico in copertura della potenza di circa 2 kW. Su questa unità immobiliare, originariamente costituita da un unico vano con destinazione "soffitta", è stato realizzato un progetto per il recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 19/20110, artt.1 e 1bis - Piano Casa, tale progetto è stato autorizzato con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011, ed i lavori sono regolarmente iniziati; purtroppo però non sono stati completati nei termini previsti dalla legge, ed ad oggi non risultano completati ed il titolo autorizzativo risulta scaduto in quanto non sono state presentate richieste di proroga o varianti. Rispetto alla situazione autorizzata con Permesso a Costruire n. 22 del 12/10/2011 risultano eseguite piccole modifiche rientranti nelle tolleranze esecutive stabilite nell'art. 34-bis c. 2-bis del D.P.R. 380/01, e pertanto non necessitano di alcun titolo autorizzativo per la loro regolarizzazione. Poiché però il suddetto Permesso a Costruire risulta scaduto e le opere non ancora terminate, occorrerà presentare una C.I.L.A. per Opere di Completamento, nella quale inserire tutti gli interventi mancanti e previsti, ed infine richiedere anche l'agibilità per la nuova unità immobiliare.		

	Allo stato attuale però l'unità immobiliare non può essere considerata abitazione, ma continua ad essere una soffitta, seppur divisa in stanze.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario

Rogante: Notaio Corrado Sabatucci

Data: 23/02/2010

N° Repertorio: 46887

N° raccolta: 10980

Iscritto a Ancona il 25/02/2010

Reg. Gen. 3946 Reg. Part. 906

Importo: € 1.00.000,00

A favore Banca Marche S.p.A.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Ancona

Data: 30/05/2025

N° Repertorio: 2480

Trascritto a Ancona il 20/06/2025

Reg. gen. 13525 - Reg. Part. 9567

A favore di Rienza SPV s.r.l.

Contro ***

Formalità a carico dell'acquirente