

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

SEZIONE FALLIMENTI

X.X.X.

XXXXXXXX XXX XXXXX s.n.c.

di YYYYYYYYY YYYYY e C.

e in proprio di

YYYYYYYYY YYYYY

ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ

Ill.mo Sig. Giudice: Dott.ssa Vittoria NOSENKO

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UN'ENTITA' IMMOBILIARE
SITA NEL COMUNE DI
PIGNA (IM)**

INCARICO

Il sottoscritto, già nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata, premesso che nell'attivo fallimentare sono ricadute:

🚧 entità immobiliari ubicate nei comuni di Vezza d'Alba (CN) e

Olivetta San Michela (IM) riconducibili pro-quota parte al fallito YYYYYYYYY YYYYYY, già oggetto di giudizio estimativo su base documentale trasmesso alla Curatela in data 3 maggio 2021;

✚ un'unità abitativa ed un locale ad uso autorimessa di proprietà del fallito YYYYYYYYY YYYYYY ubicati nel comune di Moncalieri (TO), oggetto di specifica relazione di perizia estimativa già depositata in data 30 giugno 2022;

✚ un'entità immobiliare di proprietà della fallita ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ ubicate nel comune di Pigna (IM),

procede, con la presente relazione di perizia estimativa, alla trattazione relativa a quest'ultima entità immobiliare, dopo avere:

- ✓ espletato i necessari accertamenti patrimoniali ed ipotecari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo in capo alla fallita, al dante causa ed alla precedente proprietaria;
- ✓ acquisito documentazione catastale (estratto di mappa, planimetria e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Imperia Territorio;
- ✓ inoltrato una richiesta di accesso agli atti al Comune di Pigna, finalizzata all'individuazione di documentazione edilizia relativa agli immobili;
- ✓ trascritto la sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo;
- ✓ effettuato un sopralluogo all'interno dell'entità immobiliare, con contestuali rilievi geometrici (tramite tradizionale strumento laser) e riprese fotografiche.

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Pigna (IM) - Via Fossarel n. 29.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Vetusta e fatiscente entità immobiliare ad uso abitativo articolata su tre distinti livelli (terreno, primo seminterrato e secondo seminterrato) in parte collegati con scale interne e composta, con riferimento alla planimetria catastale¹:

- al piano terreno da ingresso, camera, cucina, due ripostigli oltre a terrazzo al piano terreno, con superficie commerciale di metri quadrati 55 circa;
- al primo piano seminterrato da scala, corridoio e due cantine con superficie di metri quadrati 35 circa oltre a locale non denunciato al Catasto Fabbricati;
- al secondo piano seminterrato da legnaia con superficie di metri quadrati 18 circa e da altro locale risultato non denunciato al Catasto Fabbricati.

La misura delle superfici delle porzioni denunciate in catasto differisce da quella indicata nella relativa visura (metri quadrati 64).

Per il conteggio delle superfici lo scrivente si è attenuto ai criteri fissati dal

¹ La destinazione dei locali è da considerarsi puramente indicativa, considerati lo stato di accentuato degrado che li connota e la mancanza di impianti idonei ad un utilizzo a fini abitativi.

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, computando i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione per metà fino ad uno spessore massimo di cm 25 ed il terrazzo per il 30% della superficie.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è in parte censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pigna con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 35, particella numero 115 subalterno 7, via Fossarel n. 29, piani S2-T, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 64 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 62), rendita euro 70,24

ed in parte censita al Catasto Terreni del medesimo Comune con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 35, particella numero 115

- subalterno 3, porzione di fabbricato rurale senza superficie né reddito;
- subalterno 6, porzione di fabbricato rurale senza superficie né reddito,

ed è intestata a *ZZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ* nata a *ZZZZZZ* il 26 giugno 1971, codice fiscale *ZZZZZZZZZZZZZZ*, proprietà 1/1.

La porzione censita al Catasto Fabbricati è stata costituita il 15 dicembre 1997 (n. C01192.1/1997).

Per le porzioni censita al Catasto Terreni sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Variazione d'Ufficio del 18 marzo 2019 protocolli n. IM0018326 - numero 3516.1/2019 e n. IM0018327 - n. 3517.1/2019).

La Procedura provvederà, successivamente all'aggiudicazione e prima della

stipula dell'atto notarile di trasferimento, ad approntare variazione catastale per esatta individuazione dell'entità immobiliare.

