GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Tribunale di Ancona
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 235/2025 REG. ES.
PROMOSSA DA: CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. QUALE PROCURATRICE MANDATARIA DI FEDAIA SPV s.r.l.
CONTRO: *

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA FILIPPELLO GIULIANA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Copia epurata ai sensi L.196/03
("LOTTO 1" – IMMOBILE "A-B")

Il sottoscritto Geom. Francesco Argalia nato in Ancona (An) il 11/04/1990 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 2298, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 2505, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 10/02/2026, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

Disposizioni preliminari	**RISPOSTA**	**Allegati**
Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

QUESITO N° 1	**RISPOSTA**	**Allegati**
Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE	Per la comunicazione del sopralluogo e accesso agli immobili, inviato comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata in data 18/02/2026 indirizzata a: n. RC277640725IT * (esecutato) **ALL. 1** e a mezzo PEC in data 18/02/2026 indirizzate a: **ALL. 1** fedaiaspvsrl@legalmail.it – FEDAIA SPV s.r.l. (creditore procedente) avvraffaellagreco@pec.giuffre.it - Avv. Raffaella Greco (legale creditore procedente) ruggero.fittajoli@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Fittaioli Ruggero (custode giudiziario) Sopralluogo fissato il 07/03/2026 e non svolto causa assenza dell' esecutato; differito al 15/04/2026 e regolarmente eseguito alla presenza del custode giudiziario. Accesso avvenuto grazie all' ausilio di fabbro per cambio serrature dietro autorizzazione del G.E.	

QUESITO N° 1A	**RISPOSTE**	**Allegati**
Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	Immobile: Comune di Osimo (AN), Catasto Fabbricati foglio 66 particella 1263 sub. 21 cat. A/2; Immobile: Comune di Osimo (AN), Catasto Fabbricati foglio 66 particella 1263 sub. 8 cat. C/6;	
Formazione dei lotti per la vendita	Vedasi successivo quesito 2A.	
Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti	Vedasi successivo quesito 2A.	
Incarico professionale del Giudice		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio		

QUESITO N° 2	**RISPOSTA**	**Allegati**
Redigere in fascicoli separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati	**"LOTTO 1" - IMMOBILE A – abitazione** **IMMOBILE B – garage**	
QUESITO N° 2A	**RISPOSTE**	**Allegati**
Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc…	Unico lotto e due immobili.	
Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc…		
Tipologia di ciascun immobile	Immobile A: abitazione in appartamento in fabbricato condominiale Immobile B: garage	
Dati di Ubicazione		
- Comune	Osimo (AN)	
- Località		
- Via e numero civico	Via dello Sport n. 25	
- Scala		
- Piano	Abitazione: piano primo Garage: piano seminterrato	
- Numero interno		
- Accessi	Abitazione: si accede dalla Via dello Sport a mezzo di passaggio pedonale e scala esterna condominiale Garage: si accede dalla Via dello Sport a mezzo di corte condominiale	
- Confini	Abitazione: confine sottostante con proprietà *, confine soprastante con proprietà *., confine lato ovest con scala esterna condominiale, confine lato nord con proprietà *. Garage: confine soprastante con proprietà *, confine lato ovest con proprietà *, confine lato nord con proprietà * confine lato est e sud con corte condominiale	
Identificazione catastale	Comune di Osimo (AN)	
- Catasto Terreni	Stralcio di **mappa catastale** Fgl. 66 Particella 1263. **Visura catastale** Fgl. 66 Particella 1263 ente urbano di mq. 1058	**ALL. 2** **ALL. 3**
- Catasto Fabbricati	Abitazione **Visura catastale** Fgl. 66 particella 1263/21 categoria A/2 **Planimetria catastale:** Fgl. 66 particella 1263/21 Garage **Visura catastale** Fgl. 66 particella 1263/8 categoria C/6 **Planimetria catastale:** Fgl. 66 particella 1263/8	 **ALL. 4** **ALL. 5** **ALL. 4a** **ALL. 5a**
Pertinenze		
Accessori		
Millesimi di proprietà di parti comuni	Non risultano tabelle millesimali	
QUESITO N° 2B	**RISPOSTE**	**Allegati**
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale, la cui epoca di costruzione risale agli anni 2006-2007. Completa la proprietà un garage esclusivo.	
Composizione interna	L'accesso all'abitazione avviene mediante passaggio pedonale da Via	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

