

TRIBUNALE CIVILE DI ALESSANDRIA

Liquidazione giudiziale [REDACTED]

R.G. 56/2024

Sentenza del 1-9 ottobre 2024

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEI BENI DELLA SOCIETÀ [REDACTED]

Descrizione del mandato

Con istanza in data 17.10.2024 il Curatore [REDACTED], trasmetteva al Giudice istanza di autorizzazione per la nomina del sottoscritto per la perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società in Rivalta Bormida.

Il GD, autorizzava la richiesta in data 18.10.2024 ed il curatore conferiva incarico allo scrivente per le attività peritali inerenti l'oggetto.

In relazione al mandato ricevuto, lo scrivente, previa acquisizione della documentazione ipocatastale al ventennio, esperito accesso agli atti urbanistico edilizi del Comune di Rivalta Bormida, esperita indagine di mercato al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità oggetto di perizia, si pregia relazionare quanto appreso a disimpegno del mandato conferito.

Individuazione e descrizione dei beni

Come Anticipato dal curatore, gli immobili in proprietà della società fallita sono siti in Rivalta Bormida, e, l'accesso alle banche dati catastali ed ipotecarie ha permesso di individuarli come segue:

In capo a: [REDACTED]

Al catasto dei fabbricati

Fg 7 mappale 192 sub 39 cat c/2 cl 1 mq 332 sup cat 334 Rendita catastale 394,37 Via
Guglielmo Oberdan 76 Piano S2.

Al catasto dei terreni

Fg 7 mappale 180 Orto Irriguo cl 1 are 15 ca 80 RD 57,94 RA 22,44

Fg 7 mappale 272 Vigneto cl 2 are 9 ca 00 RD 11,16 RA 8,37

Trattasi di un locale posto al secondo piano interrato di un edificio condominiale (Condominio Astro) sito in Rivalta Bormida che comprende tutta la superficie coperta del fabbricato ed è attualmente utilizzato ad uso carrozzeria anche se catastalmente ha la destinazione di magazzino. Completano la proprietà due appezzamenti di terreno catastalmente censiti in catasto terreno ma di fatto pavimentati con ghiaia (e parzialmente in calcestruzzo), recintati, e utilizzati in parte ad uso esclusivo quali deposito scoperto di veicoli di vario genere ed in parte quale accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia e ad altri enti urbani e/o rurali in proprietà di terzi, beni quindi in catasto terreni, ma pertinenze ed accessori urbani al bene principale e/o beni comuni non censibili ai beni oggetto di perizia e ad altri beni.

La porzione di fabbricato è composta di tre locali: un unico locale a pianta rettangolare (12.90 * 3.55) con un solo portone; un locale con sagoma ad U (10.90*12.90+6.70*12.90+10.16*4.60) con 5 portoni sulle parti più lunghe; ed un piccolo attualmente destinato ad ufficio (3.50*2.90) privo di accesso dall'esterno.

Il locale è privo di servizi igienici.

La superficie lorda è di mq 360,96 ed una superficie netta calpestabile di mq 316.17 (al netto delle colonne); le aree scoperte calcolate secondo la superficie nominale catastale coprono una superficie di mq 2.480 di cui circa mq 1.930 utilizzate quali aree

stesso, propiciente la residua proprietà della società venditrice. -----

2°. Resta di proprietà della società venditrice l'intero sottotetto col diritto eventualmente di sopraelevare senza il pagamento di indennità alcuna per l'utilizzo delle parti e dei servizi comuni. -----

3°. È costituita servitù di passaggio a piedi e con veicoli sull'area condominiale antistante il fabbricato verso via Oberdan e sulle due strisce di terreno fiancheggianti il fabbricato stesso stesso a favore della restante proprietà della società venditrice ed aventi causa, con facoltà per detta società di cedere anche a terzi detta servitù. -----

4°. La società venditrice da atto che l'area condominiale è gravata da servitù di passaggio a piedi e con veicoli a favore dei terreni di proprietà dei signori ██████████ ██████████. Loro eredi ed aventi causa, siti in Strevi, per accedere e recedere dalla via Oberdan. -----

Detta servitù sarà esercitata su di una striscia di terreno della larghezza di metri tre a confine con la proprietà ██████████ -----

5°. La società venditrice si riserva il diritto di aprire una o più porte nell'androne e contiguo pianerottolo e comunque apportare modifiche alle sue restanti proprietà. -----

