

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di esecuzione immobiliare al R.G.Es. n°27/2025

Promossa da: BANCA DI FIOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FIOTTRANO E DI CAMERANO SOC COOP

Contro: Sig. [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Oggetto dell'esecuzione:

Quota in vendita pari a 1/3

Immobile sito a Osimo Via Pignocco n. 27 –An- distinto al N.C.E.U. di Ancona al foglio 42 mappale 363 subaltrerno 7

Immobile sito a Osimo Via Pignocco n. 27 –An- distinto al N.C.E.U. di Ancona al foglio 42 mappale 363 subaltrerno 1

Immobile sito a Osimo Via Pignocco n. 27 –An- distinto al N.C.T. di Ancona al foglio 42 mappale 1132

Quota in vendita pari a 1/1

Immobile sito a Osimo Via Pignocco –An- distinto al N.C.E.U. di Ancona al foglio 32 mappale 171

**Premessa**

In data 06/03/2025 io sottoscritto Geom. Daniele Gambelli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ancona al n°1544, vengo nominato, dal Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto.

In data 30/10/2025 il G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani dispone che il CTU integri la perizia di stima distinguendo, fermi i valori di mercato già individuati, due lotti in ossequio a quanto contenuto nell'istanza di BCC in data 10/06/2025.

Pertanto distiguo in due lotti distinti la Procedura di esecuzione immobiliare al R.G.Es. n°27/2025

**Lotto n°1**

**Immobile sito a Osimo Via Pignocco –An- distinto al N.C.E.U. di Ancona al foglio 32 mappale 171**

**Acquisizione documenti**

Il giorno 17/03/2025 presso Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. di Ancona, ho richiesto la planimetria (all.1), visura (all.4), e la vax (all.5).

Il giorno 18/03/2025 ho richiesto accesso agli atti presso il Comune di Osimo –An- per la verifica della regolarità urbanistica (all.7).

Il giorno 22/04/2025 ho ritirato agli atti presso il Comune di Osimo –An- per la verifica della regolarità urbanistica, (dia per recinzione all.18, all.19, all.20, all.21), (condono all.11, all.12, all.13, all.14, all.15)

Il giorno 10/04/2025 ho effettuato il sopralluogo (all.22).

Il giorno 26/05/2025 ho richiesto, presso la Conservatoria, l'Ispezione ipotecaria (all. 27).

### Storica dell'immobile

-- condono del 29/03/1986 prot. 7436

-- autorizzazione per eseguire recinzione n°42 del 07/02/1994.

--Ipoteca giudiziale n. 1880 del 28/07/2015 favore: BANCA DI FIOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FIOTTRANO E DI CAMERANO SOC. COOP. con sede in Filottrano (AN), (domicilio ipotecario eletto: c/o Avv. Giulio Sargentoni - C.so Mazzini 73, Ancona) e contro: [REDACTED]; per Euro 55.000,00 di cui Euro 43.684,50 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Ancona, in data 14/07/2015 rep.1543/2015.

--Ipoteca giudiziale n. 673 del 15/03/2016 favore: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: [REDACTED]; per Euro 60.000,00 di cui Euro 67.026,69 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficio-ciale: Tribunale Di Ancona, in data 17/06/2015 rep.1336/2015

--Ipoteca giudiziale n. 1845 del 13/06/2016 favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: [REDACTED]; per Euro 48.000,00 di cui Euro 39.840,27 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pub-blico Ufficiale: Tribunale di Ancona, in data 11/05/2016 rep.783/2016

--Pignoramento Immobiliare n. 1608 del 10/02/2025 favore: BANCA DI FIOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FIOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP. con sede in Filottrano (AN), (richiedente: AVV. SARGENTONI GIULIO - CORSO GIUSEPPE MAZZINI, 156 ANCONA) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ancona, in data 31/01/2025 rep.164.

### Operazioni peritali

Il giorno 10/04/2025 alle ore 15,15, previo appuntamento dal Custode Dott. Diego Beccaceci ho effettuato il sopralluogo (all. 22).

Al sopralluogo, alle ore 15,15, erano presenti il Custode Dott. Diego Beccaceci, [REDACTED] [REDACTED] ho effettuato il rilievo dei locali e le foto (all. 23).

Gli immobili sono situati ad Osimo An-

--Via Pignocco distinto al N.C.E.U. al foglio 32 particella 171 categoria C/2 classe 4 consistenza 43 mq. di proprietà 1/1 [REDACTED];

L'esecuzione immobiliare è composta da un lotto con un magazzino.

Il Magazzino, è situato in zona periferica della città ed accessibile tramite una stradina secondaria. Autorizzato con condono del 29/03/1986 prot. 7436 e Autorizzazione per eseguire recinzione n°42 del 07/02/1994.

E' un seminterrato, di 60mq. su di un lotto di 2.020mq, non è in buon stato di conservazione con evidenti lesioni ed infiltrazioni d'acqua nei muri perimetrali, non è servito da gas, energia ed acqua. L'accesso è in comune con un'altra proprietà ed ha soltanto il diritto di passaggio non avendo partecipato all'acquisto dell'accesso (strada), da regolarizzare se cambia proprietà o con partecipazione all'acquisto o tramite servitù.

Il Magazzino è conforme catastalmente con la planimetria catastale consegnata nel 1992 (all. 1) ed è conforme urbanisticamente come da condono (all. 13).

Per determinare il valore, l'O.M.I. per i magazzini un minimo di €. 450,00 il mq. e un massimo €. 670,00 il mq. (all. 25).

Procedo con una stima e considerato il periodo di costruzione, lo stato conservativo, il luogo il valore per il magazzino su di €. 450,00 il mq.

Superficie commerciale:

magazzino 60 mq.

Pertanto



Il valore commerciale del magazzino su di un'altra particella è:

60 mq. x €. 450,00 = €. 27.000,00

### Conclusioni

Il magazzino è conforme Catastralmente e Urbanisticamente.

L'acquirente deve conoscere:

Il 28/07/2015 Ipoteca giudiziale favore: BANCA DI FIOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FIOTTRANO E DI CAMERANO SOC. COOP. con sede in Filottrano (AN), contro: [REDACTED] per Euro 55.000,00 di cui Euro 43.684,50 per capitale

Il 15/03/2016 Ipoteca giudiziale favore: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: [REDACTED]; per Euro 60.000,00 di cui Euro 67.026,69 per capitale

Il 13/06/2016 Ipoteca giudiziale favore: BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede in Jesi (AN), (domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro: [REDACTED]; per Euro 48.000,00 di cui Euro 39.840,27 per capitale

Il 10/02/2025 Pignoramento Immobiliare a favore: BANCA DI FIOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FIOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP. con sede in Filottrano (AN).

Il suo valore più probabile di mercato è di **€. 27.000,00**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Monte San Vito 03/11/2025

Geom. Daniele Gambelli