	dello Sport, dal quale si raggiunge la scala esterna comune che conduce al pianerottolo del piano primo, dal quale si accede direttamente all'unità immobiliare. L'ingresso conduce alla zona giorno, costituita da soggiorno con angolo cottura, dotata di balcone con affaccio verso sud. Dalla zona giorno, mediante un disimpegno, si accede alla zona notte, costituita da una camera da letto e da un bagno. L' accesso al garage avviene mediante corte comune da Via dello Sport	
Caratteristiche strutturali del bene		
- Tipo di fondazioni	In c.a.	
- Strutture verticali - Solai	Struttura verticale in c.a., Solai in latero cemento.	
- Copertura	A tetto.	
- Manto di copertura	Tegole portoghesi.	
- Lattonerie	Rame.	
- Scale	Struttura in c.a. con finitura in trani.	
- Pareti esterne dell'edificio	In parte tinteggiate e in parte con mattoni faccia a vista.	
Caratteristiche di rifinitura		
- Infissi esterni	Legno con vetrocamera; oscuranti costituiti da persiane in alluminio;	
- Infissi interni	porte in legno.	
- Tramezzature interne	Laterizi intonacati;	
- Pavimentazioni	Abitazione: gres. Garage: gres.	
- Plafoni (soffitti)	lisci.	
- Porta di ingresso	Abitazione: portoncino blindato. Garage: porta basculante in lamiera.	
- Scale interne		
Descrizione dell'impiantistica		
- Impianto elettrico	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di costruzione del fabbricato con q.e. a parete.	
- Impianto idrico	Impianto di tipo sottotraccia risalente all' epoca di costruzione del fabbricato.	
- Impianto termico	Impianto di teleriscaldamento con scambiatore di calore ubicato nel vano sottoscala condominiale. Sistema di emissione costituito da radiatori a parete. Produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di boiler alloggiato all' interno del garage di proprietà esclusiva.	
Superfici	Vedasi successivo punto 2M.	
Altezze	P1 H=2,70 ml Ps1 H=2,40 ml	
Volumi	191,60 mc	
Stato di manutenzione e conservazione	L'appartamento e il garage si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione. Nel garage sono state rilevate, nella parte inferiore delle pareti in corrispondenza degli stipiti della porta di accesso, alcune macchie riconducibili a fenomeni di umidità di risalita. Si rileva, inoltre, un ammaloramento della parete esterna del fabbricato, coincidente con la parete di delimitazione del garage e posta in adiacenza ad un'aiuola condominiale. In corrispondenza di tale parete si evidenzia il distacco della pittura superficiale, presumibilmente riconducibile a fenomeni di umidità provenienti dall'area a verde posta a ridosso della muratura. Si segnala, infine, la presenza di localizzati fenomeni di ammaloramento della soletta della scala condominiale, riconducibili a infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione soprastante	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	della medesima scala.	
Ubicazione economica	Gli immobili sono ubicati nel settore sud del territorio comunale di Osimo, in un'area a prevalente carattere residenziale interessata da processi di espansione e sviluppo edilizio. Il contesto urbano è costituito prevalentemente da edifici residenziali di relativamente recente edificazione, inseriti in un tessuto urbanizzato dotato delle principali opere di urbanizzazione e caratterizzato dalla presenza di aree verdi, spazi pubblici e servizi alla residenza. La zona presenta una buona integrazione con il tessuto urbano di Osimo ed è funzionalmente collegata al centro cittadino e alle principali direttrici di comunicazione. La presenza di attività commerciali e servizi, nonché di strutture scolastiche, sportive e aree verdi, contribuisce a rendere il quartiere idoneo prevalentemente alla residenza stabile. Sotto il profilo economico, l'area costituisce uno degli ambiti residenziali di espansione della città, caratterizzato da una domanda immobiliare prevalentemente orientata verso appartamenti di medio livello, anche in relazione alla presenza di fabbricati di più recente costruzione e alla disponibilità di pertinenze quali garage, posti auto, balconi e spazi condominiali. Nel complesso, l'ubicazione può essere ritenuta di buona appetibilità sotto il profilo residenziale, in considerazione della prevalente destinazione abitativa, della qualità del tessuto edilizio, della dotazione di servizi e della posizione rispetto al centro urbano e alla rete viaria.	
Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione		
QUESITO N° 2C	**RISPOSTE**	**Allegati**
Dotazioni condominiali	Non risulta costituito giuridicamente il condominio	
- Posti auto comuni	Posto auto assegnato su corte comune	
- Giardino comune		
- Altre parti comuni	Passaggi pedonali, scala e corte comune, meglio individuati nell' elaborato planimetrico catastale, oltre a quanto stabilito dal codice civile.	**ALL. 6**
QUESITO N° 2D	**RISPOSTE**	**Allegati**
Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)		
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita		
QUESITO N° 2E	**RISPOSTE**	**Allegati**
Stato di possesso dell'immobile	L' immobile è posseduto dall' attuale esecutato *	
Occupazione attuale dell'immobile	L' immobile non è occupato	
titolo di occupazione	Proprietà.	
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa civile in corso per il rilascio		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Copia del contratto di locazione		
QUESITO N° 2F	**RISPOSTA**	**Allegati**
Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc…)		
QUESITO N° 2G	**RISPOSTE**	**Allegati**
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)	No.	
QUESITO N° 2G1	**RISPOSTE**	**Allegati**
Vincoli a carico dell'acquirente	No.	
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No.	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	CONVENZIONE EDILIZIA	**ALL. 7g**
- Convenzioni matrimoniali	No.	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	No.	
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc…)	No.	
- Ulteriori informazioni		
QUESITO N° 2G2	**RISPOSTE**	**Allegati**
Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo i riferimenti degli immobili interessati.	**ALL. 7**
TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE	**In ordine cronologico nel ventennio**	
- Per morte di – nato a – in data		
- Deceduto ad – in data		
- Nota di trascrizione RG- RP del		
-Denuncia di successione registrata ad - il - Den. - Vol.		
- Soggetti a favore (eredi)		
- Immobili (descrivere ubicazione e dati catastali).		
- L'eredità si è devoluta per		
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE	**In ordine cronologico nel ventennio**	
- Nota di trascrizione RG- RP del	2093 – 1522 – 31/01/2002	**ALL. 7a**
- Atto Notaio - rep. - del	GRASSI ANTONINO– 74355– 17/01/2002	
- Soggetto contro - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* * *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale* * *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* * *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Immobile oggetto della vendita	Immobile n. 1 Comune G157 - OSIMO (AN) Catasto TERRENI Foglio 66 Particella 963 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 58 centiare Indirizzo VIA RECANATI N. civico -	si riportano solo gli immobili oggetto della procedura
- Nota di trascrizione RG- RP del	3536 – 2213 – 10/02/2006	**ALL. 7b**
- Atto Notaio - rep. - del	GRASSI ANTONINO– 81563/24925– 24/01/2006	
- Soggetto contro - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* * *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale* * *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* * *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale* * *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Immobile oggetto della vendita	*Immobile n.* 1 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* TERRENI *Foglio* 66 *Particella* 963 *Subalterno* - *Natura* T - TERRENO *Consistenza* 10 are 58 centiare *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* -	
- Nota di trascrizione RG- RP del	1974 – 1240 – 24/01/2008	**ALL. 7c**
- Atto Notaio - rep. - del	SCOCCIANTI ANDREA – 19234/7894 – 22/01/2008	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Denominazione o ragione sociale * Sede OSIMO (AN) Codice fiscale * Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* ACQUIRENTE * *Nata il* * *a* * *Sesso* **Codice fiscale* * *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Immobile oggetto della vendita	*Immobile n.* 1 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 21 *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 2,5 vani *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* - *Piano* 1 *Immobile n.* 2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

	Comune G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 8 *Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 22 metri quadri *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* – *Piano* S1	
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI	**In ordine cronologico nel ventennio**	
- Nota di trascrizione RG- RP del	1642 – 1172 – 29/01/2026	**ALL. 7d**
- Natura dell'atto	ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	*Immobile n.* 1 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 21 *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* - *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* - *Immobile n.* 2 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 8 *Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* - *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* -	
- Soggetto contro - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* CONTRO * *Nata * a ** *Sesso * Codice fiscale ** *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* FAVORE *Denominazione o ragione sociale* FEDAIA SPV S.R.L. *Sede* ROMA (RM) *Codice fiscale* 14108641003 *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE	**In ordine cronologico nel ventennio**	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9209 – 2033 – 06/04/2006	**ALL. 7e**
- Importo dell'ipoteca	€ 900.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO	
- Somma mutuata	€ 600.000,00	
- Modalità di rimborso		
-annotazioni	*ANNOTAZIONE presentata il 15/02/2008 Servizio di P.I. di ANCONA* *Registro particolare n.* 883 *Registro generale n.* 4120 *Tipo di atto:* 0819 - RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE presentata il 21/03/2008 Servizio di P.I. di ANCONA*	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

	Registro particolare n. 1400 *Registro generale n.* 7786 *Tipo di atto:* 0819 - RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE presentata il 08/03/2010 Servizio di P.I. di ANCONA* *Registro particolare n.* 1041 *Registro generale n.* 4783 *Tipo di atto:* 0819 - RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE presentata il 15/03/2010 Servizio di P.I. di ANCONA* *Registro particolare n.* 1173 *Registro generale n.* 5508 *Tipo di atto:* 0819 - RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE presentata il 23/03/2010 Servizio di P.I. di ANCONA* *Registro particolare n.* 1240 *Registro generale n.* 6127 *Tipo di atto:* 0819 - RESTRIZIONE DI BENI *ANNOTAZIONE presentata il 16/04/2010 Servizio di P.I. di ANCONA* *Registro particolare n.* 1680 *Registro generale n.* 8166 *Tipo di atto:* 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	*Immobile n.* 1 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* TERRENI *Foglio* 66 *Particella* 963 *Subalterno* - *Natura* T - TERRENO *Consistenza* 10 are 58 centiare *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* -	
- Soggetto contro - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* * *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale* * *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA *Sede* FILOTTRANO (AN) *Codice fiscale* 00135400422 *Domicilio ipotecario eletto* FILOTTRANO - PIAZZA GARIBALDI 26 *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Nota di trascrizione RG- RP del	1975 – 288 – 24/01/2008	**ALL. 7f**
- Importo dell'ipoteca	€ 200.000,00	
- Ipoteca derivante da	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
- Somma mutuata	€ 100.000,00	
- Modalità di rimborso	30 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	*Immobile n.* 1 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana* - *Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 21 *Natura* A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE *Consistenza* 2,5 vani *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* -	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

	Piano 1 *Immobile n.* 2 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* FABBRICATI *Sezione urbana - Foglio* 66 *Particella* 1263 *Subalterno* 8 *Natura* C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 22 metri quadri *Indirizzo* VIA DELLO SPORT *N. civico* - *Piano* S1	
- Soggetto contro - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* DEBITORE IPOTECARIO * *Nata * a ** *Sesso *Codice fiscale ** *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* CREDITORE IPOTECARIO *Denominazione o ragione sociale* BANCA DELLE MARCHE S.P.A. *Sede* ANCONA (AN) *Codice fiscale* 01377380421 *Domicilio ipotecario eletto* ANCONA - VIA MENICUCCI N.RI 4/6 *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 *Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
ALTRE TRASCRIZIONI		
- Nota di trascrizione RG- RP del	15051 – 9711 – 02/08/2001	**ALL. 7g**
- Atto Notaio - rep. - del	GRASSI ANTONINO– 73411– 20/07/2001- CONVENZIONE EDILIZIA	
- Soggetto contro - nato a - il -	Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale * Sede OSIMO (AN) Codice fiscale * Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*Soggetto n.* 1 *In qualità di* - *Denominazione o ragione sociale* COMUNE DI OSIMO *Sede* OSIMO (AN) *Codice fiscale* 00384350427 *Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di* PROPRIETA' *Per la quota di* 1/1	
- Immobile oggetto	*Immobile n.* 3 *Comune* G157 - OSIMO (AN) *Catasto* TERRENI *Foglio* 66 *Particella* 963 *Subalterno* - *Natura* T - TERRENO *Consistenza* 10 are 58 centiare *Indirizzo* VIA RECANATI *N. civico* -	si riportano solo gli immobili oggetto della procedura
QUESITO N° 2G3	**RISPOSTE**	**Allegati**
Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	Si rimanda al punto 2I.	
Difformità catastali:	Abitazione: nella planimetria catastale il portoncino di ingresso e la porta di accesso al bagno non sono posizionate correttamente, lungo	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