6°. È costituita a favore del fabbricato in condominio la servitù di mantenere a distanza non legale le attuali vedute e parapetti, grondaie, scarichi e tubazioni in genere, come pure gli attuali balconi e sporti in genere, sullo spazio soprastante la proprietà della società venditrice. -----

7°. L'ente immobiliare che sarà acquistato dall'ENEL per adibirlo a cabina di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, pure entrando a far parte del condominio, sarà esente da qualsiasi tassa e spesa di amministrazione e manutenzione del fabbricato, nonché da ogni responsabilità afferente al condominio stesso, per cui l'ENEL non avrà alcun diritto all'uso dei servizi comuni e gli altri codomini(☹)

(se)aranno esonerati da ogni onere di manutenzione e da ogni responsabilità relativamente al locale dell'ENEL.

Per accedere e recedere dalla via pubblica alla cabina di trasformazione, l'ENEL avrà il diritto di passaggio sulla rampa di discesa a confine con la proprietà Balocco e sulle proprietà della società venditrice.-----

8°. E' costituita servitù di passaggio a piedi e con veicoli sulla parte del mappale 192 residuata dalla parte venditrice a favore del condominio per accedere e recedere al vano scala alla centrale termica.-----

9°. Le parti danno atto di essere a conoscenza della servitù costituite con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 30 Maggio 1978 Rep. 30949 a favore della contigua proprietà della società [REDACTED]".-----
....."

2. Trascrizione RP 1760 RG 2212 del 25.05.2018:

Atto a rogito notaio [REDACTED] in data 16.05.2018 rep 123157/22450 portante "mutamento di denominazione o ragione sociale" con cui i beni immobili già intestati alla [REDACTED] vennero trasferiti (o più semplicemente volturati) alla [REDACTED]

3. Trascrizione RP 4092 RG 5172 del 11.12.2018:

Atto a rogito notaio [REDACTED] in data 14.11.2018 rep 3797/2922 portante "trasformazione di società" con cui i beni immobili già intestati alla [REDACTED] vennero trasferiti (o più semplicemente volturati) alla [REDACTED]

Stanti i titoli sopra riportati si verifica la sussistenza della continuità delle trascrizioni al ventennio.

Iscrizioni pregiudizievoli.

I beni oggetto di relazione intestati alla [REDACTED]

[REDACTED] sono gravati dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli.

1) Iscrizione RP 304 RG 2921 del 21.07.1997:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di finanziamento a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] di Acqui Terme in data 08.07.1997 rep 102.086 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] per una somma finanziata di

originarie £ 130.000.000 ed un'ipoteca iscritta di £ 280.000.000 sugli immobili in

proprietà della società in Rivalta Bormida:

al CEU fg 7 mapp 192 sub 39 cat C/2 cl 1 mq 332 RC £ 763.600;

al CT fg 7, mapp 180, Orto irriguo, cl 1, mq 1580, R.D. £ 112.180, R.A. £ 43.450;

al CT fg 7, mapp 272, vigneto , cl 2, mq 900, R.D. £ 21.600 R.A. £ 16.200;

2) Iscrizione RP 19 RG 203 del 27.01.2016

Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED]

rep 10924/7427 in data 26.01.2016, per una durata di anni 15, una somma mutuata

di € 90.000,00 ed un'ipoteca complessiva di 180.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili in proprietà del debitore

ipotecario in Rivalta Bormida:

al CEU fg 7 mapp 192 sub 39 cat C/2 cl 1 mq 332 RC € 394,37;

al CT fg 7, mapp 180, Orto irriguo, cl 1, mq 1580, R.D. € 57,94, R.A. € 22,44;

al CT fg 7, mapp 272, vigneto , cl 2, mq 900, R.D. € 11,16 R.A. € 8,37;

3) Iscrizione RP 490 RG 4933 del 27.11.2018

Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di pace di

Novara Rep 766/2018 del 06.07.2018 per un capitale di € 610,00 oltre ad interessi e spese per un totale complessivo ipoteca di € 1910,00 a favore di “

e contro

e

sugli immobili in proprietà della società in Rivalta Bormida:

al CEU fg 7 mapp 192 sub 39 cat C/2 cl 1 mq 332 RC € 394,37;

al CT fg 7, mapp 180, Orto irriguo, cl 1, mq 1580, R.D. € 57,94, R.A. € 22,44;

al CT fg 7, mapp 272, vigneto , cl 2, mq 900, R.D. € 11,16 R.A. € 8,37;

