

# STUDIO LO MUNDO RUVOLO CREPALDI

Professionisti associati

**Avv. Edith Lo Mundo Ruvolo**

avv.lomundo@studioruvolo.it

avv.lomundo@studioruvolo-pec.com

**Ing. Marco Crepaldi**

ing.crepaldi@studioruvolo.it

ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

Torino, 21 aprile 2021

Egr. Sig.

**Dott. Andrea Gino**

via posta elettronica

**Tribunale di Asti**

**Liquidazione del patrimonio da sovraindebitamento n. 3697/18 RGVG**

**Marmo Roberto e Maggiora Marcello**

Facendo seguito alla Tua richiesta, espongo di seguito un giudizio di stima sulle entità immobiliari oggetto degli accertamenti patrimoniali da me espletati in capo ai signori **Marmo Roberto e Maggiora Marcello** i cui esiti sono confluiti nella mia relazione del 30 novembre 2020.

La valutazione di seguito esposta si basa:

- ✓ con riferimento ai valori di mercato pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, secondo gli ultimi dati disponibili - riferiti al II<sup>^</sup> semestre 2020 per i fabbricati in comune di Canelli
- ✓ con riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) per la Provincia di Asti per l'anno corrente per quanto riguarda l'appezzamento di terreno in comune di Mombercelli (AT),

Immobile a destinazione abitativa nel **"Complesso residenziale Santa Camilla" in comune di Canelli (Asti) - Strada Gherzi n. 24**, censito al N.C.E.U. Foglio 21 particella n. 1121, piani S1-T-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 9, superficie catastale mq 215, rendita € 859,90, entrostante a terreno censito al N.C.T. Foglio 21 particella n. 1121, ente urbano di are 04.70 (pari a mq 470), oltre a quota di comproprietà di 60/1000 su "enti comuni e di uso comune" censiti al N.C.T. Foglio 21, particelle n.ri 1203, 1139 e 1141.

L'immobile in esame è stato sottoposto, per la quota di 1/3 di spettanza di [redacted] al Procedimento esecutivo immobiliare n. 328/2014 radicato presso il Tribunale di Asti a seguito del pignoramento immobiliare richiesto da [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29.10.2014 ai numeri 7883/5969.

Dalla lettura del titolo di provenienza e degli elaborati grafici contenuti nella relazione di consulenza tecnica depositata nel Procedimento esecutivo di cui sopra, si evince che l'immobile è costituito da un terreno con superficie catastale di mq 470 con entrostante fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra (terreno, primo e mansardato) oltre piano interrato, composto da:

- due cantine e locale lavanderia al piano interrato;
- cucina, soggiorno, disimpegno, bagno ed ingresso oltre a tre portici, ad un porticato e ad aree scoperte di pertinenza in parte adibite a giardino al piano terreno;
- tre camere (di cui una utilizzata come studio), un bagno, un disimpegno, un servizio igienico posto sul pianerottolo della scala, un balcone e tre terrazzi al piano primo;
- locale di sgombero (utilizzato come camera da letto) e servizio igienico sul pianerottolo al piano mansardato,

collegati da scala interna e con una superficie catastale complessiva di mq 215, conteggiata, al lordo dei muri interni e perimetrali, secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sommando la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, i vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali in misura pari al 50%, il balcone ed i terrazzi nella misura del 30% fino ad una superficie di mq 25 e del 10% relativamente alla quota eccedente, le aree scoperte o assimilate di pertinenza esclusiva nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto e del 2% per la quota eccedente.

Il lotto ha diritto alla quota di comproprietà di 60/1000 su "enti comuni e di uso comune".

L'entità immobiliare è stata realizzata nell'ambito di un piano di edilizia convenzionata denominato "PEC 78" disciplinato dalla Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Eugenio Torello del 05.11.2004, rep. 103008/10450, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29.11.2004 ai numeri 14091/8145.

Sotto il profilo edilizio, per la costruzione del fabbricato venne rilasciato il Permesso di Costruire n. 4211/2004 del 23.11.2004, cui fecero seguito:

- la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 3521 del 27.02.2008, in Variante al citato P.d.C. n. 4211/2004, che l'esperto nominato nel Procedimento esecutivo individua come estranea al fabbricato abitativo in quanto riguardante box seminterrati non citati nella richiesta del predetto P.d.C.;
- il Certificato di Agibilità n. 2007/9 dell'08.02.2007 (Pratica n. 6393/2004).

La relazione di consulenza tecnica depositata nell'ambito del Procedimento esecutivo immobiliare indica l'esistenza di:

- difformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi, in parte riconducibili a "piccole modifiche interne" sanabili mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria e pagamento di sanzione e compenso per prestazioni del professionista incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria, in parte da rimuovere per ottenere il ripristino di quanto assentito dal Comune di Canelli;
- discrepanze rispetto alla planimetria catastale in atti, verosimilmente regolarizzate dallo stesso esperto mediante la presentazione di pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni, che risulta inserita agli atti catastali.

In ultimo, ho rilevato che l'esperto nominato nel Procedimento esecutivo immobiliare ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2016 204386 0001 inviato al SIPEE in data 29.03.2016 e valido fino al 29.03.2026. Da ricerca effettuata in data odierna presso il SIPEE, il suddetto APE risulta "non annullato".

Per la zona di ubicazione (fascia periferica/zona via Cassinasco-Bubbio, via Bussinello, via Loazzolo) i valori di mercato riferiti ad abitazioni di tipo civile (categoria A/2) in stato normale sono compresi tra un minimo di €/mq 500,00 ed un massimo di €/mq 750,00 **(All. 1)**.

Si ritiene, tuttavia, che il fabbricato in esame presenti piuttosto le caratteristiche degli immobili catalogati come "ville e villini", i cui valori di mercato O.M.I., riferiti alla medesima zona di ubicazione, sono compresi tra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.250,00.

Considerata l'età recente del fabbricato (indicato come agibile dal 2007), nonché lo stato conservativo (ottimo) ed il livello delle finiture (buono) rilevati dalla citata relazione di consulenza tecnica, si ritiene congruo di adottare quest'ultimo parametro unitario, da intendersi evidentemente comprensivo anche dell'incidenza delle aree scoperte pertinenziali e degli "enti comuni" in comproprietà millesimale.

Poiché la mia attività non ha sino ad ora ricompreso né specifici accertamenti di natura edilizia ed urbanistica, né un sopralluogo all'interno dei vari locali, non dispongo di sufficienti elementi per potermi esprimere in modo specifico sulla congruità dei costi di regolarizzazione indicati dall'esperto, costi che, pertanto, non verranno portati in detrazione dalla valutazione che segue.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, ne discende pertanto - su base meramente documentale - il seguente conteggio:

$$\text{mq } 215 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } 268.750,00$$

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare ubicata in comune di Canelli (AT) - Strada Gherzi n. 24 viene individuato in € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00).**

Come avevo evidenziato nella mia relazione del 30 novembre u.s., l'immobile è stato indicato nella trascrizione di ordinanza divisionale n.ri 9918/7544 del 28.11.2016, ritengo a motivo della richiesta di divisione giudiziale conseguente al pignoramento della quota immobiliare di spettanza **[redacted]**

Laddove si proceda alla cessione delle sole quote dei debitori **Marmo Magliora** (la restante quota di 1/3 è di proprietà di **Marmo Michela**) e non alla vendita dell'intero, ne deriverebbe un valore aritmetico della quota da cedere pari a € (270.000,00 x 2 : 3) = € 180.000,00.

Tuttavia, in considerazione delle abituali maggiori difficoltà di cessione di una quota rispetto all'intero - dovute ad un interesse circoscritto quasi esclusivamente ai restanti comproprietari che di fatto ne riduce fortemente l'appetibilità commerciale - lo scrivente ritiene che il suddetto valore debba essere ridotto del 30%, pervenendo così ad un valore di realizzo della quota di 2/3 spettante ai debitori pari a € (180.000,00 x 0,70) = € 126.000,00 (euro centoventiseimila/00).

Unità abitativa in comune di **Canelli (Asti) - Viale Risorgimento n. 81 (Condominio Residenza Giardino)**, censita al N.C.E.U. Foglio 14, particella n. 564 sub 20, piani T-3, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale mq 81, rendita € 284,05.

L'immobile è stato sottoposto, per la quota di 1/2 di spettanza di **Marmo Roberto**, al Procedimento esecutivo immobiliare n. 328/2014 radicato presso il Tribunale di Asti a seguito del pignoramento immobiliare richiesto da **Martini Piero** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29.10.2014 ai numeri 7883/5969.

Dalla lettura del titolo di provenienza e degli elaborati grafici contenuti nella relazione di consulenza tecnica depositata nel Procedimento esecutivo di cui sopra, si evince che l'immobile è costituito da un alloggio al piano terzo mansardato con ingresso da vano scala comune composto da (ingresso su) soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, un balcone ed un terrazzo, oltre cantina al piano terreno, con una superficie catastale di mq 81 conteggiata, al lordo dei muri interni e perimetrali, secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sommando la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto, il balcone ed il terrazzo nella misura del 30% fino ad una superficie di mq 25 e del 10% relativamente alla quota eccedente, la cantina nella misura del 25%.

Sotto il profilo edilizio, per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venne rilasciato il Nullaosta n. 2077 prot. n. 6522 rilasciato dal Comune di Canelli il 20.11.1973; in sede di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per il rilascio del Certificato di Agibilità venne riscontrata l'abusiva trasformazione dei sottotetti in locali abitativi. A nome di precedente proprietario dell'immobile risulta la Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso n. 2706 del 20.09.1991 (Pratica n. 4884) e successivo Permesso di Abitabilità n. 1946 del 10.11.1993.

La relazione di consulenza tecnica depositata nell'ambito del Procedimento esecutivo immobiliare indica l'esistenza di:

- difformità rispetto ai titoli abilitativi edilizi, sanabili mediante presentazione di C.I.L.A. in Sanatoria e pagamento di sanzione e compenso per prestazioni del professionista incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria;
- discrepanze rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale in atti, verosimilmente regolarizzate dallo stesso esperto nominato nel Procedimento esecutivo mediante la presentazione di pratica Docfa per l'esatta identificazione planimetrica che risulta inserita agli atti catastali;
- l'esistenza di un contratto di locazione *“registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 03 febbraio 2014 con decorrenza dal 01 febbraio 2014, scadenza in data 31/01/2015 e tacito rinnovo per un ulteriore anno”*, rinnovato alla prima scadenza del 31.01.2015 e con tributi versati per un ulteriore rinnovo, ma da considerarsi *“regolare soltanto sino alla scadenza del 31/01/2016, non essendo previsti all'interno del contratto stesso, ulteriori rinnovi”*.

In ultimo, ho rilevato che l'esperto nominato nel Procedimento esecutivo immobiliare ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2015 204386 0030 inviato al SIPEE in data 31.03.2016 e valido fino al 31.12.2017. Da ricerca effettuata in data odierna presso il SIPEE il suddetto APE risulta "annullato da BO/invalidato" e non è stato sostituito.

Per la zona di ubicazione (fascia semicentrale/zona viale Risorgimento, via Asti, via Roma, viale Italia) i valori di mercato riferiti ad abitazioni di tipo civile (categoria A/2) in stato normale sono compresi tra un minimo di €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 820,00 (All. 2).

Considerata l'età non recente del fabbricato (circa 50 anni) e la tipologia di alloggio mansardato con ampie porzioni caratterizzate da altezze ridotte, si ritiene congruo di adottare il valore minimo di €/mq 550,00.

Poiché la mia attività non ha sino ad ora ricompreso né specifici accertamenti di natura edilizia ed urbanistica, né un sopralluogo all'interno dei locali, non dispongo di sufficienti elementi per potermi esprimere in modo specifico sulla congruità dei costi di regolarizzazione indicati dall'esperto, costi che, pertanto, non verranno portati in detrazione dalla valutazione che segue.

Ne discende pertanto, su base meramente documentale, il seguente conteggio:

$$\text{mq } 81 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 44.550,00$$

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare ubicata in comune di Canelli (AT) - Viale Risorgimento n. 81 viene individuato in € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).**

Come avevo evidenziato nella mia relazione del 30 novembre u.s., l'immobile in esame è stato indicato nella trascrizione di ordinanza divisionale n.ri 9918/7544 del 28.11.2016, ritengo a motivo della richiesta di divisione giudiziale conseguente al pignoramento della quote immobiliare di spettanza di ~~Mario Roberto~~

Laddove si proceda alla cessione della sola quota in capo al debitore ~~Mario Roberto~~ (la restante quota di 1/2 è di proprietà di ~~Mario Walter~~) e non alla vendita dell'intero, ne deriverebbe un valore aritmetico della quota da cedere pari a € (45.000,00 x 1 : 2) = € 22.500,00.