- COERENZE

Con riferimento ai contenuti del titolo di provenienza in capo alla fallita *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ*, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- i locali del piano terreno: terrapieno, Via Fossarel e proprietà AAAAAA;
- i locali del primo piano seminterrato: locali del piano terreno, proprietà BBBB e muri perimetrali;
- i locali del piano secondo seminterrato: proprietà BBBB-CCCC e/o aventi causa, proprietà eredi DDDDDD e/o aventi causa e vano scale.

- TITOLO DI PROVENIENZA

L'entità immobiliare pervenne in piena proprietà a *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ*, nata a Torino il 26 giugno 1971, codice fiscale *ZZZZZZZZZZZZZZ*, per acquisto da EEEEEEE Giovanni Battista effettuato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Marzi di Sanremo del 13 marzo 2006, repertorio 57735/20447, registrato in Sanremo il 16 marzo 2006 al numero 1195 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo il 17 marzo 2006 ai numeri 3626/2230.

All'atto dell'acquisto *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ* dichiarò di essere *“coniugata, ma separata con provvedimento definitivo del Tribunale di Torino e non più riconciliata”*.

La signora *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ* è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Torino, quale socia illimitatamente responsabile della XXXXXXXX XXX XXXXX s.n.c., con Sentenza del 9 novembre 2020.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Come si rileva dal titolo di provenienza in capo alla fallita, al dante causa EEEEEEE Giovanni Battista², l'entità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 35, particella numero 115 subalterno 7 era pervenuta per successione in morte di FFFFFFF Giuseppina, nata a FFFF il 18 marzo 1901 ed ivi deceduta il 4 dicembre 1992, in forza di testamento pubblico datato 13 febbraio 1991, repertorio n. 225 degli atti di ultima volontà a rogito del Notaio Renato Viale di Ventimiglia, passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale a rogito predetto Notaio in data 15 marzo 1993, repertorio 90817/12755, registrato in Sanremo il 23 marzo 1993 al n. 456 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo il 30 marzo 1993 ai numeri 2068/1672 (dichiarazione di successione registrata in Sanremo il 2 settembre 1993 al numero 65 volume 768 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo il 2 febbraio 1995 ai numeri 872/686).

Quanto alle porzioni censite in Catasto Terreni al Foglio 35, particella numero 115 subalterni 3 e 6, il venditore dichiarò di esserne *“pieno ed esclusivo proprietario ... per averle acquistate in virtù di titoli con effetto da oltre venti anni or sono, dichiarando comunque di avere posseduto tutto quanto sopra venduto per il tempo e con i requisiti tutti previsti dalla legge per l'usucapione. La parte compratrice [oggi fallita] nel prendere atto ad ogni conseguente effetto di quanto innanzi dichiarato e garantito dalla parte venditrice e nel dichiararsi consapevole che non risulta alcun titolo pubblicato alla competente Agenza del Territorio a favore della*

² Nato a EEEEE il 20 aprile 1935, repertoriato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo con codice fiscale EEEEEEEEE (validato in Anagrafe Tributaria) e con codice fiscale EEEEEEEEE.

stessa parte venditrice in merito alle predette due porzioni di fabbricato, mappale 115 subalterni 6 e 3, unitamente alla medesima parte venditrice insta che io Notaio riceva egualmente questo atto, richiedendo altresì, sempre insieme alla parte venditrice, che dette porzioni, mappale 115 subalterni 6 e 3, vengano volturate con riserva, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità per il signor Funzionario addetto alla competente Agenzia del Territorio”.

Quanto riportato nel citato titolo di provenienza in ordine alla porzione censita al Catasto Fabbricati trova riscontro nelle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo.

Le ispezioni ipotecarie effettuate in capo a FFFFFFF Giuseppina³ non hanno rivelato titoli di provenienza per atti tra vivi in relazione all’entità immobiliare trattata nella presente relazione. La sola porzione oggi censita in Catasto Fabbricati (Foglio 35, particella n. 115 subalterno 7) è stata indicata:

- nella dichiarazione di successione in morte di FFFFFFF Maria Angela, nata a FFFF il 19 settembre 1895 ed ivi deceduta il 13 luglio 1982 (dichiarazione n. 28 volume 580 presentata all’Ufficio del Registro di Sanremo il 16 marzo 1983 e trascritta in Sanremo il 3 maggio 1983 ai numeri 3269/2741), con eredità devoluta *ex lege* alle sorelle FFFFFFF Giuseppina, FFFFFFF Bianca Bernardina e FFFFFFF Ermanda;
- nella dichiarazione di successione in morte di FFFFFFF Ermanda, nata a FFFF il 7 aprile 1907 e deceduta in FFFFFFF il 27 luglio 1988 (dichiarazione n. 9 volume 719 presentata all’Ufficio del Registro di

³ Repertoriata altresì come “FFFFFF” Giuseppina.

Sanremo l'8 marzo 1991 e trascritta in Sanremo il 5 ottobre 1991 ai numeri 8459/6615), con eredità devoluta *ex lege* alle sorelle FFFFFFF Bianca e FFFFFFF Giuseppina⁴;

- nella dichiarazione di successione in morte di FFFFFFF Bianca, nata a FFFF il 5 agosto 1904 e deceduta in FFFFFFF il 12 gennaio 1991 (dichiarazione n. 45 volume 726 presentata all'Ufficio del Registro di Sanremo il 2 agosto 1991 e trascritta in Sanremo l'11 febbraio 1992 ai numeri 1968/1691), con eredità devoluta *ex lege* alla sorella Giuseppina.

Per tutte le successioni *mortis causa* rinvenute dalle ispezioni ipotecarie non risultano trascritte accettazioni di eredità.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo, competente per territorio, non sono state rinvenute trascrizioni di regolamenti di condominio.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sanremo, a tutto il 26.09.2023 sull'entità immobiliare risulta gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate limitatamente all'immobile trattato nella presente relazione:

1) ISCRIZIONE NUMERI 3627/813 del 17 MARZO 2006 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi euro 85.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario ventennale di euro 42.500,00, atto a rogito Notaio Antonio Marzi di Sanremo del 13 marzo 2006, repertorio numero 57736/20448, a favore di

⁴ Nella nota per trascrizione l'immobile viene individuato con dati catastali parzialmente errati (F. 35 map. 117/7 f.r.).

GGGG GGGGGG S.P.A. - GGGG GG GGGGGGGG GG GGGGG G
GGGG, con sede in Genova, codice fiscale GGGGGGGGGG, contro
ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ, nata a ZZZZZZ il 26 giugno 1971, codice
fiscale ZZZZZZZZZZZZZZ.

**2) ISCRIZIONE NUMERI 4605/625 dell'8 GIUGNO 2016 di
IPOTECA GIUDIZIALE** per complessivi euro 200.000,00 (capitale euro
200.000,00), in forza di Decreto ingiuntivo n. 14587/2016 emesso dal
Tribunale di Torino il 31 maggio 2016, a favore di HHHHHHHH S.P.A., con
sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHHHH, contro YYYYYYYYY
YYYYY, nato a YYYYYY il 14 maggio 1959, codice fiscale YYYYYYYYYY
e contro ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ, nata a ZZZZZZ il 26 giugno 1971,
codice fiscale ZZZZZZZZZZZZZZ.

**3) TRASCRIZIONE N.RI 3088/2525 dell'8 APRILE 2021 di
SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** n. 4360/2020 emessa
dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 9 novembre
2020, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
XXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXX S.N.C. DI
YYYYYYYYYYYYYY YYYYYY E C. E DEI SOCI YYYYYYYYYY YYYYYY
ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ, contro YYYYYYYYYY YYYYYY, nato a YYYYYY
il 14 maggio 1959, codice fiscale YYYYYYYYYY e contro ZZZZZZZ
ZZZZ ZZZZZZ, nata a ZZZZZZ il 26 giugno 1971, codice fiscale
ZZZZZZZZZZZZZZ.

- STATO LOCATIVO

A seguito di specifica richiesta inoltrata dallo scrivente, l'Agenzia delle
Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha comunicato l'inesistenza di

contratti di locazione e/o comodato registrati dalla fallita *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ* in qualità di “dante causa”, ossia di locatore. L’assenza di titoli ha poi trovato ulteriore conferma anche all’atto del sopralluogo, effettuato con l’ausilio di un incaricato della sig.ra Margiore, nel corso del quale l’entità è risultata disabitata.

Ai fini estimativi le entità immobiliare verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, il Comune di Pigna ha inoltrato gli allegati messaggi di posta elettronica da cui si rileva l’insussistenza di pratiche edilizie riguardanti l’entità immobiliare.