4) Iscrizione RP 480 RG5002 del 07/11/2022

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da “Agenzia delle entrate-riscossione” rep 2389/122 del 04.11.2022

Per un capitale di € 339.344,11 ed un’ipoteca iscritta di € 678.688,00 a favore di

e contro

sui beni immobili di proprietà della società in Rivalta Bormida:

al CEU fg 7 mapp 192 sub 39 cat C/2 cl 1 mq 332 RC € 394,37;

al CT fg 7, mapp 180, Orto irriguo, cl 1, mq 1580, R.D. € 57,94, R.A. € 22,44;

al CT fg 7, mapp 272, vigneto , cl 2, mq 900, R.D. € 11,16 R.A. € 8,37;

Situazione urbanistica.

Al fine di accertare la conformità urbanistica dell’immobile oggetto di perizia, lo scrivente effettuava a mezzo PEC del 25.10.2024, istanza di accesso agli atti edilizi, indicando quale riferimento tutte le proprietà dell’immobile a partire dal costruttore e fino all’attuale proprietà.

Con PEC in data 22.11.2024 (prot 4394) il Comune di Rivalta Bormida trasmetteva “...

copia degli atti risultati reperibili presso gli archivi comunali sulla base delle informazioni fornite.

Più precisamente:

I.

- o DIA n. prot. 4933 del 14/II/2001 (installazione recinzione)

2. CONDOMINIO "ASTRO"

- o Licenza edilizia di costruzione del condominio, varianti e agibilità...."

In un unico file zippato contenente:

- a) 1968.06.07_richiesta permesso.pdf
- b) 1968.07.12_permesso.pdf
- c) 1971.12.13_richiesta variante.pdf
- d) 1971.12.13_variante planimetria piano tipo.pdf
- e) 1971.12.23_richiesta agibilità
- f) 1971.12.23_variante.pdf
- g) 1971.12.28_certificato agibilità.pdf
- h) 1998.07.16_concessione magazzino reg presi_scilabba.pdf
- i) 2001.11.14_dia 72.2001_la fiorente.pdf

Esaminando la documentazione prodotta si evince che:

A. Il file di cui alla lettera a) comprende unicamente la "DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ESECUZIONE LAVORI EDILI" per la "costruzione di un fabbricato uso civile abitazione a 7 piani fuori terra;

B. Il file di cui alla lettera b) rappresenta il "NULLA OSTA PER SECUZIONE DI LAVORI EDILI" e riporta il prot. 1383 pratica 16 ed è stato rilasciato in data 12.06.1968;

C. Il file di cui alla lettera c) rappresenta:

- La richiesta di una variante in corso d'opera "... per migliorare l'aspetto architettonico dell'edificio e le funzionalità dello stesso; le modifiche comportano inoltre una riduzione della volumetria del caseggiato...."

- Il certificato di abitabilità per 30 vani non abitabili al piano sotterraneo, 14

vani abitabili e 10 non abitabili per ogni piano dal terreno al quarto, 13 vani abitabili e 10 non abitabili al piano quinto, rilasciato in data 28.12.1971;

• Il decreto prefettizio n 45780 sez T. 1.23.3 del 23.0.1972 con cui il Prefetto, vista la relazione di ispezione in data 10.01.1972 dell'ing. ██████████ designato dalla prefettura ed il collaudo dei lavori redatto dall'ing. ██████████ in data 28.12.1971, decretava la licenza d'uso per le opere in cemento armato;

D. Il file di cui alla lettera d) riporta una planimetria del piano tipo dell'edificio ed un prospetto lato via Oberdan dello stesso;

E. Il file di cui alla lettera e) riporta unicamente la richiesta di agibilità dell'immobile, comprendente anche il nulla osta dell'ufficiale sanitario;

F. Il file di cui alla lettera f) riporta l'autorizzazione alla variante;

G. Il file di cui alla lettera g) riporta nuovamente il certificato di abitabilità con i contenuti di cui alla precedente lettera C, cui può aggiungersi, per una migliore scansione, il n° del documento: 16;

H. Il file di cui alla lettera h) contiene documentazione che non ha alcuna attinenza con le unità oggetto di perizia;

I. Il file di cui alla lettera i) contiene una "Denuncia di inizio attività" protocollata dal Comune di Rivalta Bormida in data 14.11.2001 (desunto dal nome del file perché illeggibile) prot 4933, comprendente la realizzazione di un tratto di recinzione di fatto mai realizzata.

