

ESECUZIONE IMMOBILIARE**N. 166/2023**CREDITORE PROCEDENTE:**CONDOMINIO “PRIMO QUARTIERE – STRADA VOLTA”****Procuratori:** Avv. Silvio Domenico PENNO penno.silviodomenico@ordineavvocatiasti.euCONTRO (esecutato):**SAVARESE Pasquale**, nato a Vico Equense (NA) il 23/08/1960 C.F. SVRPQL60M23L845G,
residente nel comune di Asti (AT) via Malta n. 31**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA**

ex art. 173-bis disp. att. c.p.c.

sul valore di:

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO E RELATIVA PERTINENZA UBICATI**NEL COMUNE DI ASTI (AT) VIA MALTA N. 31****Integrazione come da richiesta del G.E. del 26-04-2026**

1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. **Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO), Via Naviglio n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 8969 dall'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770, email: maurosciarpa@yahoo.it – PEC: mauro.sciarpa@geopec.it,

PREMESSO CHE

- in data 04/12/2024 veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;
- in data 13/01/2025 venivano espletate le formalità di rito e acquisita la documentazione agli atti della procedura;
- dall'esame della documentazione ipocatastale e dagli accertamenti eseguiti risultava che l'esecutato SAVARESE Pasquale è proprietario esclusivo dell'appartamento sito al piano primo del Condominio denominato "Primo Quartiere – Strada Volta", ubicato in Asti (AT), Via Malta n. 31;

ESPONE

la presente integrazione all'elaborato peritale già depositato, redatta in adempimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 26/04/2026, con il quale veniva richiesto di specificare:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione e l'eventuale esistenza di spese straordinarie deliberate;
2. la riduzione di valore praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e gli adeguamenti/correzioni applicati alla stima per spese condominiali insolute.

2. INQUADRAMENTO CONDOMINIALE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del Condominio denominato "Primo Quartiere – Strada Volta", sito nel Comune di Asti, inserito in un contesto residenziale urbano consolidato.

Tribunale di Asti

PERIZIA ESTIMATIVA

Redatta dal geom. Mauro SCIARPA

Esecuzione Immobiliare n. 166/2023

Pagina 3

Dal regolamento condominiale, regolarmente depositato presso gli uffici competenti, risulta che l'unità partecipa alla gestione e alle spese comuni con quota millesimale pari a **4,60/1000**.

L'intero fabbricato risulta disciplinato dal suddetto regolamento condominiale, vincolante per tutti i condomini attuali e futuri e costituente parte integrante del titolo di proprietà.

Il regolamento disciplina in particolare:

- l'uso e la gestione delle parti comuni;
- la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie;
- i diritti e gli obblighi dei condomini;
- le modalità di contribuzione alle spese comuni.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, obblighi, vincoli e servitù derivanti dal regolamento condominiale vigente.

3. ONERI CONDOMINIALI E RESPONSABILITÀ DELL'AGGIUDICATARIO

(art. 63 disp. att. c.c.)

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha preso contatti con l'attuale amministratore del Condominio "Primo Quartiere – Strada Volta", dal quale è emerso che risultano insolute spese condominiali maturate a carico dell'esecutato per complessivi € 15.222,13, importo suscettibile di aggiornamento in relazione ai futuri bilanci condominiali.

Ai fini della vendita giudiziaria occorre distinguere tra:

- il debito complessivo gravante sull'esecutato;
- l'effettiva esposizione economica trasferibile all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.:

“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.”

Tenuto conto:

- della quota millesimale pari a 4,60/1000;
- delle ordinarie spese annuali di gestione quantificate in circa € 2.100,00 annui;
- della vetustà del fabbricato e dell'incidenza dei costi relativi al riscaldamento centralizzato e alla manutenzione delle parti comuni;

si stima prudenzialmente in circa € 4.200,00 l'esborso prevedibilmente gravante sull'aggiudicatario ai sensi della citata disposizione normativa.

Le spese ordinarie risultano sostanzialmente costanti e correlate alla tipologia costruttiva e all'epoca di realizzazione del fabbricato.

4. SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI

Dalle verifiche eseguite presso l'amministrazione condominiale non risultano, alla data odierna, delibere assembleari aventi ad oggetto interventi straordinari già approvati e non corrisposti.

Si richiama sul punto il consolidato orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione (Cass. Civ. n. 24654/2010), secondo cui l'obbligazione relativa alle spese straordinarie sorge al momento dell'approvazione assembleare della relativa delibera.