	le rispettive pareti, in funzione dello stato reale dei luoghi. Altresì non è raffigurata la parete divisoria all' interno della stanza da letto che di fatto individua un piccolo locale ripostiglio. Garage: nella planimetria catastale non è rappresentata una controparete realizzata sul lato esposto a nord dell' immobile.	
Dichiarazione di agibilità	Agibilità n. 30/2007 del 18/02/2008	**ALL. 8**
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa		
QUESITO N° 2H	**RISPOSTE**	**Allegati**
Millesimi condominiali del lotto periziato	Non risultano tabelle millesimali	
Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)	I proprietari degli appartamenti che costituiscono il fabbricato, hanno fatto presente al sottoscritto CTU, di sostenere una spesa annuale di circa € 700,00 di energia elettrica per illuminazione scale dei civ. 25-27. Non essendo costituito giuridicamente un condominio, non esiste un bilancio delle spese, che vengono pertanto gestite di comune accordo verbale tra i vari proprietari del fabbricato.	
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna.	
Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	L' esecutato dall' anno 2015 non ha più contributo alle spese di gestioni comune, tra cui l' illuminazione scale.	
Cause in corso	Nessuna.	
Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di cisacun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile	In ordine cronologico a ritroso * Atto Notaio SCOCCIANTI ANDREA rep. 19234/7894 del 22/01/2008. Soggetto a favore * ; pervenuto da * * Atto Notaio GRASSI ANTONINO rep. 81563/24925 del 24/01/2006. Soggetto a favore *.; pervenuto da * * Atto Notaio GRASSI ANTONINO rep. 74355 del 17/01/2002. Soggetto a favore * pervenuto da *	**ALL. 9**
QUESITO N° 2I	**RISPOSTE**	**Allegati**
Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell' immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967….	L' immobile non è conforme alla disciplina urbanistica	
Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile	- Denuncia di inizio attività in variante del 19 ottobre 2007, prot. n. 38299 - Permesso di Costruire in variante n. 214/2007 del 2 ottobre 2007 - Permesso di Costruire n. 45/2006 del 22 febbraio 2006	**ALL. 10**
Opere abusive	Abitazione: il portoncino di ingresso e la porta di accesso al bagno non sono posizionate correttamente, lungo le rispettive pareti, in funzione dello stato autorizzato. Altresì è stata realizzata una parete divisoria all' interno della stanza da letto, che di fatto individua un piccolo locale ripostiglio; si precisa che la superficie rimanente in favore della camera è idonea per una singola persona, pertanto allo stato attuale la stanza da letto non è di tipo matrimoniale. Garage: sul lato esposto a nord dell' immobile è stata realizzata una controparete.	
Sanabilità ai sensi delle L. 47/85, 724/94 e 326/2003	C.I.L.A. art. 6bis comma 5 D.P.R. 380/2001	
Costi della sanatoria	onorario professionale per presentazione pratica C.I.L.A. e variazione catastale € 2.000,00 oltre contributo cassa previdenziale e iva; diritti di segreteria € 190,00;	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

		oblazione € 1.000,00; tutti i costi sopracitati si intendono stimati e pertanto suscettibili di variazione, l' effettiva determinazione potrà aversi solamente dopo un' analisi di un tecnico abilitato e definizione dell' iter amministrativo con il comune. Tot. costi occorrenti € 3.190,00 oltre oneri di legge					
QUESITO N° 2L							
il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio		Agibilità n. 30/2007 del 18/02/2008					**ALL. 8**
QUESITO N° 2M		**RISPOSTE**					**Allegati**
Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06		Assente.					
acquisizione della documentazione relativa							
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica		**Non prodotto.** In data 21/04/2026, il sottoscritto CTU formulava apposita istanza al Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di ottenere l'autorizzazione alla spesa necessaria per la predisposizione del libretto di impianto relativo all'unità immobiliare, risultato non disponibile. La predisposizione del suddetto libretto risulta necessaria ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che, in assenza della relativa documentazione dell'impianto, non può essere prodotto. Con provvedimento del 08/05/2026, il Sig. Giudice dell'Esecuzione rigettava la predetta istanza. Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica non viene prodotto. Si allegano alla presente relazione l'istanza formulata dal CTU e il relativo provvedimento del G.E.					**ALL. 11**
QUESITO N° 2N		**RISPOSTE**					**Allegati**
Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi		Considerando la zona in cui gli immobili sono ubicati e le rispettive caratteristiche dimensionali, si ritiene di attribuire un valore unitario di €/mq 1.350,00 riferito alla superficie commerciale.					
Metodi corretti di stima applicabili		Conoscenza diretta del mercato immobiliare.					
Tabella dati immobile							
Dati desunti da		Rilievo di sopralluogo e dati desunti dai progetti depositati.					
Immobile	*Locali*	*Superficie lorda mq (fino a 50cm spessore muri perimetrali)*	*Coeff. di ragguaglio*	*Superficie comm.le mq*	*Esposiz.*	*Stato di manutenz.*	*Note*
abitazione	appartamento	48.30	1.00	48.30		buono	
	balcone	10.80	0.20	2.16		buono	
garage		25.50	0.50	12.75		buono	
Tot.				63.21			
Tabella valutazione immobile							
Immobile	*Locali*	*Superficie comm.le*	*Valore comm.le*	*Aggiunte*	*Valore comm.le*	*Valore totale*	*Note*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

