

Tribunale Ordinario di Alessandria
Esecuzione Civile - Procedura di Espropriazione Immobiliare
Rep. Gen. n° 285 / 2022

data udienza ex art.569 c.p.c.: 22/02/2024 ore 11:30

Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Roberta Brera

Creditore procedente
CONDOMINIO LAMARMORA
(Avv. Ilaria Guidantoni - Alessandria)

Debitore

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 001
Alessandria _ Corso Alfonso Lamarmora n°91
Appartamento al piano ottavo (9° f.t.) con cantina pertinenziale al piano interrato
Foglio 268 mappale 3347 subalterno 45

Esperto incaricato della stima

Geometra
GRASSANO FABIO

Studio in
Via Verona n°33 - 15121 Alessandria

Telefono 0131.250520

Email tecnico@studiograssano.it

Pec fabio.grassano@geopec.it

ESPERTO INCARICATO DELLA STIMA

Geometra Fabio Grassano, Libero professionista iscritto con n°1944 all'Albo Geometri della Provincia di Alessandria ed al registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria alla pagina 107 con il n°130, domiciliato in Via Verona n°33 ad Alessandria, telef. / fax 0131.250520, e-mail tecnico@studiograssano.it p.e.c. fabio.grassano@geopec.it

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Perito, esaminata la documentazione prodotta dal precedente, verificata la completezza dei documenti cui all'art. 567 2° comma c.p.c. nonché la corrispondenza tra i dati introdotti nell'atto di pignoramento e la relativa trascrizione, effettuati sopralluoghi e rilievi fotografici con accessi congiunti al nominato Custode Avv. Cristina Campese, esperiti accertamenti di varia natura, acquisite informazioni inerenti la gestione condominiale, redige relazione descrittiva e di stima del lotto strutturata nei seguenti paragrafi:

LOTTO 001

- 1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- 1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI
- 1.c) CERTIFICAZIONE EX ART.567 2° COMMA C.P.C.
- 1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE
- 1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI
- 1.g) STATO DI POSSESSO
- 1.h) AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
- 1.i) REGOLARITA' EDILIZIA
- 1.l) CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 1.m) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- 1.n) STIMA IMMOBILIARE
- 1.o) ALTRE INFORMAZIONI

LOTTO 001

1.a) NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con atto giudiziario 30/10/2022 repertorio n°4599 emesso dal Tribunale di Alessandria e trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 18/11/2022 al registro generale n°9567 e particolare n°7050, il creditore procedente "Condominio Lamarmora" ha pignorato la piena proprietà in capo al sig. [REDACTED] sull'unità abitativa di Corso Alfonso Lamarmora n°91ad Alessandria, catastalmente censita con il subalterno 45 del mappale 3347 al foglio 268.

Visti i documenti, si dichiara che i dati identificativi dell'unità immobiliare e dei diritti specificati nella suddetta nota di trascrizione del pignoramento corrispondono al titolo di provenienza.

1.b) DATI CATASTALI E COERENZE IMMOBILI

L'immobile pignorato cui alla trascrizione descritta nel paragrafo 1.a) è attualmente identificato come segue:

- ◆ Catasto Fabbricati

Alessandria - Corso Alfonso Lamarmora n°21 piano 8

Foglio di mappa n° 268 Particella n° 3347 Subalterno n° 45

Zona censuaria 1^a - Categoria A/2 di classe 1^a della consistenza di vani 5

con superficie catastale di m² 95 (m² 92 escluse aree scoperte) e rendita di € 464,81

intestato a:

[REDACTED] proprietà 1/1

Ai sensi della Legge 122/2010 (ex D.L. 78/2010) il sottoscritto CTU dichiara la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento con cantina pertinenziale e la rappresentazione della vigente planimetria catastale.

COERENZE ALLOGGIO P.8: Corso Lamarmora; vano scala comune; altro appartamento; cortile comune.

COERENZE CANTINA P.S1: Corridoio comune; altre cantine di terzi a due lati.

