

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 1



- 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 1.....	8
- Cronistoria Dati Catastali.....	8
- Corrispondenza Catastale.....	9
- Corrispondenza urbanistica.....	9
- Condizioni.....	10
- Parti comuni.....	10
- Oneri condominiali.....	11
- Servitù.....	11
- Stato di occupazione.....	11
- Formalità pregiudizievoli.....	12
- Stima / Formazione lotti.....	13
- Riepilogo bando d'asta.....	15
- Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.....	17
- Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



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 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 1

Magazzino e locali di deposito al piano terra distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere al Foglio 3, Mappale 54, Sub, 2 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 186 m²; Rendita € 163,30.

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Magazzino	120,52	126,60	1,00	126,60	3,07
Sottoscala	4,31	5,42	0,50	2,71	2,60
Corridoio	20,05	24,41	1,00	24,41	3,07
Lavanderia	6,08	7,80	1,00	7,80	2,91
Cantina 1	6,96	7,92	1,00	7,92	3,07
Bagno	6,04	7,63	1,00	7,63	2,88
Cantina 2	10,40	12,63	1,00	10,40	
Cantina 3	10,40	12,63	1,00	10,40	
Cantina 4	10,40	12,63	1,00	10,40	
Totale superficie convenzionale				208,27	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Foglio 3 - Particella 54 Sub. 2 - Magazzino - Catasto Fabbricati del Comune di Ostra Vetere

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
28/02/1991	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Rendita L. 502 € 0,26 - Costituzione
dal 28/02/1991 al 01/01/1992	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Rendita L. 502 € 0,26
dal 01/01/1992 al 15/11/2011	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Rendita € 163,30
dal 15/11/2001 al 15/02/2011	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Rendita € 163,30
dal 15/02/2011 al 09/11/2015	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Rendita € 163,30
dal 15/02/2011 a OGGI	*** proprietà per 1/1	Comune di Ostra Vetere - Fog. 3 - Part. 54 Sub. 2 - Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 186 mq - Superficie catastale 173 mq - Rendita € 163,30

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: nella planimetria catastale depositata è presente solamente un locale ripostiglio, mentre nella realtà sono stati realizzati altri 2 vani all'interno del locale principale: un bagno ed una cantina.

Sono altresì presenti altre 3 cantine della superficie di circa 10,40 mq ciascuna, con accesso dal corridoio e realizzate abusivamente al di fuori della sagoma dell'edificio, anch'esse non evidenziate nella planimetria catastale.

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 non risulta conforme urbanisticamente.

Lo stato attuale non corrisponde con i documenti reperiti in Comune: rispetto alla situazione autorizzata risultano eseguite le seguenti modifiche:

Nella planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria n. 256 del 24/08/1996 è presente solamente un locale ripostiglio, mentre nella realtà sono stati realizzati altri 2 vani all'interno del locale principale: un bagno ed una cantina.

Sono altresì presenti altre 3 cantine della superficie di circa 10,40 mq ciascuna, con accesso dal corridoio e realizzate abusivamente al di fuori della sagoma dell'edificio, anch'esse non evidenziate negli elaborati progettuali autorizzati.

Mentre la realizzazione dei vani interni al locale principale costituisce solamente illecito dal punto di vista urbanistico, la realizzazione delle 3 cantine fuori sagoma costituisce anche illecito rispetto alla normativa sismica.

Vista la mancanza del certificato di Agibilità, una volta sanate tutte le irregolarità, occorrerà farne apposita richiesta.

Sia la realizzazione dei vani interni, che quella delle cantine al di fuori del perimetro dell'edificio

ricadono all'interno dell'art. 36-bis c.1 del D.P.R. 380/01, in quanto trattasi di opere eseguite in parziale difformità rispetto al Permesso di Costruire (in questo caso in sanatoria) e di variazioni essenziali.

Poiché è ovvio che dovrà essere presentata un'unica domanda per la regolarizzazione delle opere abusive sopra descritte, si dovrà fare riferimento all'art. 36-bis c. 5 lett. a del D.P.R. 380/01, il quale prevede una sanzione, pari al doppio del contributo di costruzione.

Tale sanzione, stimata con i tecnici del Comune di Ostra Vetere, è pari a circa € 500,00, ai quali dovranno essere aggiunti i costi per le spese tecniche di redazione della pratica (circa € 4.000,00), inoltre tenendo conto anche del fatto che trattandosi di opere in c.a. soggette a deposito strutturale dovrà essere presentata anche una sanatoria presso l'Ufficio Sismica della Regione Marche, si dovranno sommare anche i relativi diritti pari ad € 500,00.