Come risultante dai sopra descritti provvedimenti autorizzativi l'immobile, nel suo complesso, è stato realizzato previo Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edilizi pratica n 16 del prot 1383 del 12.06.1968 e successiva autorizzazione di variante in data 23.12.1971 (senza numero); dalla documentazione dichiarata disponibile dal comune non risulta rappresentato nessuno dei piani interrati; con provvedimento in data

28.12.1971 il Sindaco di Rivalta Bormida rilasciava Certificato di Abitabilità n 16 con cui certificava che l'edificio di cui trattasi è abitabile dalla stessa data e nella descrizione comprendeva anche, al piano sotterraneo, n 30 con destinazione diversa dall'abitazione; in data 31.01.1972 con scheda planimetrica a firma Geometra [REDACTED] l'unità immobiliare oggetto di perizia in fabbricato veniva censita al N.C.E.U. unitamente a tutto il rimanente fabbricato.

Confrontando le dimensioni esterne dell'edificio (superficie coperta) con quanto riportato nella pianta di progetto di variante, si evince la sostanziale corrispondenza, a meno di pochi centimetri (ampiamente rientranti nella tolleranza più restrittiva del 2% e comunque in diminuzione), fra la situazione realizzata e le misure rappresentate sulla pianta depositata agli atti comunali.

Confrontando la situazione di fatto con la planimetria catastale agli atti, depositata in data 31.01.1972 si evince la mancata corrispondenza dell'interno della UI in quanto in planimetria viene disegnato un unico ampio locale mentre di fatto è stata realizzata una parete per la delimitazione del locale uso ufficio, una parete per delimitare l'area sud ovest del locale, un cunicolo per la realizzazione della espulsione dell'aria dal forno di verniciatura, oltre al forno stesso ed al locale per il deposito vernici non considerati comunque variazioni in quanto opere facilmente smontabili e rimovibili senza interventi di ordine edilizio.

In relazione a quanto sopra,

- visto l'art 9 bis comma 1 bis del D. L.gs 380/01 e s.m.i. , anche alla luce delle modifiche introdotte dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, che al quinto periodo testualmente recita: "Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi" ed al quarto periodo "Per gli

immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”;

- Visto l'art 34 ter del DPR 380/01 e s.m.i come da ultimo modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, che al quarto comma testualmente recita : “Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis”;

- Visto l'art 34 bis DPR 380/01 e s.m.i come da ultimo modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 che al comma 3 recita: “Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

- Considerato che:

- o L'unità immobiliare posta al secondo piano seminterrato, ovvero posta fra e

fondazioni dell'edificio ed il primo piano seminterrato, ancorchè non visibile nei disegni resi disponibili dall'amministrazione comunale, è stata certamente edificata contemporaneamente (anzi precedentemente) ai piani soprastanti dell'edificio essendo peraltro ubicata nello stesso piano la centrale termica condominiale;

o L'unità immobiliare oggetto di perizia posta al secondo piano seminterrato è stata necessariamente visionata ed accertata nel sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità, che riguarda peraltro anche 30 vani ad uso diverso da quello abitativo, posti al piano sotterraneo dell'edificio; pertanto l'abitabilità da ritenersi rilasciata anche per l'unità immobiliare oggetto di relazione;

o Non risulta che all'esito del sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità siano state accertate difformità, anche parziali, nè che sia stato effettuato alcun ordine di demolizione o riduzione in pristino;

o Il perimetro dell'edificio risultante dalle tavole grafiche disponibili corrisponde a quello risultante in loco e pertanto l'unità immobiliare di cui trattasi contenuta nel perimetro non eccede la superficie autorizzata;

o L'unità immobiliare di cui trattasi è senza ombra di ragionevole dubbio stata denunciata in catasto immediatamente dopo il rilascio del certificato di abitabilità;

Attesta

o che l'immobile sopra descritto è legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;

o per quanto riguarda la volumetria e la superficie realizzate non sono presenti violazioni edilizie in quanto, l'immobile oggetto di accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate al comma 1, art. 34-bis del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e che quindi l'immobile è urbanisticamente conforme in relazione alla sagoma;

o che sono presenti modifiche interne, successive al rilascio del certificato

di abitabilità desumibili dallo stato attuale rapportato alla planimetria catastale in atti.