STORICO CATASTALE: L'u.i.u. cui alla particella 3347 subalterno 45 deriva dall'impianto meccanografico 30/06/1987.

1.c) CERTIFICAZIONE ART.567 2° COMMA C.P.C.

Il precedente ha depositato certificazione storica ventennale catastale ed ipotecaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate; Verificato il contenuto della suddetta produzione, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, il sottoscritto Perito può attestare: l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati; la sufficiente e corretta individuazione degli immobili, dei soggetti e dei diritti nella trascrizione dell'atto di pignoramento; la regolarità e completezza della prescritta documentazione ai sensi dell'art.567 2° comma c.p.c..

1.d) TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA' E PROVENIENZE

Esaminata la certificazione storica ipotecaria prodotta agli atti della procedura (Servizio di Pubblicità immobiliare di Alessandria), attesta che l'unità immobiliare pignorata sita in Corso Alfonso Lamarmora n°91 ad Alessandria, catastalmente censita con il subalterno 45 del mappale 3347 al foglio 268, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento è stata oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- (a) [REDACTED] è divenuto pieno proprietario per successione legittima in morte della propria madre [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (dichiarazione di successione del 05/05/2015 rep. n°678/9990/15 trascritta ad Alessandria il 22/12/2015 al registro generale n°7178 ed al registro particolare n°5017); l'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] è stata accertata giudizialmente con procedimento ex art.702 bis rubricato con R.G. n°657/2023 presso il Tribunale di Alessandria – Giudice Dott.ssa Martina Bianchi, conclusosi con accoglimento totale cui all'Ordinanza 17/08/2023 cron. 6944/2023 repertorio 1483/2023 del 18/08/2023 e relativa trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria del 04/10/2023 al registro generale n°7284 e particolare n°5543;
- (b) [REDACTED] era divenuta piena proprietaria dell'u.i.u. in forza dell'atto pubblico 04/01/1980 a rogito Notaio Giovan Battista Canessa di Alessandria repertorio 87776/18771, trascritto ad Alessandria il 21/01/1980 al n°554 vol. 1902 art. 443, per acquisto da [REDACTED]

1.e) ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminata la certificazione storica ipotecaria prodotta agli atti della procedura (Servizio di Pubblicità immobiliare di Alessandria), attesta che l'unità immobiliare pignorata sita in Corso Alfonso Lamarmora n°91 ad Alessandria,

catastralmente censita con il subalterno 45 del mappale 3347 al foglio 268, al 07/12/2022 era gravata dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO contro [REDACTED] ed in favore della società [REDACTED] con sede in Alessandria, c.f. [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Alessandria datato 27/12/2016 repertorio 214/2017 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 06/02/2018 al registro generale n°877 e particolare n°103;
- IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO contro [REDACTED] ed in favore del "Condominio Lamarmora" con sede ad Alessandria, c.f. [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Alessandria datato 30/08/2021 repertorio 999/2021 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 20/12/2021 al registro generale n°10327 e particolare n°1185;
- PIGNORAMENTO contro [REDACTED] ed in favore del "Condominio Lamarmora" con sede ad Alessandria, c.f. [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Alessandria datato 30/10/2022 repertorio 4599 trascritto al Servizio Pubblicità Immobiliare di Alessandria in data 18/11/2022 al registro generale n°9567 e particolare n°7050.

1.f) UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI

Come illustrato dalla documentazione grafica e fotografica prodotta a corredo della presente relazione, oggetto di perizia è un appartamento ad uso civile abitazione con cantina pertinenziale.

L'unità immobiliare abitativa, posta al piano ottavo (9° fuori terra) e con cantina pertinenziale al piano interrato, è parte dell'edificio pluripiano denominato "*Condominio Lamarmora*" al civico n°91 di Corso Alfonso Lamarmora ad Alessandria: la posizione è centrale, all'interno degli Spalti, dotata di parcheggi liberi e servizi pubblici, con negozi e supermercati nelle immediate vicinanze.