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

I costi per la regolarizzazione urbanistica saranno pari a circa € 5.000,00 onnicomprensivi.

Tale importo andrà detratto dal valore finale.

CONDIZIONI

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; esternamente non si notano tracce di umidità dovuta a risalita capillare; all'interno si possono notare segni di leggera umidità nel bagno e nella lavanderia.

Non sono visibili lesioni strutturali o cedimenti, né all'interno, né sulle pareti esterne.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le porte sono in legno tamburato e gli infissi sono in legno.

L'accesso al locale può avvenire mediante una basculante in metallo con passo d'uomo ad azionamento elettrico, oppure attraverso una porta in ferro posta sul lato opposto.

L'altezza dei locali è pari a 3,07 m.

Tutti gli impianti sono quelli originali, quindi sia l'impianto idrico e di scarico, che quello elettrico, anche se perfettamente funzionanti, denotano comunque i segni del tempo; nel corso degli anni sono stati eseguiti solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria per mantenerli in efficienza.

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, utilizzato precedentemente dalla famiglia dell'esecutato, attualmente risulta libero e nella disponibilità della procedura.



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° 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.

Superficie Equivalente = 208,27 mq

Prezzo unitario = 250,00 €/mq

Prezzo Totale = 52.67,500 €

A detrarre per regolarizzazione urbanistica/catastale = 5.700,00 €

VALORE FINALE = 43.367,50 €

circa 43.500,00 € (euro quarantatremilacinquecento,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° 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.

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 1

Il Lotto 1, identificato con il magazzino a piano terra-seminterrato (sub. 2), è costituito da un ampio locale con accesso sia carrabile che pedonale, nel quale sono stati ricavati tre vani: un ripostiglio, una cantina ed un bagno.

Attraverso un corridoio si raggiunge la scala comune che consente di accedere ai piani superiori, e nel sottoscala è stato ricavato un ulteriore ripostiglio.

La superficie complessiva netta dell'unità immobiliare è pari a 103,96 mq, con altezza pari a 3,07 m.

Sono altresì presenti altre 3 cantine della superficie di circa 10,40 mq ciascuna, con accesso dal corridoio e realizzate abusivamente al di fuori della sagoma dell'edificio.

L'unità immobiliari si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; esternamente non si notano tracce di umidità dovuta a risalita capillare; all'interno si possono notare segni di leggera

umidità nel bagno e nella lavanderia.

Non sono visibili lesioni strutturali o cedimenti, né all'interno, né sulle pareti esterne.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le porte sono in legno tamburato e gli infissi sono in legno.

Tutti gli impianti sono quelli originali, quindi sia l'impianto idrico e di scarico, che quello elettrico, anche se perfettamente funzionanti, denotano comunque i segni del tempo; nel corso degli anni sono stati eseguiti solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria per mantenerli in efficienza.

L'immobile non risulta conforme urbanisticamente, nè catastalmente, è però possibile regolarizzare l'unità immobiliare presentando una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/01.

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.

LOTTO 1

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. 2 – Cat. C/2 Classe 3, mq 186 – Rendita € 163,30	Superficie	Totale mq. 173
	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 1, identificato con il magazzino a piano terra-seminterrato (sub. 2), è costituito da un ampio locale con accesso sia carrabile che pedonale, nel quale sono stati ricavati tre vani: un ripostiglio, una cantina ed un bagno. Attraverso un corridoio si raggiunge la scala comune che consente di accedere ai piani superiori, e nel sottoscala è stato ricavato un ulteriore ripostiglio. La superficie complessiva netta dell'unità immobiliare è pari a 103,96 mq, con altezza pari a 3,07 m. Sono altresì presenti altre 3 cantine della superficie di circa 10,40 mq ciascuna, con accesso dal corridoio e realizzate abusivamente al di fuori della sagoma dell'edificio. L'unità immobiliari si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione; esternamente non si notano tracce di umidità dovuta a risalita capillare; all'interno si possono notare segni di leggera umidità nel bagno e nella lavanderia. Non sono visibili lesioni strutturali o cedimenti, né all'interno, né sulle pareti esterne. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le porte sono in legno tamburato e gli infissi sono in legno. Tutti gli impianti sono quelli originali, quindi sia l'impianto idrico e di scarico, che quello elettrico, anche se perfettamente funzionanti, denotano comunque i segni del tempo; nel corso degli anni sono stati eseguiti solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria per mantenerli in efficienza. L'immobile non risulta conforme urbanisticamente, né catastalmente, è però possibile regolarizzare l'unità immobiliare presentando una richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis c. 1 del D.P.R. 380/01.		
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