Di Tali modifiche non risulta traccia nella documentazione disponibile rilasciata dall'ufficio tecnico comunale per la cui regolarizzazione risulta necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria ex art 6 bis, comma 5 DPR 380/01 e s.m.i. con il conseguente pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria comunali, per un totale di circa € 1.000,00 comprensivi di IVA e spese accessorie.

Conformità catastale

Estrate le planimetre catastali dell'immobile oggetto di perizia ed effettuate le visure storiche dell'immobile, pur non essendo la procedura concorsuale precisamente individuata fra gli atti di cui al primo periodo dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27/2/1985 n. 52 introdotto dall'articolo 19 comma 14 del DL 78/2010 (atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti), il sottoscritto, tecnico abilitato alla presentazione degli atti catastali dichiara:

- ✓ che le intestazioni catastali dell'immobile oggetto di perizia corrispondono a quelle risultanti dai pubblici registri immobiliari;
- ✓ che la planimetria esistente agli atti catastali non corrisponde perfettamente alla situazione in loco per assenza di delimitazione del vano lato sud ovest e delimitazione del locale uso ufficio;
- ✓ che risulta dalla visura storica dell'immobile risulta indicata la "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/03/1987 in atti dal 04/01/1989 TRAMEZZATURA INTERNA VAR (n. 32/1987". La relativa planimetria non risulta tuttavia agli atti catastali, restituendone la relativa richiesta, la planimetria originaria presentata in data 31.01.1972.

In relazione a quanto sopra **non è possibile**, allo stato, **dichiarare la conformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali.**

Si ritiene inoltre utile una riflessione sulla particolare situazione dei luoghi: le aree scoperte in proprietà della società sottoposta a procedura concorsuale sono censite in catasto terreni quali terreni agricoli (orto e vigneto, coltivazioni di cui non c'è traccia) ma di fatto sono pavimentate in ghiaia e di fatto sono pertinenze dell'unità immobiliare urbana ed utilizzate quale deposito di automezzi. In conseguenza non si può certo affermare che siano aree agricole ma le stesse dovrebbero essere censite al CEU graffandole all'unità immobiliare urbana, quanto meno per le porzioni utilizzate in uso esclusivo, mentre per le porzioni sottoposte a servitù di passaggio a favore di terzi, censiti quali beni comuni non censibili.

Si ritiene tuttavia che la mancata regolarizzazione in tal senso non inibisca l'eventuale trasferimento così come fin'ora avvenuto, ma esclusivamente il trattamento fiscale dei beni venduti, dovendosi trattare, in assenza di variazione separatamente i due beni.

La eventuale regolarizzazione comporta una spesa come appresso:

- ✓ sola regolarizzazione della planimetria di quanto già al CEU circa € 670,00 comprensivi di diritti erariali, competenze tecniche, iva e contributi previdenziali;
- ✓ Passaggio di quanto risultante al catasto dei terreni al CEU e graffatura degli stessi alla planimetria con formazione di BCNC per le aree sottoposte a diritto di passaggio circa € 1.200,00 comprensivi di diritti erariali, competenze tecniche, iva e contributi previdenziali;

Pendenze condominiali.

Gli immobili oggetto di perizia sono posti all'interno di un condominio e sono pertanto

dovuti gli oneri condominiali relativi.

Sentita l'amministrazione condominiale è risultato un debito residuo scaduto alla data odierna di € 2.506,93, cui andranno aggiunti, in assenza di pagamenti, € 245,00 da versarsi entro la fine dell'esercizio in corso, e quindi per un totale di € 2.751,93.

Mi riferisce poi il legale del condominio che quest'ultimo vanta nei confronti della società liquidanda un credito di € 2.924,85 fondato su decreto ingiuntivo emesso dall'Ufficio del Giudice di Pace di Acqui Terme, cui deve aggiungersi la somma di € 200,00 corrispondente al costo dell'imposta di registro, e quindi per complessivi € 3.124,85.

Lo stesso legale mi riferisce altresì che è stata presentata domanda di ammissione al passivo all'interno della procedura.

Per tale ragione gli importi non verranno detratti, nella stima, dal valore dell'immobile, ma si riportano comunque le informazioni di cui sopra poiché, ai sensi dell'art. 63 comma 4 Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie "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".

Destinazione urbanistica.