L'edificio condominiale è stato costruito alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso e presenta in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione: ha struttura portante in cemento armato, murature perimetrali a cassa vuota con rivestimento esterno in piastrelle e mattoni a vista, solai piani in latero – cemento, balconi con intradossi e frontalini intonacati (da rivedere), aperture esterne dotate di tapparelle avvolgibili in pvc; si accede all'edificio direttamente da C.so Lamarmora entrando in un elegante androne tutto rivestito in marmo, attraversando il quale si giunge all'ascensore a cui è affiancata la scala a doppia rampa.

L'unità abitativa in esame, catastalmente identificata con subalterno 45 del mappale 3347, occupa la parte laterale Sud del nono piano fuori terra ed ha affacci liberi a tre lati.

L'alloggio, con accesso diretto dal vano scala comune, consta di: ingresso su disimpegno, cucina con ripostiglio, tre camere, un bagno finestrato e tre balconi.

La superficie commerciale dell'alloggio con cantina, calcolata in m² 93, comprende: la superficie netta dei vani principali e degli accessori diretti, la superficie occupata dai muri interni, la quota di 1/2 dei muri perimetrali e di quelli a confine con terzi; la superficie lorda dei balconi (accessori diretti comunicanti) considerata in quota di 1/2, la superficie lorda della cantina pertinenziale al piano interrato considerata in quota di 1/3.

In dettaglio: m² 89,00 di alloggio + (balconi m² 9,00 x 1/2) + (cantina m² 4,50 x 1/3) = m² 95,00 .

L'alloggio, di dimensioni standard e funzionale disposizione planimetrica, presenta scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, con impianti e finiture risalenti all'epoca di costruzione (1959), pertanto necessita di totale ristrutturazione: è dotato dell'impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori a parete accessoriati di termovalvole, impianto elettrico sottotraccia (da adeguare / aggiornare), impianto citofonico, pavimenti in piastrelle di graniglia, rivestimenti in ceramica, finitura pareti e soffitti al civile con tinteggiatura, elementi sanitari in ceramica e rubinetterie in acciaio (bagno interamente da rifare), porte interne in legno tamburato con vetri, finestre e porte finestre in legno con vetri singoli (da sostituire), tapparelle avvolgibili in pvc.

L'ascensore condominiale opera da un livello rialzato rispetto alla strada, pertanto è difficoltosa l'accessibilità all'appartamento da parte di soggetti con ridotte o impedito capacità motorie, tuttavia la disponibilità dell'ampio androne favorisce l'eventuale installazione di apposito impianto di sollevamento.

La cantina al piano interrato presenta al grezzo, con accesso dal corridoio comune.

La proprietà pignorata comprende i proporzionali diritti di condominio sulle parti, impianti e servizi comuni dell'intero caseggiato.

1.g) STATO DI POSSESSO

L'alloggio con cantina oggetto di procedura è locato a terzi [REDACTED] con contratto stipulato il 15/12/2009 dall'allora proprietaria [REDACTED]. Il contratto d'affitto, regolarmente registrato ad Alessandria il 16/12/2009 al n°6591 vol.3, prevede una durata di anni 4+4 con decorrenza dal 15/12/2009 ed un canone annuo di € 4.680 suddiviso in 12 mensilità di € 390 cadauna, soggetto ad aggiornamento annuo base Istat.

Non vi sono impedimenti alla visita in quanto gli occupanti sono collaborativi e disponibili.

