

# STUDIO RUVOLO CREPALDI

Professionisti associati

**Michela Ruvolo**

Dottore Commercialista e Revisore Contabile  
Consulente Tecnico del Giudice

[REDACTED]

**Marco Crepaldi**

Ingegnere  
Consulente Tecnico del Giudice

[REDACTED]

Torino, 19 maggio 2024

Egr. Sig.

**Dott. Dario Spadavecchia**  
a mezzo posta elettronica

**Fallimento n. 169/2020**

[REDACTED]

**Parere su offerte quote immobiliari**

Faccio seguito alla comunicazione del 06 maggio u.s. con la quale mi è stata richiesta la predisposizione di un parere circa le offerte pervenute alla Curatela per l'acquisto di quote di comproprietà indivisa vantate dal fallito S [REDACTED] su alcune entità immobiliari ubicate nei comuni di Vezza d'Alba (CN) e di Olivetta San Michele (IM).

Si premette innanzitutto che solo in data 24 aprile u.s. lo scrivente ha avuto accesso interno dei locali dell'entità immobiliare ubicata in comune di Vezza d'Alba (CN) mentre per quanto riferibile all'immobile in Olivetta San Michele (IM) è stato possibile visionare le fotografie reperite dalla Curatela atteso che alla data prevista per il sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali per assenza di interlocutori.

## Vezza d'Alba (CN)

Oggetto dell'offerta pervenuta dalla Curatela - formulata dalla S [REDACTED] per un importo pari ad euro 12.980,00 - sono le seguenti proprietà:

---

[REDACTED]

Sulla base delle risultanze documentali, il sig. [REDACTED] è titolare dei seguenti diritti:

✓ quota di  $\frac{3}{4}$  su porzione di fabbricato abitativo descritta nell'atto di cessione della quota come *“locali facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Vezza d'Alba, con accesso da Via Cuneo n. 30 e precisamente:*

- *al piano terreno: una camera, bagno, cucina, ripostiglio e scala comunicante col primo piano;*

- *al piano primo: corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e scala di cui sopra;*

- *al piano terreno: locale ad uso autorimessa”*,

censiti al N.C.E.U. Foglio 12:

- particella n. 691, categoria A/4, classe 3, vani 5.5, superficie catastale mq 116;

- particella n. 1205, categoria C/6, classe 1, mq 22, superficie catastale mq 26;

✓ quota di  $\frac{1}{2}$  su terreno censito al N.C.T. Foglio 15:

- particella n. 1044 di are 5.70, seminativo;

- particella n. 1045 di are 8.09, vigneto.

All'atto del sopralluogo sulla località, lo scrivente ha preso diretta visione esterna ed interna dei locali abitativi e del relativo locale autorimessa rilevando un carente stato conservativo e manutentivo del fabbricato; nello specifico è stata appurata l'esistenza di criticità riconducibili a:

\_ dotazioni impiantistiche obsolete e non soggette ormai da anni ad adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

\_ tematiche di natura strutturale con presenza di segni di disequilibrio statico che hanno portato in particolare alla formazione di una evidente crepa in corrispondenza del vano scala;

\_ interconnessioni con la proprietà (di terzi) adiacente che risultano prive di regolamentazione sia ordine alla fruizione degli spazi che della suddivisione dei relativi costi;

\_ copertura della porzione di fabbricato in esame che risulta datata, con carenze manutentive che hanno portato alla comparsa di fenomeni infiltrativi

\_ autorimessa che in conseguenza del lieve cedimento di una porzione del terreno presenta evidenti difficoltà nella fase di apertura/chiusura del portone metallico di accesso;

\_ discrasie di natura edilizia che comportano una regolarizzazione di quanto realizzato senza e/o in difformità al titolo edilizio ovvero il ripristino dello stato licenziato.