Pur non essendo specificatamente richiesta l'allegazione al trasferimento del certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art 30 co 2 DPR 380/01 e s.m.i., trattandosi di terreni di superficie inferiore a mq 5.000 pertinenziali ad edifici esistenti, si ritiene comunque utile riportare la destinazione urbanistica dei terreni di cui trattasi.

Esaminato pertanto il PRG del comune di Rivalta Bormida ed estratta la scheda urbanistica delle particelle interessate si può riportare la seguente destinazione urbanistica dei terreni:

- Fg 7 mappale 180

o Aree Agricole -> 100%

o Aree coperte da foreste e boschi ex art 142 lett g D.Lgs 42/2001 -> 23%

o Classe idrologica IIIa -> 100%

o Area di inondazione per piena catastrofica (fascia C) del PAI art 55 -> 91%

o Area esondata anno 1994 -> 3%

- Fg 7 mappale 272

o Aree residenziali a capacità insediativa esaurita -> 100%

o Classe Idrologica IIIa -> 1002

o Area di inondazione per piena catastrofica (fascia C) del PAI art 55 -> 1%

Valutazione degli immobili

Secondo la disciplina estimativa i beni immobili possono essere valutati secondo diversi aspetti economici.

L'aspetto economico di interesse, dovendo i beni oggetto di perizia essere sottoposti a vendita, è quello del più probabile valore di mercato. Esso è definito (con alcune varianti a seconda dell'estensore della definizione ma sostanzialmente con lo stesso senso logico) come la quantità di denaro con cui una determinata proprietà immobiliare può essere acquistata alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna coercizione.

Si rileva quindi una prima incongruenza fra la definizione economica dell'aspetto economico di interesse del bene e la reale situazione dell'immobile: la vendita non viene effettuata in regime di libero mercato, ma è una vendita coatta, ed anche se la procedura fallimentare presenta requisiti diversi rispetto a quella esecutiva, sempre

di vendita coatta si tratta e quindi il prezzo, a cui un potenziale acquirente è disposto ad effettuare l'acquisto, in genere per prassi è inferiore a quello reale di mercato.

Tuttavia, si ritiene di non poter prescindere da una valutazione riferita a contrattazioni di mercato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile corretta al ribasso in funzione della particolare situazione in cui si trova l'immobile.

Nella attuale congiuntura economica, caratterizzata da un numero limitato di transazioni immobiliari, una generale riduzione oltre che dei volumi anche dei valori di compravendita, con i costi di costruzione che sostanzialmente hanno mantenuto viceversa un trend costante di crescita (ed anzi aumenti vertiginosi a seguito della normativa superbonus), le proposte di vendita che facendo spesso riferimento a valori storici sono generalmente alte per cui gli immobili rimangono in annuncio per lunghissimo tempo ed alla fine vengono ritirati o venduti a prezzi che non hanno alcun paragone con il prezzi inizialmente richiesto, diviene assai complessa la definizione del valore di mercato.

Il metodo più semplice per la stima degli immobili sarebbe quello di adottare come riferimento i valori unitari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate; i dati disponibili alla data di stesura della presente perizia in relazione alla zona considerata sono riferiti al primo semestre 2024, ad un immobile "normale" e sono identificabili come appresso (riferiti ad 1 mq di superficie lorda):

	Extraurb-Borgate	Centrale
Abitazioni Civili	560/720	570/760
Box	400/580	360/540
Capannoni tipici	195/240	135/200
Laboratori	----	410/540

Magazzini ---- 340/540

Altri servizi e/o siti informatici definiscono dei valori unitari minimi, massimi e medi

che si possono ritenere abbastanza assimilabili a quelli OMI.

Da www.ilborsinoimmobiliare.it

Abitazioni prima fascia (stabili superiori alla media) min 645 max 772 €/mq

Abitazioni in stabili di fascia media min 527 max 631 €/mq

Abitazioni seconda fascia (stabili inferiori alla media) min 453 max 532 €/mq

Posti auto coperti min 223 max 300 €/mq

Magazzini min 240 max 370 €/mq

Capannoni Tipici min 190 max 311 €/mq

Capannoni Produttivi min 161 max 305 €/mq

Tali dati tuttavia non possono certo essere assunti pari per la stima sia perché sono comunque riferiti a medie per la maggior parte effettuate su immobili più o meno vetusti e sia perché non possono essere considerati un “dato immobiliare” in quanto indicano esclusivamente un importo per ogni mq di costruzione e possono tutt'al più assumere un aspetto di controllo dei risultati ottenuti dalla stima puntuale.

