



Ancona, lì 16.02.2024

Ns. Rif. ADM 3

TRIBUNALE DI ANCONA
Esecuzione immobiliare n. 170/2023 R.ES.

**CHIARIMENTI DELL' ESPERTO ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA
FORMULATE DAL CREDITORE PROCEDENTE
EX ART. 173 BIS, CO. 4, DISP. ATT. C.P.C.**

Il sottoscritto dott. ing. Augusto Della Monaca, designato Esperto nel procedimento in epigrafe, rende, di seguito, i chiarimenti alle osservazioni alla perizia di stima formulate dal creditore procedente ricevute in data 31.01.2024.

Al **punto 3)** il procedente:

"in merito al Bene n. 2 del Lotto n. 1 (ossia il posto auto ricavato nell'autorimessa comune), specifica che lo stesso costituisce una pertinenza dell'appartamento nell'ambito delle parti comuni".

Al riguardo, si precisa che il posto auto è situato nell'immobile distinto al fg. 3, part. 194, sub. 3, Z.C. 2, Cat. C/6, Cl. 3, consistenza 219 mq, rendita catastale € 757,80, situato al secondo piano sottostrada, la cui proprietà indivisa ricade in capo ai soggetti indicati nella visura catastale (**ALL. 1**) e che la quota indivisa dell'intero posto auto è di 1/10 mentre la quota indivisa pignorata dello stesso è di 3/80.

Al **punto 8)** il procedente evidenzia:

"come una sottostima correlata allo stato di manutenzione degli appartamenti (Bene n. 1 e Bene n. 3), perché disabitati da anni, accompagnata alla detrazione di una cifra significativa per il compimento di lavori giudicati necessari, equivalga a svalutare due volte gli immobili per lo stesso motivo."

Nel merito, si osserva che le detrazioni sono correlate al ripristino della conformità dell'impianti e dell'eliminazione delle irregolarità edilizie per il mantenimento dei requisiti di abitabilità e della regolarità dei beni.

Al **punto 9)** il procedente:



Segue chiarimenti osservazioni procedente

Es. Imm. n.170/2023 R.E

ADM 3 del 16.02.2024 pag.2 di 3

"a fronte della enfaticizzazione dei profili circa lo stato di manutenzione, rileva invece per detti appartamenti un insufficiente apprezzamento dei pregi, in quanto:

- l'appartamento più grande si affaccia sul golfo dalla maggior parte delle sue finestre e gode per questo di uno splendido panorama oltre che di grande luminosità".

Sul punto, si precisa che:

- per il bene n.1, mentre le tre finestre delle due camere e del soggiorno affacciano sul porto, le due finestre della cucina e del bagno affacciano sul muro di Palazzo Ferretti (vedere foto ALL. 2 - 4);
- per il bene n.3, mentre il bagno è senza finestra, con parte della parete che confina con la scala condominiale in mattonvetro, delle due finestre del soggiorno, una affaccia sul muro di Palazzo Ferretti e l'altra, che affaccia su Via Gabriele Ferretti, ha il davanzale situato sotto il livello stradale della stessa (vedere foto ALL. 5- 9).

Al punto 10) il precedente:

"segnala infine come attendibile termine di confronto del valore di detti appartamenti l'atto di vendita in data 31.1.2014, Rep. 804 del Notaio I che si produce quale All. 1, avente ad oggetto un appartamento posto al primo piano dello stesso stabile, in normali condizioni di manutenzione, dotato anch'esso di un posto auto nel piano autorimesse, da cui risulta un prezzo di Euro 385.000: prezzo che - se rapportato alle rispettive superfici - dovrebbe portare ad un valore di Euro 200.780 per l'appartamento ed il posto auto costituenti il Lotto n. 1 della perizia, valore equivalente in base agli indici Istat sui prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati ad un valore aggiornato al dicembre 2023 di Euro 238.326, di molto superiore quindi rispetto al valore periziato di Euro 152.360."

Al riguardo, si precisa che la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Centro Storico: Rioni San Pietro, Cardeto, Capodimonte relativa al 1° semestre 2014 (ALL. 10) indica, per un box in condizioni normali, un valore di mercato di 900,00/1.200,00 € mq.

Considerando un valore di 1.100,00 € mq, il valore del posto auto acquistato con l'appartamento segnalato era pari a $1.100,00 \text{ €/mq} \times 219 \text{ m} \times (1/10) = \text{€ } 24.090,00$.

Il valore dell'appartamento Sub.9 (vedere foto ALL. 11 - 12), situato al primo piano, con un balcone di 13 m sul porto, quattro affacci sul porto, tre affacci su Piazza Benvenuto Stracca, due affacci su Via Gabriele Ferretti, di cui uno con balcone di 2,5 m rientrato, due bagni e due cantine, della superficie di 186 mq, era di € 385.000,00 - € 24.090,00 = € 360.910,00, che corrispondeva a € 360.910,00 : 186 mq = 1.940,37



Segue chiarimenti osservazioni procedente

Es. Imm. n.170/2023 R.E

ADM 3 del 16.02.2024 pag.3 di 3

€/mq, valore compreso nella fascia di valori di mercato di 1.700,00/2.200,00 €/mq indicati nella suddetta banca dati per abitazioni civili in condizioni normali.

A motivo della grave crisi che ha interessato il settore immobiliare dal 2014 al 2023, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Centro Storico: Rioni San Pietro, Cardeto, Capodimonte relativa al 1° semestre 2023 (ALL. 13) indica i seguenti valori di mercato, con andamento in netta flessione, rispetto a quelli del 2014:

- abitazioni civili, in condizioni normali, 1.050,00/1.500,00 €/mq;
- box, in condizioni normali, 550,00/800,00 € mq.

I valori dei beni stimati in perizia sono, pertanto, in linea con i summenzionati valori di mercato.

Ne consegue l'inattendibilità del termine di confronto segnalato, trattandosi, peraltro, di compravendita tra privati e non di procedura esecutiva immobiliare come nel caso di specie.

ASTE
GIUDIZIARIE® * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

L' Esperto ritiene, con il presente elaborato, che si compone di 3 pagine e dei seguenti n. **13 ALLEGATI**:

1. visura catastale bene 2;
2. - 4 foto affacci bene 1;
5. - 9 foto affacci bene 3;
10. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° sem. 2014;
11. - 12 foto appartamento Sub. 9;
13. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - 1° sem. 2023;

di aver fornito i chiarimenti relativi alle osservazioni alla perizia di stima formulate dal creditore procedente ex art. 173 bis, co. 4, disp. att. c.p.c. e rimane a disposizione dell' Ill.mo Sig. G.E. per quant'altro dovesse rendersi necessario, nonché per partecipare all'udienza 21.02.2024.

In fede.

L' Esperto
dott. ing. Augusto Della Monaca