Sotto il profilo estimativo, secondo i parametri ritraibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II^ semestre 2023 (ultimo dato disponibile), nella zona di ubicazione delle entità immobiliari censite al N.C.E.U. (fascia centrale/zona centro urbano):

- i valori di mercato per le abitazioni economiche (cat. A/3) in stato normale risultano collocati in un range compreso tra un minimo di €/mq 710,00 ed un massimo di € 1.050,00;

- i valori di mercato per i locali autorimessa (box) in stato normale risultano collocati in un range compreso tra un minimo di €/mq 475,00 ed un massimo di €/mq 710,00.

Nessun valore è invece disponibile per le abitazioni di tipo popolare (categoria A/4), categoria a cui appartiene l'unità abitativa in esame.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ha dovuto necessariamente applicare ai parametri minimi sopra riportati una serie di decurtazioni percentuali che hanno riguardato nello specifico:

- o -10% per equiparare il parametro della tipologia in esame (A4) rispetto a quello (A3) delle quotazioni assunte a riferimento
- o -35% per tenere conto dello stato manutentivo e conservativo dei soli locali abitativi e delle correlate dotazioni impiantistiche;
- o -25% in conseguenza della presenza di criticità di natura strutturale sia per i locali abitativi che per il locale autorimessa;
- o -5% in relazione alle interconnessioni esistenti
- o -15% per le discrasie di natura edilizia ed i costi correlati ai ripristino e/o alla regolarizzazione.

Per quanto invece riguarda i terreni, ho assunto a riferimento il VAM per le rispettive qualità colturali (seminativo e vigneto) della Regione Agraria n. 10 alla quale appartiene il comune di Vezza d'Alba.

Ne discende il seguente conteggio, già rapportato alla quota riconducibile al fallito:

Porzione di fabbricato abitativo (quota di  $\frac{3}{4}$ )

mq 116 x €/mq 710,00 x 0,90 x 0,65 x 0,75 x 0,95 x 0,85 x 3 : 4 x = € 21.884,53

Locale autorimessa (quota di  $\frac{3}{4}$ )

mq 26 x €/mq 475,00 x 0,75 x 0,85 x 3 : 4 x = € 5.904,84

Terreno a seminativo - p.lla 1044 (quota di  $\frac{1}{2}$ )

mq 570 x €/mq 1,34 x 1 : 2 = € 381,90

Terreno a vigneto - p.lla 1045 (quota di  $\frac{1}{2}$ )

mq 809 x €/mq 3,07 x 1 : 2 = € 1.241,81

Ne consegue che il valore matematico delle quote riconducibili al fallito [REDACTED]

- per le entità immobiliari in *quota di  $\frac{3}{4}$*  si attesta su € 27.789,37

- per i terreni in *quota di  $\frac{1}{2}$*  si attesta su € 1.623,71

Di fatto si tratta tuttavia di valori meramente teorici, in quanto non tengono conto della consolidata maggiore difficoltà di commercializzazione di una quota di comproprietà rispetto all'intero e della conseguente minore appetibilità dell'entità immobiliare il cui interesse risulta sostanzialmente circoscritto ai comproprietari non falliti; tale situazione comporta la necessità di decurtare il valore teorico sopra determinato di una percentuale che, pur non ritraibile da fonti canonizzate, risulta apprezzabile proprio in conseguenza di quanto sopra illustrato e, nel caso specifico, anche in conseguenza dei proprietari della restante quota e dell'entità della stessa quota, viene assunta pari al 50% comportando un ipotetico realizzo per la Procedura pari a circa il 50% degli importi sopra indicati.

E pertanto, il più probabile valore di mercato delle quote ( $\frac{3}{4}$  sui fabbricati e  $\frac{1}{2}$  sui terreni) riconducibili al [REDACTED] viene determinato in complessivi € 14.706,53 (pari ad € 29.413,07 x 0,50) approssimabili ad € 14.700,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto che la proposta economica in esame si discosta dalla suddetta stima di una percentuale pari a circa l'11% - riferimento modesto che può essere considerato come strettamente correlato a soggettività estimativa - ritengo che l'offerta dell' [REDACTED] sia congrua e meritevole di attenzione.