Il dato immobiliare è invece “un prezzo” riferito ad “un bene” con le sue “caratteristiche estrinseche ed intrinseche” (superficie, distribuzione planimetrica, esistenza o meno di pertinenze e loro dimensioni e caratteristiche, presenza o meno di balconi, caratteristiche costruttive, esposizione, conservazione, vetustà, numero e qualità servizi ecc.).

Sono inoltre stati quindi indagati diversi immobili proposti attualmente in vendita.

Nel comune di Rivalta Bormida, perimetro dell'abitato sono attualmente in vendita diversi immobili, i più significativi ai fini della stima in corso sono:

- Un monolocale in via Bocca 31, ubicato in un edificio in condominio, della

superficie di mq 165, posto al piano rialzato, riscaldato e con finiture al civile e dotato di un piccolo servizio igienico; attualmente inutilizzato ma destinabile a magazzino, negozio o ufficio in posizione molto più vicina al centro (casa comunale) rispetto all'immobile oggetto di perizia che viene proposto in vendita ad € 33.000 pari ad €/mq 200;

- Un box auto della superficie di mq 19 proposto in vendita ad un prezzo di € 12.000, pari ad €/mq 631,00

Sono poi proposti in vendita diversi alloggi per una richiesta media ponderata derivante dalla relazione $\text{€/mq} = \frac{\Sigma \text{valori}}{\Sigma \text{superfici}}$ di €/mq 534.

Risulta poi essere attualmente all'asta un immobile con valore di perizia 50.000 euro, prezzo base € 28.125,00 ed offerta minima € 21.093,75: verificandone la perizia si evince che l'immobile è di tipo residenziale, in stato da ristrutturare (e guardando le foto è evidente la necessità di una ristrutturazione integrale: impianti, pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi), ma comunque ha una superficie reale di mq 732 ed una ragguagliata (od equivalente) di mq 287,56. Il prezzo di vendita a mq all'offerta minima sarebbe quindi di €/mq 73,35.

Il dato di cui sopra, unitamente a quanto appresso illustrato, rispetto ai valori tabellari sopra evidenziati, ed alle richieste di parecchi degli annunci immobiliari (che in alcuni casi potrebbero essere definite sogni), raccontano una storia ben diversa, e purtroppo reale, della situazione del mercato immobiliare nel comune di Rivalta Bormida ed in generale dei paesi dell'acquese compresa la stessa Acqui.

Infatti, allo scopo di definire l'effettivo valore di mercato degli immobili in Rivalta Bormida e quindi, di conseguenza, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, sono state individuate alcune compravendite realizzate nella zona, ed anzi nello stesso edificio condominiale ed in quello ad esso laterale, e delle stesse sono

stati acquisiti i titoli di trasferimento per poter verificare gli effettivi prezzi di compravendita in regime di libera contrattazione.

Sono stati reperiti nello stesso condominio:

- Notaio ██████ Atto 03.06.2024 rep 7137: Alloggio con pertinenziali cantina e box; superficie catastale alloggio mq 79 superficie box mq 25 (superficie complessiva considerando il box al 25% mq 85) prezzo pattuito € 20.000 prezzo unitario €/mq 235,30;

- Notaio ██████ atto 18.10.2023 rep 176768: Alloggio con pertinenziale cantina superficie catastale mq 61 prezzo pattuito € 12.000,00 prezzo unitario €/mq 196,72;

- Notaio ██████ atto 12.10.2022 rep 175643: alloggio mq 78 prezzo pattuito 60.000,00 prezzo unitario €/mq 769,23;

- Notaio ██████ atto 26.11.2020 rep 15268: alloggio con pertinenziali cantina e box auto; superficie alloggio mq 78, superficie box mq 11 (superficie complessiva considerando il box al 25% mq 81) prezzo pattuito € 25.000,00 prezzo unitario €/mq 308,64;

nel condominio laterale confinante (con accesso al secondo piano interrato dalla stessa rampa)

- Notaio ██████ atto 06.12.2024 rep 88: alloggio con pertinenziale cantina superficie catastale mq 104 prezzo pattuito 12.750 prezzo unitario €/mq 122,59;