Tuttavia, in considerazione delle abituali maggiori difficoltà di cessione di una quota rispetto all'intero - dovute ad un interesse circoscritto quasi esclusivamente ai restanti comproprietari che di fatto ne riduce fortemente l'appetibilità commerciale - lo scrivente ritiene che il suddetto valore debba essere ridotto del 40%, pervenendo così ad un valore di realizzo della quota di 1/2 spettante al debitore **[redacted]** pari a € (22.500,00 x 0,60) = **€ 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00)**.

Appezamento di terreno in **Mombercelli (Asti)** censito al N.C.T. Foglio 16, particella n. 49 di are 16.90 (pari a mq 1.690), vigneto, classe 2, RD € 17,89, RA € 13,96.

Trattasi di una striscia di terreno di proprietà di **[redacted]** che il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) classifica come "Area Agricola".

Per la valutazione dell'appezzamento ho assunto a riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) della Provincia di Asti validi per l'anno corrente e riferiti all'anno 2020, che per la Regione Agraria in cui è collocato il terreno in esame (n. 3 Colline del Belbo e del Tiglione) individuano, per la qualità colturale "vigneto", un valore di €/ha 25.230,00, pari ad €/mq 2,52 (**All. 3**).

Ne discende, su base meramente documentale, il seguente conteggio:

$$\text{mq } 1.690 \times \text{€/mq } 2,52 = \text{€ } 4.258,80$$

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'appezzamento di terreno agricolo ubicato in comune di Mombercelli (AT) viene individuato in € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00).**

Locale autorimessa (o posto auto) in comune di **Sanremo (IM) - Corso degli Inglesi n. 103 (indirizzo catastale)** censito al N.C.E.U. Sezione Urbana SR, Foglio 42, particella n. 1356 sub 25, piano T, interno 18, categoria C/6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita € 99,16.

Premetto che il suddetto immobile, riconducibile a **[redacted]** per la proprietà superficiaria, non è ricompreso nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 120/2015 del Tribunale di Imperia, che ha riguardato unicamente un'unità abitativa in Sanremo di proprietà di **[redacted]**, peraltro trasferita a terzi con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Imperia il 05.11.2019 (cfr. mia relazione del 30.11.2020).

L'ultimo elaborato planimetrico depositato presso il Catasto individua l'immobile di cui trattasi come "box". Per la zona di ubicazione (fascia centrale/zona bassa della città fino a Viale Matteotti e Casinò) i valori di mercato riferiti a box in stato normale sono compresi tra un minimo di €/mq 2.100,00 ed un massimo di €/mq 3.000,00 (All. 4).

Ne discende pertanto, su base meramente documentale, il seguente conteggio:

valore minimo: mq 18 x €/mq 2.100,00 = € 37.800,00

valore massimo: mq 18 x €/mq 3.000,00 = € 54.000,00

Poiché non mi è nota la durata del diritto di proprietà superficaria, ritengo prudente applicare ai suddetti importi una riduzione del 20%, pervenendo alle seguenti valutazioni:

valore minimo: € 37.800,00 x 0,80 = € 30.240,00

valore massimo: € 54.000,00 x 0,80 = € 43.200,00

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare ubicata in comune di Sanremo (IM) - Corso degli Inglesi n. 103 viene individuato in un range ricompreso tra € 30.000,00 (euro trentamila/00) ed € 43.000,00 (euro quarantatremila/00).**

Mi riservo di rivedere le suddette valutazioni qualora, a seguito di tua specifica futura indicazione, si renda necessario procedere ad ulteriori accertamenti documentali con espletamento di un sopralluogo all'interno delle entità immobiliari al fine di procedere ad una eventuale rettifica dei suddetti valori, integrando la presente relazione con specifiche informative di natura:

- ✓ edilizia/amministrativa/urbanistica
- ✓ catastale
- ✓ conservativa e manutentiva dei locali

delle varie entità immobiliari.

Cordiali saluti

Il Perito  
(Ing. Marco Crepaldi)