Allo stato, pertanto, non risultano ulteriori oneri straordinari immediatamente trasferibili all'aggiudicatario oltre a quelli indicati al precedente punto 3.

5. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E CRITERI ESTIMATIVI

Dall'analisi dell'attuale contesto del mercato immobiliare locale, il sottoscritto ha riscontrato un sensibile rallentamento dell'attività transattiva, con una marcata riduzione del numero delle compravendite concluse.

Tale fenomeno risulta principalmente imputabile alla contrazione della domanda di acquisto, determinata dalle crescenti difficoltà di accesso al credito bancario da parte dei potenziali acquirenti, circostanza che interessa in maniera trasversale sia il comparto residenziale sia quello non residenziale.

Nel presente incarico estimativo, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alla definizione comunemente recepita dagli standard estimativi nazionali ed internazionali, secondo cui il valore di mercato rappresenta: *“Il prezzo al quale un bene immobile potrebbe essere venduto in una libera contrattazione tra soggetti consapevoli, in condizioni concorrenziali e senza vincoli particolari, entro un congruo periodo di esposizione sul mercato.”*

Ai fini della stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in presenza di dati comparabili riferiti al medesimo contesto territoriale.

Il metodo si fonda sull'analisi di compravendite concluse e valori richiesti per immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, consistenza, ubicazione e destinazione.

La rilevazione dei dati estimativi è stata effettuata mediante:

- indagini dirette sul mercato immobiliare locale;
- consultazione di operatori del settore (agenzie immobiliari e tecnici della zona);
- utilizzo delle banche dati immobiliari disponibili.

Nel processo valutativo si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ed in particolare:

- tipologia e destinazione d'uso;
- consistenza commerciale;
- stato manutentivo e conservativo;
- epoca di costruzione del fabbricato;
- qualità delle finiture;
- vetustà degli impianti;
- ubicazione e caratteristiche del contesto urbano;

Tribunale di Asti

PERIZIA ESTIMATIVA

Redatta dal geom. Mauro SCIARPA

Esecuzione Immobiliare n. 166/2023

Pagina 6

- commerciabilità del cespite nell'ambito delle vendite giudiziarie.

Le fonti di riferimento utilizzate sono state:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Asti;
- valori medi praticati da operatori immobiliari della zona per immobili simili.

Dalle verifiche effettuate sono emersi i seguenti parametri:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – Primo semestre 2025

Provincia di Asti – Comune di Asti

Fascia/Zona: C4 Semicentrale – Corso Casale / Valgera

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valori di mercato:

- minimo €/mq 540,00
- massimo €/mq 800,00

È stato prudenzialmente assunto il valore minimo OMI pari ad €/mq 540,00, in considerazione:

- dello stato manutentivo dell'immobile;
- della vetustà generale del fabbricato;
- delle caratteristiche economico-popolari dell'unità;
- della ridotta appetibilità commerciale tipica delle vendite forzate.

6. ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI NELLA VENDITA FORZATA

(art. 2922 c.c.)

La determinazione del valore tiene conto della disciplina prevista dall'art. 2922 c.c., secondo cui:

“Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa.”

Tribunale di Asti

PERIZIA ESTIMATIVA

Redatta dal geom. Mauro SCIARPA

Esecuzione Immobiliare n. 166/2023

Pagina 7

L'immobile oggetto di procedura presenta condizioni manutentive complessivamente modeste, caratterizzate da:

- serramenti vetusti;
- impianti tecnologici obsoleti;
- finiture deteriorate;
- pavimentazioni ammalorate;
- necessità di interventi manutentivi e di adeguamento impiantistico.

L'aggiudicatario, stante la natura coattiva della vendita, assumerà integralmente il rischio relativo a eventuali vizi occulti o difformità successivamente riscontrabili, senza possibilità di rivalersi sulla procedura esecutiva.

In considerazione:

- dello stato manutentivo del cespite;
- della ridotta appetibilità commerciale tipica delle vendite giudiziarie;
- dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti;

è stata applicata una riduzione complessiva del 35%, così articolata:

- 25% per stato manutentivo e necessità di interventi;
- 10% per alea connessa alla vendita forzata e assenza di garanzie ex art. 2922 c.c.