- Notaio ██████ 3.09.2024 rep 177496: magazzino al secondo piano interrato di mq 171 prezzo pattuito € 21.000,00 prezzo unitario €/mq 122,80;

- Notaio ██████ 07.11.2022: magazzino al secondo piano interrato della superficie di mq 329 prezzo pattuito € 6.000 prezzo unitario €/mq 18,23;

Particolarmente significativi sono i due ultimi atti citati, sia perché riguardano un bene

molto simile a quello oggetto di perizia e sia per uno dei soggetti compramenti nello stessa: Interviene infatti in entrambi gli atti una società (SRL) che nell'ultimo atto indicato acquista il magazzino (praticamente identico a quello oggetto di perizia) poiché riuscendo a pagarlo molto poco (una cifra irrisoria) conta di farci una speculazione. A distanza di due anni riesce a venderne una porzione ad un prezzo che, per il comune di Rivalta Bormida e la tipologia del bene, può ritenersi decoroso e quindi riesce nella sua piccola a livello economico ma grandissima a livello percentuale, speculazione.

Tenuto conto di tutto quanto fin qui illustrato, del fatto che gli immobili oggetto di perizia dispongono di un ampio cortile ad uso esclusivo, che, al di là di andare a concorrere percentualmente sulla superficie vendibile, costituiscono anche una comodità non indifferente in relazione alla tipologia di immobile oggetto di perizia, si valuta, nel più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, in una libera contrattazione di compravendita, in €/mq 130,00

Ne deriva:

superficie commerciale porzione edificata	mq	360,96
---	----	--------

Superficie scoperta esclusiva	mq	$1930 * 0.10$	=	mq	193,00
-------------------------------	----	---------------	---	----	--------

Superfici asservita al passaggio di terzi	mq	$550 * 0.00$	=	mq	0,00
---	----	--------------	---	----	------

Superficie commerciale totale	mq	553,96
--------------------------------------	-----------	---------------

Più probabile valore di mercato $mq\ 553,96 * €/mq\ 130,00 = €\ 72.014,80$ arrotondato a € 72.000

Dovrà poi tenersi conto del fatto che la vendita non avviene in libero mercato ma quale vendita coatta per cui si determina una svalutazione del 15% rispetto al più probabile valore di mercato sopra individuato determinando quindi:

Valore di mercato	€	72.000,00
-------------------	---	-----------

Deduzione per vendita coatta il 15% € 10.800,00

Valore di perizia € 61.200,00

Arrotondato a € 61.000,00 diconsi euro sessantunomila/00

Conclusioni

Il prezzo posto a base di gara per la vendita degli immobili in proprietà della società sottoposta a procedura concorsuale, è determinato applicando una penalizzazione del 15% sul valore determinato quale più probabile valore di mercato degli immobili stessi al fine di tenere conto del fatto che gli immobili sono sottoposti a vendita coatta e non già in regime di libero mercato; tale penalizzazione, date le attuali congiuntura economica e tendenza generale a mandare deserte le aste (non essendovi offerte) relative alle vendite coatte fino a prezzi di vendita fortemente ridotti rispetto agli originari valori di perizia, potrebbe comunque non consentire la vendita al primo esperimento, tuttavia è da ritenersi che a scopo prudenziale siano da evitarsi penalizzazioni maggiori essendo di fatto gli immobili in una condizione tale da prestarsi a diversi utilizzi e di superfici, tra coperte e scoperte, di tutto riguardo.

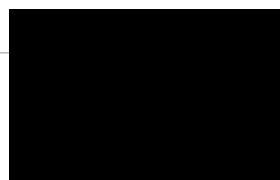
Tale prezzo, che corrisponde ad €/mq 110,12, è comunque concorrenziale rispetto a quello spuntato dalla società sopra indicata (che, ricordiamo, ha impiegato 2 anni circa per riuscire a vendere) e comunque trattandosi di una vendita all'asta, in caso di effettivo interesse, il prezzo può aumentare.

Viceversa, se non si riuscisse nella vendita al primo tentativo (cosa che si ritiene probabile) si dovrebbe comunque riuscire con pochi tentativi al ribasso.

Quanto sopra si doveva a disimpegno del mandato conferito.

Acqui Terme 16..01.2025

Geom. Renato Dapino



Allegati:

1. visure catastali storiche degli immobili;
2. estratto di mappa;
3. planimetria catastale
4. planimetria stato di fatto
5. documentazione fotografica