## Olivetta San Michele (IM)

Oggetto dell'offerta pervenuta dalla Curatela - formulata dalla Sig.ra C [REDACTED] per un importo pari ad euro 7.020,00 - sono le seguenti proprietà:

*quota di ½ su alloggio in Frazione San Michele, Via Roma n. 11 al piano primo distinto con il numero interno uno (int. n. 1) = composto di ingresso, cucina, camera, cameretta e bagno [...]" censito al N.C.E.U. Foglio 15, particella n. 391 sub 4, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale mq 63.*

Lo scrivente ha preso diretta visione esterna del fabbricato ove è risultato inserito l'immobile in esame, potendo poi esaminare anche una esaustiva documentazione fotografica dei locali interni rilevando - per quanto visibile - un mediocre stato conservativo e manutentivo sia del fabbricato che dei locali abitativi che si presume possiedano dotazioni impiantistiche di corrente utilizzo ed ormai datate che necessitano di apprezzabili interventi di ammodernamento.

Sotto il profilo estimativo, secondo i parametri ritraibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, II<sup>o</sup> semestre 2023 (ultimo dato disponibile), nella zona di ubicazione dell'entità immobiliare (fascia suburbana/zona Frazioni S. Michele e Fanghetto), i valori di mercato per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3) in stato normale risultano collocati in un range di quotazioni ricompreso tra un minimo di €/mq 850,00 ed un massimo di € 1.250,00.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ha dovuto necessariamente applicare ai parametri minimi sopra riportati una serie di decurtazioni percentuali che hanno riguardato nello specifico:

- -10% per equiparare il parametro della tipologia in esame (A4) rispetto a quello (A3) delle quotazioni assunte a riferimento
- -25% per tenere conto dello stato manutentivo e conservativo del fabbricato abitativo;
- - 10% per l'alea correlata allo stato interno dei locali abitativi e dalla presumibile vetustà delle dotazioni impiantistiche;
- -20% per l'alea correlata alla presenza di ulteriori criticità (compresa quelle di natura edilizia) non rilevate e/o rilevabili in relazione alle riferite difficoltà di accesso all'interno dei locali abitativi

Ne discende il seguente conteggio, già rapportato alla quota riconducibile al fallito:

$$\text{mq } 63 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 \times 0,9 \times 0,75 \times 0,90 \times 0,80 \times 1 : 2 = \text{€ } 12.247,20$$

Di fatto si tratta tuttavia di un valore meramente teorico, in quanto non tiene conto della consolidata maggiore difficoltà di commercializzazione di una quota di comproprietà rispetto all'intero e della conseguente minore appetibilità dell'entità immobiliare il cui interesse risulta sostanzialmente circoscritto ai comproprietari non falliti; tale situazione comporta la necessità di decurtare il valore teorico sopra determinato di una percentuale che, pur non ritraibile da fonti canonizzate, risulta apprezzabile proprio in conseguente di quanto sopra illustrato e, nel caso specifico, viene assunta pari al 40% comportando un ipotetico realizzo per la Procedura pari a circa il 60% degli importi sopra indicati.

E pertanto, il più probabile valore di mercato della quota (½ sul fabbricato) riconducibile al sig. [REDACTED] viene determinato in complessivi € 7.348,32 (pari ad € 12.247,20 x 0,6) approssimabili ad € 7.300,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto che la proposta economica in esame si discosta dalla suddetta stima di una percentuale pari a circa l'3,5% - riferimento modesto che può essere considerato come strettamente correlato a soggettività estimativa - ritengo che l'offerta della Sig. [REDACTED] sia congrua e meritevole di attenzione.

Cordiali saluti.

Il Perito  
(Ing. Marco Crepaldi)