Tale decurtazione risulta coerente con la prassi estimativa adottata nelle procedure esecutive relative a immobili aventi analoghe caratteristiche conservative e commerciali.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

ABITAZIONE

Foglio 81 – particella 1671 – subalterno 80 – categoria A/4

Superficie commerciale: mq 54,25

Valore unitario medio assunto (Vum): €/mq 540,00

Tribunale di Asti

PERIZIA ESTIMATIVA

Redatta dal geom. Mauro SCIARPA

Esecuzione Immobiliare n. 166/2023

Pagina 8

Coefficienti correttivi applicati:

K1) deprezzamento del 25% correlato allo stato manutentivo dell'immobile;

K2) deprezzamento del 10% correlato alla natura giudiziaria della vendita, all'assenza di garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. e alla necessità di rendere il bene appetibile sul mercato delle aste immobiliari.

Formula applicata:

$$V_a = V_{um} - K1 - K2$$

$$V_a = € 540,00 - 25\% - 10\%$$

$$V_a = € 540,00 - € 135,00 - € 54,00$$

$$V_a = €/\text{mq } 351,00$$

Determinazione del valore:

$$\text{mq } 54,25 \times €/\text{mq } 351,00 = € 19.041,75$$

arrotondato prudenzialmente ad € 19.000,00.

8. REVISIONE DEL VALORE DI STIMA

Successivamente al deposito della relazione originaria, a seguito della richiesta integrativa formulata dal Giudice dell'Esecuzione in data 26/04/2026, il sottoscritto ha proceduto ad approfondire l'incidenza economica degli oneri condominiali gravanti sull'immobile e la concreta esposizione dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Dalle verifiche eseguite presso l'amministrazione del Condominio "Primo Quartiere – Strada Volta" è emersa una situazione debitoria complessiva pari ad € 15.222,13, oltre futuri aggiornamenti derivanti dall'approvazione dei successivi bilanci condominiali.

Pur essendo giuridicamente trasferibile all'aggiudicatario soltanto il biennio previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., stimato prudenzialmente in circa € 4.200,00, il sottoscritto ritiene necessario evidenziare che l'elevata esposizione debitoria condominiale costituisce elemento fortemente penalizzante sotto il profilo della commerciabilità del bene.

Infatti:

- il fabbricato presenta caratteristiche costruttive risalenti agli anni '40;
- le spese ordinarie risultano elevate rispetto al valore commerciale dell'unità;
- la presenza del riscaldamento centralizzato e la vetustà delle parti comuni comportano costi gestionali destinati verosimilmente ad aumentare nel tempo;
- la situazione economica complessiva del condominio potrebbe incidere negativamente sulla futura appetibilità dell'immobile.

Tale circostanza assume particolare rilevanza nell'ambito delle vendite giudiziarie, ove il potenziale offerente valuta non soltanto il prezzo di aggiudicazione ma anche gli oneri futuri connessi al mantenimento del bene.

Il sottoscritto ritiene pertanto che il valore inizialmente determinato in € 19.000,00 debba essere revisionato in via prudenziale, tenendo conto:

- degli oneri condominiali prevedibilmente gravanti sull'aggiudicatario;
- della progressiva crescita delle spese di gestione del fabbricato;
- della ridotta appetibilità commerciale dell'immobile;
- dell'attuale contrazione del mercato immobiliare;
- delle difficoltà di accesso al credito;
- del concreto rischio che gli oneri di gestione possano, nel medio periodo, incidere in misura tale da superare il valore economico residuo del cespite stesso.

9. VALORE FINALE DI STIMA

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene congruo determinare il più probabile valore di vendita del compendio pignorato in:

€ 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00)

Tribunale di Asti

PERIZIA ESTIMATIVA

Redatta dal geom. Mauro SCIARPA

Esecuzione Immobiliare n. 166/2023

Pagina 10

Tale valore rappresenta una stima prudentiale formulata sulla base:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- dello stato manutentivo riscontrato;
- della situazione condominiale esistente;
- della concreta commerciabilità nell'ambito del mercato delle vendite giudiziarie;
- della necessità di individuare un prezzo realisticamente assorbibile dal mercato al fine di evitare reiterati esperimenti d'asta deserti con conseguente aggravio della procedura esecutiva.

Si evidenzia altresì che la procedura presenta profili di possibile infruttuosità ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c., atteso che il presumibile valore di realizzo risulta significativamente inciso dagli oneri accessori, dalla situazione condominiale e dalle condizioni manutentive del cespite.

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), lì **18/05/2026**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro