

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

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

Contro: [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°2

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

Acquisizione documenti

Il giorno 17/03/2025 presso Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. di Ancona, ho richiesto le planimetrie (all.2 e all.3), visura (all.4), e la vax (all.6).

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 (abitabilità all.16, all.17), (licenza edilizia all.8, 9, 10)

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

--il 24/09/1962 Prot. 192 dal Comune di Osimo –An- viene rilasciata la Concessione di eseguire attività edilizia e di trasformazione (all.8).

--il 18/10/1963 Prot. 40 e il 30/12/1963 Prot. 76 dal Comune di Osimo –An- vengono rilasciati i Permessi di Abitabilità (all.16, all. 17).

--Ipoteca giudiziale n. 1880 del 28/07/2015 favore: BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO 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 Ufficiale: 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, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ancona, in data 11/05/2016 rep.783/2016

--Pignoramento Immobiliare n. 1608 del 10/02/2025 favore: BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO 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] ho effettuato il rilievo dei locali e le foto (all. 23).

Gli immobili sono situati ad Osimo An-

--Via Pignocco,27 distinto al N.C.E.U. al foglio 42 particella 363 subalterno 1 categoria C/2 classe 7 consistenza 60 mq. di proprietà 1/3 [REDACTED]

--Via Pignocco,27 distinto al N.C.E.U. al foglio 42 particella 363 subalterno 7 categoria A/3 classe 2 consistenza 5,5 vani di proprietà 1/3

--Via Pignocco,27 distinto al N.C.T. al foglio 42 particella 1132 semin arbor classe 5 superficie 348mq. di proprietà 1/3 [REDACTED]

L'esecuzione immobiliare è composta da un lotto con un appartamento con soffitta e magazzino, un terreno agricolo.

L'appartamento è al secondo piano senza ascensore ed è in buono stato di conservazione, composto da soggiorno, cucinino, cucina, cameretta, camera e bagno su di un condominio, di quattro appartamenti in periferia, costruito nel 1963 a destinazione residenziale con al piano terra a magazzino.

La struttura portante è in muratura.

I pavimenti sono in graniglia e marmo mentre le finestre in legno con vetri a taglio termico.

E' dotato di impianto di climatizzazione invernale.

Le spese condominiali vengono amministrate a turno tra i condomini.

L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune dell'edificio ma non è conforme al superamento delle barriere architettoniche.

L'appartamento non è conforme catastalmente con la planimetria catastale consegnata nel 1964 (all.3) e non è conforme urbanisticamente con il progetto depositato, nel 1962 (all. 10).

Il Magazzino è situato al piano terra con accesso dalla corte comune è conforme catastalmente con la planimetria catastale consegnata nel 1964 (all.2) ed è conforme urbanisticamente con il progetto depositato, nel 1962 (all. 10).

Il terreno, semin arbor di 348mq., è situato sul retro della corte comune dell'edificio.

Per determinare il valore, l'O.M.I. per le abitazioni civili oscilla tra un minimo di €.1.000,00 il mq. e un massimo €. 1.300,00 il mq. (all, 24), mentre i magazzini un minimo di €. 450,00 il mq. e un massimo €. 670 (all, 25), il terreno agricolo Regione Agraria 6, seminativo arborato €. 2,36 mq. (all.26).

Procedo con una stima e considerato il periodo di costruzione, lo stato conservativo, il luogo e l'assenza dell'ascensore, posso stabilire un valore di €. 1.200,00 il mq. per appartamento e €. 670,00 per il magazzino all'abitazione.

Superficie commerciale:

appartamento 103 mq.

magazzino annesso all'abitazione 43 mq.

Pertanto

Il valore commerciale appartamento è:

103,00 mq. x €. 1.200,00 = €. 123.600,00

Il valore commerciale del magazzino annesso all'abitazione è:

43 mq. x €. 670,00 = €. 28.810,00

Il valore commerciale del terreno agricolo, semin arbor è:

348mq. x €. 2,36 mq=€.821,28

Totale €. €. 123.600,00+ €. 28.810,00+€.821,28= €. 153.231,28

Spese per sanatoria comunale e aggiornamento catastale €. 3.000,00

A detrarre spese per sanatoria €. 153.231,28-€. 3.000,00=€. 150.231,28

Conclusioni

L' appartamento non è conforme Catastalmente e Urbanisticamente.

L' acquirente deve conoscere:

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

L' Attestato di Prestazione Energetica risulta con prestazione globale di Classe G con Epgl,nren 329,76 kWh/mq. anno. (all. 28)

Il suo valore più probabile di mercato è di **€. 150.231,28**

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

Monte San Vito 03/11/2025

Geom. Daniele Gambelli