		mq	*€/mq*	*detrazioni*	*corretto €/mq*	*€*	
Lotto 1		63.21	1.350,00		1.350,00	85.333,50	
Totale						85.333,50	
Richiamo delle note (ultima col.)							
Elementi di valutazione o svalutazione							
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura							
Bonifica di rifiuti tossici o nocivi		Nessuno.					
Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)		Tot. costi occorrenti € 3.190,00 oltre oneri di legge.					
Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)							
Altri oneri o pesi							
VALORE FINALE STIMATO		valore stimato € 85.333,50 costi occorrenti per sanatoria e opere di ripristino in detrazione -€ 3.190,00 **TOTALE VALORE PROBABILE € 82.143,50** **In cifra tonda € 82.000,00**					
QUESITO N° 2O		**RISPOSTE**					**Allegati**
Nel caso si tratti di quota indivisa							
-valutazione dell'intero lotto		**Valore intero lotto € 82.000,00**					
-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise							
Precisare se il bene risulta comodamente divisibile		L' immobile non è comodamente divisibile. le geometrie e dimensioni dell' abitazione non ne consentono un suo frazionamento atto a ricavare unità abitabili.					
QUESITO N° 3		**RISPOSTE**					**Allegati**
Fascicolo degli allegati per ciascuna relazione di stima		Un unico fascicolo.					
- Almeno 2 fotografie esterne		Eseguito.					**ALL. 12**
- Almeno 2 fotografie interne		Eseguito.					**ALL. 13**
- Planimetria catastale immobile		Presente					**ALL. 5-5a**
- Visura catastale attuale		Presente.					**ALL. 3-4-4a**
- Copia della concessione o licenza edilizia		Denuncia di inizio attività in variante del 19 ottobre 2007, prot. n. 38299					**ALL. 10**
- Atti di sanatoria							
- Altri documenti necessari							
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore							
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene		Presente.					**ALL. 9**
- Copia del contratto di locazione							
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)							
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)		Presente.					**ALL. 1**
QUESITO N° 4		**RISPOSTE**					**Allegati**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505

Perizia depositata in formato digitale, con		
- Perizia originale	Eseguito.	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutati/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Eseguito.	
- Fascicolo degli allegati	Eseguito.	
QUESITO N° 5	**RISPOSTE**	**Allegati**
Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza	inviato perizia a mezzo lettera raccomandata in data 10/08/2026 * (esecutato) e a mezzo PEC in data 10/08/2026 indirizzate a: fedaiaspvsrl@legalmail.it – FEDAIA SPV s.r.l. (creditore procedente) avvraffaellagreco@pec.giuffre.it - Avv. Raffaella Greco (legale creditore procedente) ruggero.fittajoli@pec-ordineavvocatiancona.it – Avv. Fittaioli Ruggero (custode giudiziario)	
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti.	**ALL. 14**
QUESITO N° 6	**RISPOSTA**	**Allegati**
Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza		
QUESITO N° 7	**RISPOSTA**	**Allegati**
Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario	Nessuna sospensione.	
QUESITO N° 8	**RISPOSTA**	**Allegati**
Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori		
QUESITO N° 9	**RISPOSTE**	**Allegati**
Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti		

Con quanto fin quì esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 10/08/2026

Il CTU
Geom. Francesco Argalia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. FRANCESCO ARGALIA
Via Candia n° 351 – 60131 ANCONA
Tel. portatile 339.30.76.251
E-mail: francesco.geom.argalia@gmail.com
Pec: francesco.argalia@geopec.it
Cod. Fisc.: RGLFNC90D11A271I – P. IVA: 02580280424
Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 2298
Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 2505



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009