All’atto del sopralluogo peritale si è constatato come l’entità immobiliare faccia parte del nucleo storico del comune di Pigna e la sua costruzione può verosimilmente farsi risalire a data anteriore all’entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

- DESCRIZIONE

L’entità immobiliare è ubicata nel centro storico del comune di Pigna (IM) che, per quanto rilevabile dal sito internet istituzionale, possiede un'estensione territoriale di 6682 ettari, di cui 1300 in territorio francese (passati alla Francia per effetto del trattato di pace del 10 febbraio 1947), un’altitudine di 280 metri s.l.m. ed una popolazione di poco inferiore ai 1000 abitanti; detta località dista circa 16 km in linea d’aria dal mare, circa 20 km da Ventimiglia e circa 75 km da Imperia.

L’accesso all’immobile avviene necessariamente a piedi percorrendo, in

salita, angusti passaggi pedonali che in alcuni tratti vedono anche limitazioni di altezza.

L'immobile, articolato su più livelli collegati con scale interne, occupa il piano terreno di un fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre a due piani seminterrati (se visto dalla strada di accesso principale); l'edificio, di non recente costruzione, possiede struttura portante e tamponamenti in pietra, facciate in parte rifinite ad intonaco tinteggiato, tetto a falde con copertura in tegole.

I locali sono apparsi in stato di abbandono e versano in pessime condizioni, aggravate dal prolungato inutilizzo e dalla pressoché totale mancanza di interventi migliorativi o anche di semplice manutenzione da parte della fallita, la quale ha riferito (con conferma di quanto direttamente visionato in loco) di avere unicamente avviato alcuni lavori di predisposizione dell'impianto elettrico al piano terra.

All'atto del sopralluogo peritale interno sono state riscontrate le seguenti caratteristiche:

- altezza utile massima piano terreno: cm 155 circa;
- altezza utile primo piano seminterrato: cm 160 circa;
- altezza utile secondo piano seminterrato: cm 170 circa;
- soffitti intonacati, in parte a botte, in parte piani
- pareti intonacate solo in parte;
- presenza di vecchi serramenti esterni in legno dotati di specchiature in vetro semplice e di gelosie in legno.

I locali sono sprovvisti di pavimentazione; per quelli del piano terreno è stato realizzato unicamente un massetto di sottofondo mentre per i restanti livelli sussiste un battuto di terra.

Oltre all'impianto elettrico, già riferito sopra come sostanzialmente incompleto, l'entità immobiliare è risultata sprovvista di impianti idonei a consentirne un immediato utilizzo a fini abitativi.

In alcuni punti della costruzione sono stati riscontrati crolli dei solai e cedimenti strutturali (in particolare riconducibili a porzioni del terrazzo che aggetta verso l'area retrostante l'accesso principale).

Allo stato, l'immobile necessita dunque di considerevoli interventi di consolidamento, ristrutturazione e risanamento conservativo, da attuare in condizioni operative disagiati in considerazione sia del dislivello altimetrico che - soprattutto - dell'ubicazione in un contesto caratterizzato da vicoli angusti.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti"*

- alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*
 - International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'entità immobiliare in esame, l'unico elemento di pregio è oggi costituito dalla posizione all'interno del nucleo storico del paese. Per contro, sono da considerarsi fortemente penalizzanti gli ingenti costi di consolidamento, ristrutturazione e risanamento conservativo che presuppongono - oltre all'impiego di risorse economiche - anche l'impossibilità di abitare i locali per un periodo non breve.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, non trascurate - quale mero riferimento orientativo - le quotazioni ritraibili da consolidate fonti di mercato (vd Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - ultimo dato disponibile II^ semestre 2022) lo scrivente ha individuato in euro 8.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare.

E pertanto, con valutazione da considerare a corpo e non a misura, il più probabile valore di realizzo dell'entità immobiliare ubicata in comune di Pigna (IM), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non sussistono né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) per l'entità immobiliare in esame.

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'entità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Trattandosi di bene personale della fallita *ZZZZZZZ ZZZZ ZZZZZZ*, il trasferimento è soggetto al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Duplo trascrizione sentenza di fallimento.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla fallita.
- Ispezione ipotecarie in capo ai precedenti proprietari.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate (verifica stato locativo).
- Messaggio di posta elettronica del Comune di Pigna.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone in evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 27 settembre 2023

Il Perito