

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Belluzzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.410,00	15



All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Ing. Belluzzi Fabrizio, con studio in Via Giacomo Leopardi, 3 - 60035 - Jesi (AN), email ingfabriziobelluzzi@gmail.com, PEC fabrizio.belluzzi@ingpec.eu, Tel. 333 44 96 457, Fax 0731 208 083, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4 (Coord. Geografiche: 43.615756, 13.165521)

Il bene oggetto della stima consiste in una unità residenziale, sita nel Comune di Ostra, Via dell'Incoronata n. 4 (AN).

Essa è costituito da un villino esclusivo con due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto ed un piano interrato. L'immobile è costituito da portico di ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed uno studio al Piano Terra.

Al piano Primo, al quale si accede tramite scala interna, vi sono un corridoio/disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, oltre ad una veranda/balcone.

Vi è inoltre un sottotetto/soffitta al grezzo al quale si accede tramite botola dal bagno.

A piano Seminterrato vi è una cantina, un disimpegno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre alla rimessa (sub 3) alla quale si accede anche da rampa carrabile esterna.

Vi è inoltre un'ampia corte esclusiva tutto interno la proprietà, nella quale vi sono 2 annessi, di cui uno con destinazione locale tecnico e forno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si fa presente che al momento del 1° sopralluogo per inizio lavori (03/06/2025), svolto dal sottoscritto alla presenza del Custode Notaio Renato Bucci, è stato possibile effettuare l'accesso all'intero immobile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina:

- sul lato Sud, Corte esclusiva;
- sul lato Est Corte esclusiva;
- sul lato Nord Corte esclusiva;
- sul lato Ovest Corte esclusiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (P1+P2)	250,23 mq	283,47 mq	1	283,47 mq	0,00 m	T-1
Portico	22,57 mq	22,57 mq	0,33	7,45 mq	0,00 m	T
Veranda P1	4,75 mq	4,75 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	1
Ripostiglio P1	22,97 mq	25,78 mq	0,1	2,58 mq	0,00 m	1
Sottotetto P2	37,58 mq	37,58 mq	0,2	7,52 mq	0,00 m	2
Cantina PS1	75,18 mq	82,73 mq	0,4	33,09 mq	0,00 m	S1
Annesso 1 (forno + Loc. tecnico)	13,33 mq	16,88 mq	0,3	5,06 mq	0,00 m	T
Garage PS1	72,29 mq	83,74 mq	0,5	41,87 mq	0,00 m	S1
Corte esterna	2158,39 mq	2158,39 mq	0,01	21,58 mq	0,00 m	T



Annesso 2	29,90 mq	36,96 mq	0,4	14,78 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				418,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				418,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	23	2		A7	1	12,5 vani	371 mq	1000,64 €		
	24	23	3		C6	5	71 mq	90 mq	95,34 €	S1 - T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si segnala la presenza di lievi difformità sia edilizie che catastali.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 03/06/2025, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle pratiche autorizzative edilizie ed alle planimetrie catastali depositate.

In particolare risulta una diversa distribuzione interna (nel sub 2) nell'ingresso e soggiorno a Piano Terra dove è stata realizzata una tramezzatura. Vi sono poi delle difformità relative a diversa rappresentazione grafica nel garage (sub 3) al Piano 1° sottostrada, in particolar modo relativamente al muro controterra.

Si allega documentazione catastale (ALLEGATO 3).

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

STATO CONSERVATIVO

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "normali" per quanto concerne l'appartamento (sub 2).

Si segnala tuttavia le seguenti problematiche:

-tracce di infiltrazioni;
-crollo di parte della tamponatura nel locale garage (sub 3, al piano 1° sottostrada)
Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.

PARTI COMUNI

Bene di proprietà esclusiva, non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di altre servitù che interessino l'immobile in oggetto, né la corte esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dagli elaborati urbanistici e da quelli strutturali si desume la realizzazione di pali di fondazioni perimetralmente all'edificio. La struttura è comunque caratterizzata da cemento armato.

Esposizione: villetta unifamiliare isolata con tutti e 4 i prospetti liberi.

Altezza interna utile: l'appartamento ha un'altezza interna di m 2,70 circa (al piano Terra e Primo) e circa 2,42 al piano Interrato per garage e cantina.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: orizzontali in laterocemento.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: in coppo.

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in muratura, intonacate e tinteggiate all'interno, esternamente intonacato e tinteggiato (ad esclusione di alcune parte, es ingresso, veranda e portico, caratterizzate da mattone faccia a vista).

Pavimentazione interna: le pavimentazioni sono in gres e cotto nella zona giorno e parquet nella zona notte.

Infissi interni ed esterni: le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con oscuramenti costituiti da persiane in legno.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: sono presenti scale all'interno dell'immobile, che internamente collegano i vari piani della villetta (dal piano 1° sottostrada al piano primo della zona notte).

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico sottotraccia;
- l'impianto termico costituito da un generatore del tipo caldaia a gas, situato in apposito locale tecnico esterno;
- l'impianto idrico esistente ed in funzione.

Terreno esclusivo: l'immobile è dotato ampia corte esclusiva.

Posto auto: garage esclusivo (sub 3) al Piano Interrato.

Soffitta, cantina o simili: presenti.

Dotazioni condominiali: non vi sono dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai due figli (**** Omissis **** e **** Omissis ****).

Non risulta in essere alcun contratto di locazione ad uso abitativo.

Si riporta di seguito quanto comunicatomi dall' Avv. Marco Lanari (legale della Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato]) in data 21/05/2025:

“per precisare che la Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato] e i Signori **** Omissis **** non sono eredi del Sig. **** Omissis ****. Difatti, i suddetti soggetti, giusta dichiarazione ex art. 519 cod. civ., resa avanti al Cancelliere del Tribunale di Ancona, nella persona della Dott.ssa Maria Luisa Cerioni (N. 3009/2018 V.G. – Rep. 4534/2018), hanno rinunciato “puramente e semplicemente, senza termini o condizioni, all'eredità relitta a seguito del decesso del Sig. **** Omissis ****, nato a Ostra (AN) il 12.04.1967, già residente e domiciliato in vita a Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, deceduto a Ostra (AN) l'08.06.2018”.

Si precisa, inoltre, che la Sig.ra **** Omissis **** utilizza e gode dell'immobile sito in Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, in forza del diritto di abitazione ed uso, ex art. 540 cod. civ., che la legge e la giurisprudenza riconosce al coniuge superstite, a titolo di prelegato, indipendentemente dal fatto che il medesimo coniuge superstite abbia accettato o meno l'eredità del coniuge defunto.”

Era stata rimandata alla decisione del G.E. se sia tuttora valido il diritto di abitazione ed uso in considerazione del fatto che:

- l'esecutato è deceduto il 08/06/2018,
- la Sig.ra **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità relitta;
- l'Atto di pignoramento sia stato notificato in data 21/02/2025.

Valutando quindi la validità della circostanza prevista dall'art. 540 Codice Civile ovvero se la casa risulti “di proprietà del defunto o comuni”.

Secondo l'art. 540 Codice Civile infatti:

“A favore del coniuge è riservata la metà del patrimonio dell'altro coniuge, salve le disposizioni dell'articolo 542 per il caso di concorso con i figli [548 c.c.].

Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare [144 c.c.] e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile [556 c.c.] e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli [566 c.c.].

Con Comunicazione del 28/01/2026 del G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani è stata disposta “integrazione peritale avente ad oggetto il calcolo del valore del diritto di abitazione del coniuge superstite e la conseguente decurtazione di detto importo dal valore di stima esitato dall'elaborato peritale depositato dal CTU”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ostra il 15/12/2009

Reg. gen. 27671 - Reg. part. 6542

Importo: € 230.000,00

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ostra il 15/12/2009
Reg. gen. 27672 - Reg. part. 6543
Importo: € 600.000,00
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ostra il 02/07/2013
Reg. gen. 11048 - Reg. part. 1833
Importo: € 130.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 16/10/1991
Reg. gen. 16453 - Reg. part. 11403
Formalità a carico della procedura
- **Successione**
Trascritto a Senigallia il 29/08/2023
Reg. gen. 18983 - Reg. part. 13378
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 21/03/2025
Reg. gen. 5871 - Reg. part. 4056
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCEU Foglio 24, Mappale 23, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

L'immobile si trova in zona agricola, (E1 art. 23 e 43 delle Nta).

Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Ostra sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Ostra:

- Concessione edilizia n.34/1992 del 20/05/1992;
- Concessione edilizia n.63/1993 del 04/05/1993;
- Concessione edilizia n.84/1994 del 15/07/1994;

-Concessione edilizia n.41/1995 del 30/05/1995;
-Certificato Abitabilità n.88 del 20/08/1999.
Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

- Dal sopralluogo effettuato il giorno 03/06/2025, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta leggermente difforme rispetto alle pratiche autorizzate edilizie.

In particolare risulta una diversa distribuzione interna nell'ingresso e soggiorno a Piano Terra dove è stata realizzata una tramezzatura. Vi sono poi delle difformità relative a diversa rappresentazione grafica nel garage al Piano 1° sottostrada, in particolar modo relativamente al muro controterra.

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista urbanistico con una nuova pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto totale € 2.050 (ovvero € 1.000,00 per la redazione della pratica, € 50,00 per diritti di segreteria ed € 1.000,00 come sanzione amministrativa - Art. 6-bis comma 5 /D.P.R. 380/2001), da sottrarsi al valore dell'immobile.

Si allega documentazione urbanistica (ALLEGATO 5).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile rientra tra quelli per cui è richiesta la certificazione energetica ai sensi del d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06 ai fini della vendita.

L'appartamento non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è reso quindi necessario produrre una nuova Attestato di Prestazione Energetica.

Si è proceduto pertanto all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa, come disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In particolare è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento (distinto catastalmente al Foglio 24, Mappale 23, Sub 2).

Codice identificativo: 20250805-042035-78113, valido fino al: 05/08/2035.

L' Attestato di Prestazione Energetica è allegato alla presente (ALLEGATO 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4

Il bene oggetto della stima consiste in una unità residenziale, sita nel Comune di Ostra, Via dell'Incoronata n. 4 (AN). Essa è costituito da un villino esclusivo con due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto ed un piano interrato. L'immobile è costituito da portico di ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed uno studio al Piano Terra. Al piano Primo, al quale si accede tramite scala interna, vi sono un corridoio/disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, oltre ad una veranda/balcone. Vi è inoltre un sottotetto/soffitta al grezzo al quale si accede tramite botola dal bagno. A piano Seminterrato vi è una cantina, un disimpegno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre alla rimessa (sub 3) alla quale si accede anche da rampa carrabile esterna. Vi è inoltre un'ampia corte esclusiva tutto interno la proprietà, nella quale vi sono 2 annessi, di cui uno con destinazione locale tecnico e forno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 23, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 23, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 411.000,00

Premessa

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi.

Presupposti della valutazione

L'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo" un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

Il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa.

Infatti il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

La determinazione finale dei valori da attribuire ai beni, sarà quindi formulata sulla base delle nozioni di mercato acquisite e dall'esperienza maturata nel settore.



Criteri estimativi adottati

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo sintetico-comparativo, il Market Comparison Approach (MCA).

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

L'MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo delle compravendite di immobili simili".

Sostanzialmente l'MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni immobili delle caratteristiche tecno-economiche.

L'MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero dei dati del campione estimativo e migliori sono le condizioni della stima e la verosimiglianza del risultato.

Vengono poi utilizzati come confronto i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la cui banca dati costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, poiché l'Osservatorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Se i valori trovati con i due procedimenti si scostano di una percentuale < 5% (o comunque attorno al 10%), si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori.

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4	418,59 mq	0,00 €/mq	€ 411.000,00	100,00%	€ 411.000,00
				Valore di stima:	€ 411.000,00

Valore di stima: € 411.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.990,00	€

% diritto abitazione	60,00	%
----------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 161.410,00

La stima dei beni è riportata in allegato (ALLEGATO 6).

Per stimare il valore del diritto di abitazione del coniuge superstite, si usa lo stesso criterio previsto per il diritto di usufrutto, applicando le tabelle ministeriali basate sull'età del coniuge e sul tasso legale d'interesse. La % del diritto di abitazione è pari al 60%.

Al valore dei beni sono stati poi sottratti i costi per la regolarizzazione ai fini della vendita, per un totale di € 2.990,00.

Per cui il valore dell'immobile risulta pari a € 161.410,00

Il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta quindi, arrotondando, pari a € 161.410,00 (Euroquattrocentottomila,00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai due figli (**** Omissis **** e **** Omissis ****).

Non risulta in essere alcun contratto di locazione ad uso abitativo.

Si riporta di seguito quanto comunicatomi dall' Avv. Marco Lanari (legale della Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato]) in data 21/05/2025:

“per precisare che la Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato] e i Signori **** Omissis **** non sono eredi del Sig. **** Omissis ****. Difatti, i suddetti soggetti, giusta dichiarazione ex art. 519 cod. civ., resa avanti al Cancelliere del Tribunale di Ancona, nella persona della Dott.ssa Maria Luisa Cerioni (N. 3009/2018 V.G. – Rep. 4534/2018), hanno rinunciato “puramente e semplicemente, senza termini o condizioni, all'eredità relitta a seguito del decesso del Sig. **** Omissis ****, nato a Ostra (AN) il 12.04.1967, già residente e domiciliato in vita a Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, deceduto a Ostra (AN) l'08.06.2018”.

Si precisa, inoltre, che la Sig.ra **** Omissis **** utilizza e gode dell'immobile sito in Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, in forza del diritto di abitazione ed uso, ex art. 540 cod. civ., che la legge e la giurisprudenza riconosce al coniuge superstite, a titolo di prelegato, indipendentemente dal fatto che il medesimo coniuge superstite abbia accettato o meno l'eredità del coniuge defunto.”

Era stata rimandata alla decisione del G.E. se sia tuttora valido il diritto di abitazione ed uso in considerazione del fatto che:

- l'esecutato è deceduto il 08/06/2018,
- la Sig.ra **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità relitta;
- l'Atto di pignoramento sia stato notificato in data 21/02/2025.

Valutando quindi la validità della circostanza prevista dall'art. 540 Codice Civile ovvero se la casa risulti “di proprietà del defunto o comuni”.

Secondo l'art. 540 Codice Civile infatti:

“A favore del coniuge è riservata la metà del patrimonio dell'altro coniuge, salve le disposizioni dell'articolo 542

per il caso di concorso con i figli [548 c.c.].

Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare [144 c.c.] e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile [556 c.c.] e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli [566 c.c.].

Con Comunicazione del 28/01/2026 del G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani è stata disposta "integrazione peritale avente ad oggetto il calcolo del valore del diritto di abitazione del coniuge superstite e la conseguente decurtazione di detto importo dal valore di stima esitato dall'elaborato peritale depositato dal CTU".

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.

Jesi, li 17/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Belluzzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori peritali (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio NTA di PRG (Aggiornamento al 05/11/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stima dei beni (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 7 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 09/10/1991)
- ✓ N° 10 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Strutturale (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ricevute di avvenute consegna (Aggiornamento al 28/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4

Il bene oggetto della stima consiste in una unità residenziale, sita nel Comune di Ostra, Via dell'Incoronata n. 4 (AN). Essa è costituito da un villino esclusivo con due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto ed un piano interrato. L'immobile è costituito da portico di ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed uno studio al Piano Terra. Al piano Primo, al quale si accede tramite scala interna, vi sono un corridoio/disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, oltre ad una veranda/balcone. Vi è inoltre un sottotetto/soffitta al grezzo al quale si accede tramite botola dal bagno. A piano Seminterrato vi è una cantina, un disimpegno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre alla rimessa (sub 3) alla quale si accede anche da rampa carrabile esterna. Vi è inoltre un'ampia corte esclusiva tutto interno la proprietà, nella quale vi sono 2 annessi, di cui uno con destinazione locale tecnico e forno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 23, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 23, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La particella NCEU Foglio 24, Mappale 23, ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: L'immobile si trova in zona agricola, (E1 art. 23 e 43 delle Nta). Le principali prescrizioni previste dalle NTA del P.R.G. del Comune di Ostra sono riportate in allegato (ALLEGATO 4).

Prezzo base d'asta: € 161.410,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.410,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ostra (AN) - Via dell'Incoronata n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 23, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 24, Part. 23, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	418,59 mq
Stato conservativo:	Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "normali" per quanto concerne l'appartamento (sub 2). Si segnala tuttavia le seguenti problematiche: -tracce di infiltrazioni; -crollo di parte della tamponatura nel locale garage (sub 3, al piano 1° sottostrada) Di tali elementi si è tenuto conto nella stima del bene.		
Descrizione:	Il bene oggetto della stima consiste in una unità residenziale, sita nel Comune di Ostra, Via dell'Incoronata n. 4 (AN). Essa è costituito da un villino esclusivo con due piani fuori terra, oltre ad un sottotetto ed un piano interrato. L'immobile è costituito da portico di ingresso, ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed uno studio al Piano Terra. Al piano Primo, al quale si accede tramite scala interna, vi sono un corridoio/disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, oltre ad una veranda/balcone. Vi è inoltre un sottotetto/soffitta al grezzo al quale si accede tramite botola dal bagno. A piano Seminterrato vi è una cantina, un disimpegno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre alla rimessa (sub 3) alla quale si accede anche da rampa carrabile esterna. Vi è inoltre un'ampia corte esclusiva tutto interno la proprietà, nella quale vi sono 2 annessi, di cui uno con destinazione locale tecnico e forno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai due figli (**** Omissis **** e **** Omissis ****). Non risulta in essere alcun contratto di locazione ad uso abitativo. Si riporta di seguito quanto comunicatomi dall' Avv. Marco Lanari (legale della Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato]) in data 21/05/2025: "per precisare che la Sig.ra **** Omissis **** [moglie dell'esecutato] e i Signori **** Omissis **** non sono eredi del Sig. **** Omissis ****. Difatti, i suddetti soggetti, giusta dichiarazione ex art. 519 cod. civ., resa avanti al Cancelliere del Tribunale di Ancona, nella persona della Dott.ssa Maria Luisa Cerioni (N. 3009/2018 V.G. - Rep. 4534/2018), hanno rinunciato "puramente e semplicemente, senza termini o condizioni, all'eredità relitta a seguito del decesso del Sig. **** Omissis ****, nato a Ostra (AN) il 12.04.1967, già residente e domiciliato in vita a Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, deceduto a Ostra (AN) l'08.06.2018". Si precisa, inoltre, che la Sig.ra **** Omissis **** utilizza e gode dell'immobile sito in Ostra (AN), Via dell'Incoronata n. 4, in forza del diritto di abitazione ed uso, ex art. 540 cod. civ., che la legge e la giurisprudenza riconosce al coniuge superstite, a titolo di prelegato, indipendentemente dal fatto che il medesimo coniuge superstite abbia accettato o meno l'eredità del coniuge defunto." Era stata rimandata alla decisione del G.E. se sia tuttora valido il diritto di abitazione ed uso in considerazione del fatto che: - l'esecutato è deceduto il 08/06/2018, - la Sig.ra **** Omissis **** ha rinunciato all'eredità relitta; - l'Atto di pignoramento sia stato notificato in data 21/02/2025. Valutando quindi la validità della circostanza prevista dall'art. 540 Codice Civile ovvero se la casa risulti "di proprietà del defunto o comuni". Secondo l'art. 540 Codice Civile infatti: "A favore del coniuge è riservata la metà del patrimonio dell'altro coniuge, salve le disposizioni dell'articolo 542 per il caso di concorso con i figli [548 c.c.]. Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare [144 c.c.] e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile [556 c.c.] e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli [566 c.c.]. Con Comunicazione del 28/01/2026 del G.E. Dr.ssa Maria Letizia Mantovani è stata disposta "integrazione peritale avente ad oggetto il calcolo del valore del diritto di abitazione del coniuge superstite e la conseguente decurtazione di detto importo dal valore di stima esitato dall'elaborato peritale depositato dal CTU".		