1.h) AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il complesso edilizio, denominato " *Condominio Lamarmora*", è amministrato dal geometra [REDACTED] con studio ad Alessandria, il quale ha attestato che:

- il condominio è dotato di regolamento (documento allegato);
- all'unità immobiliare subalterno 45 del mappale 3347 competono mm 19,32/1000 di proprietà comune, mm 22,17/1000 per la scala, mm 31,49/1000 per l'ascensore e mc 245,28 per il riscaldamento centralizzato;
- l'importo medio annuo delle spese condominiali (riscaldamento escluso) che competono all'unità immobiliare in esame ammonta a circa € 680, calcolato sulla base degli ultimi tre bilanci consuntivi approvati;
- l'unità immobiliare non risulta in regola con il pagamento delle rate condominiali e le spese arretrate ammontano ad un totale di € 761,35; le spese di riscaldamento non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 1.446,69; residuano spese straordinarie deliberate il 20/11/2023 per un importo di € 672,31; al 08/01/2024 non risultano procedimenti giudiziari pendenti attivati dal Condominio contro il condomino e relativi all'u.i.u. oggetto di perizia.

1.i) REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare è parte è avvenuta ante 01/09/1967, con lavori ultimati nell'anno 1959. Lo stato di fatto accertato con sopralluogo 14/11/2023 corrisponde sia alla denuncia di accatastamento che al progetto allegato alla licenza edilizia.

Si attesta lo stato legittimo dell'unità immobiliare in quanto costruita nel rispetto delle c.d. tolleranze costruttive come disposte dall'art.34 bis del TUE – D.P.R. 380/2001 e smi (articolo introdotto dall'art.10 comma 1 lettera p) della Legge 120/2020).

1.l) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Verificato il registro " *SIPEE – Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici*" della Regione Piemonte si apprende che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura (subalterno 45 del mappale 3347 al foglio 268 di Alessandria) è dotata di certificazione energetica: A.P.E. codice 20192096240011 presentata il 13/06/2019 dal

certificatore abilitato Geom. Alberto Barbierato di Alessandria (cod. certificatore n°209624) ed avente scadenza 13/06/2029.

1.m) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che nell'unità immobiliare in esame (subalterno 45 del mappale 3347) sono presenti impianti (elettrico, riscaldamento, idro-igienico-sanitario) per i quali sono obbligatorie, ma non disponibili, le certificazioni di conformità redatte ai sensi del D.M. 37/2008, così come modificato dal D.M. 19/05/2010.

Per quanto rilevabile a vista, si tratta di impianti vetusti che necessitano di aggiornamento / adeguamento.

1.n) STIMA

Il sottoscritto Perito ha effettuato sopralluogo, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa. Oggetto del presente quesito è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'intera piena proprietà, ovvero quel valore che in libera contrattazione avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta (il più probabile valore di mercato – Market Value). Tale valore può essere determinato applicando vari procedimenti, tutti comunque fondati sulla comparazione, nel rispetto delle definizioni cui agli Standards di Valutazione Internazionali (IVS, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Nella fattispecie, per la composizione della presente stima il sottoscritto Perito fa principalmente riferimento al metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), ritenuto il più idoneo in quanto: stante la presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, si può apprezzare e formare una scala di prezzi a cui raffrontare il bene da stimare. Ovviamente, poiché quasi mai si trattano beni omogenei per caratteristiche, ubicazione, esposizione, ecc. sempre necessitano opportuni correttivi sia ad incrementare che a diminuire, in funzione delle specificità intrinseche ed estrinseche degli immobili e del contesto in cui si collocano.

Quindi, assunte le opportune informazioni in ordine all'attuale situazione del locale mercato immobiliare, verificate le quotazioni fornite dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto della consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale come definita al paragrafo 1.f che precede), della vetustà dell'edificio e degli interni dell'unità immobiliare, delle caratteristiche costruttive, di finitura, dimensionali e tipologiche, dell'ubicazione, della destinazione e stato d'uso, della vicinanza di servizi pubblici, nonché di quant'altro può interessare per l'indicazione di un equo estimo, il sottoscritto Perito determina il più probabile valore

di mercato della piena proprietà dell'appartamento con cantina sito in Corso Alfonso Lamarmora n°91 ad Alessandria, facente parte del complesso condominiale denominato " *Condominio Lamarmora*" e censito al catasto fabbricati, foglio 268 con mappale 3347 subalterno 45, analiticamente come segue:

- valore di mercato per immobile residenziale in stato conservativo normale = da minimo €/m² 500,00 ad un massimo €/m² 900,00
- valore di mercato per immobile residenziale da ristrutturare = da minimo €/m² 300,00 ad un massimo €/m² 500,00
- prezzo unitario adottato = €/m² 400,00 in ragione delle scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, quindi della necessità di ristrutturazione
- superficie commerciale dell'unità immobiliare, come descritta al paragrafo 1.f che precede = m² 95,00
- valore di mercato (m² 95,00 x €/m² 400,00) = arrot. **€ 38.000,00**

Tenuto conto delle seguenti particolarità che influiscono negativamente sul prezzo di vendita: trattasi di asta giudiziaria e non trattativa privata, quindi i potenziali acquirenti si attendono prezzi più favorevoli; costante riduzione dei volumi di compravendite registrate nell'ultimo quinquennio e con prospettive di ulteriore ribasso; crescente immissione sul mercato di immobili in vendita ed in affitto; differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; assenza di garanzie per vizi e difetti; ecc.; il sottoscritto Perito reputa che il prezzo base d'asta vada determinato mediante applicazione di una detrazione forfettaria nella misura percentuale del 15% sul valore di stima sopra esposto; ne consegue che il valore base d'asta per la vendita della piena proprietà dell'unità immobiliare pignorata ammonta a:

(€ 38.000,00 x 0,85) = **arrot. € 32.000,00** (in lettere Euro Trentaduemila // 00)

Per la valutazione che precede si è tenuto conto delle risultanze e dei rilievi in sito, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e l'immobile è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto e gradito agli acquirenti, con stato edilizio – urbanistico – catastale e di proprietà come descritto nella presente perizia. Si precisa, altresì, che nel prezzo sopra esposto sono incluse le quote di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni condominiali.

1.o) ALTRE INFORMAZIONI

Rif. disposto dell'art.1 co. 376 della Legge 178/2020: i beni immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

SCHEDA RIASSUNTIVA DEL LOTTO

LOTTO 001	
Tipologia immobile	Alloggio di civile abitazione al piano ottavo (9° f.t.) con cantina pertinenziale al piano interrato
Ubicazione immobile	Corso Alfonso Lamarmora n°91 - 15121 Alessandria
Dati catastali unità immobiliare	Foglio 268 mappale 3347 subalterno 45 Z.C. 1^a - Cat. A/2 di cl. 1^a della consistenza di vani 5, con rendita di € 464,81
Consistenza unità immobiliare	Ingresso su disimpegno, cucina con ripostiglio, tre camere, bagno e tre balconi, oltre cantina al piano interrato. Superficie commerciale = m² 95,00
Stato d'uso unità immobiliare	Finiture civili in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione
Stato d'uso dello stabile	Finiture civili in buone condizioni di manutenzione e conservazione
Regolarità edilizia	Conforme - Non ci sono opere suscettibili di sanatoria
Regolarità catastale	Planimetria catastale conforme
Attestato prestazione energetica	APE depositato il 13/06/2019 con scadenza 13/06/2029
Certificazioni impiantistiche	Non disponibili
Accessibilità	Stabile dotato di ascensore
Stato di possesso	Affittato con canone annuo di € 4.680
Situazione condominiale	Non in regola con il pagamento delle spese
Valore di mercato	€ 38.000,00
Valore ribassato a base d'asta	€ 32.000,00

ALLEGATI

- (1) Fotografie interne ed esterne;
- (2) Visura catastale storica;
- (3) Planimetria catastale;
- (4) Attestazione amministrazione condominiale e regolamento;
- (5) Contratto di locazione;
- (6) Attestazione SIPEE _ APE codice 20192096240011;
- (7) Notifica della perizia alle parti.

Alessandria, li 19 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Grassano Geom. Fabio