TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Liquidazione giudiziale n. 112/2026 LG

XXX XXXX s.a.s.
di XXXXXX XXXXXXXXX
nonché di
XXXXXX XXXXXXXXX

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

Curatore: Avv. Roberto NOSENZO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE
DI UNA ENTITA' IMMOBILIARE
SITA IN COMUNE DI
SESTRI LEVANTE (GE)

INCARICO

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie sull'intero territorio nazionale e, in conseguenza delle risultanze delle predette ricerche, con successivo accesso telematico agli archivi informatizzati dei competenti Uffici in capo alla socia accomandataria in Procedura, accertando così che XXXXXX XXXXXXXXX risulta titolare del diritto di usufrutto generale vitalizio su una entità immobiliare ubicata in comune di Sestri Levante (Città Metropolitana di Genova).

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con specifica relazione illustrativa nella quale, al fine di consentire alla Curatela di informare il Giudice Delegato indicando allo scrivente l'opportunità o meno di proseguire nel mandato, è stato contestualmente esposto il più probabile (su base meramente documentale) valore di realizzo del citato diritto.

Preso atto delle indicazioni pervenute dalla Curatela circa la necessità di espletare anche ulteriori accertamenti tecnici, l'attività peritale ha poi richiesto anche l'espletamento di ulteriori attività riconducibili in particolare a:

- ✓ acquisizione di documentazione di natura catastale (estratto di mappa, planimetria oltre a visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova Territorio;
- ✓ verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o

comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Moncalieri;

- ✓ richiesta, acquisizione e disamina della documentazione fornita dall'amministratore di condominio ove risulta ubicata l'entità in esame;
- ✓ richiesta con fissazione (mediante l'ausilio di portale telematico) di accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del comune di Sestri Levante con successiva disamina (ed estrazione di copia) di documentazione di natura edilizia ed urbanistica

In ultimo, è stato espletato un sopralluogo[1] all'interno dell'immobile oggetto di trattazione finalizzato alla verifica:

- della effettiva collocazione nel concentrico urbano con diretta verifica della fruibilità della zona sia in termini di collegamento con i principali servizi cittadini e la spiaggia che di spostamento viario e parcamento;
- delle caratteristiche, dello stato conservativo e manutentivo dei vari locali che costituiscono l'entità immobiliare, procedendo contestualmente anche all'esecuzione di rilievi geometrici (mediante tradizionale strumentazione laser manuale)[2] finalizzati alla determinazione delle relative consistenze oltreché a riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

[1] Effettuato in data 19 agosto 2026
[2] Misuratore marca Bosch tipo GLM 50-22

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Sestri Levante (Città Metropolitana di Genova) - Via Bologna numero 11 *(già Via Urso de Sigestro o Urso da Sigestro o Urso de Segestro numero 3/C)*.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità abitativa al piano quinto (sesto fuori terra) composta da ingresso su corridoio, cucina, tre camere, bagno e due balconi, oltre soffitta pertinenziale al piano sottotetto, con una superficie catastale di metri quadrati 73.

La superficie (nel prosieguo assunta a base del conteggio estimativo) è stata desunta da visura catastale, in cui è esposta le misura derivante dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinata computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,

con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e

simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta ovvero a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- Foglio 18, particella numero 363 subalterno 30, via Bologna n. 11, interno 22, piani 5-6, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 73 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 72), rendita euro 632,66

derivante dai subalterni 23 e 24 a seguito di Variazione per frazionamento e fusione del 29 giugno 2012 Pratica n. GE0210705 (numero 18184.1/2012), alla quale ha fatto seguito Variazione toponomastica del 5 maggio 2015 Pratica n. GE0094454 (numero 60085.1/2015) derivante da aggiornamento ANSC. I citati subalterni 23 e 24 erano derivati da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

In conformità ai contenuto dei titoli di provenienza infra indicati, l'entità immobiliare è intestata a:

- XXXXXX XXXXXXXXX, usufrutto 1/1 bene personale;
- YYYYY YYYY YYYY YYYYY, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Per quanto direttamente rilevato all'atto del sopralluogo sulla località, l'ultima planimetria catastale in atti non è pienamente conforme allo stato di fatto in quanto non viene raffigurata correttamente la sagoma del balcone interno e viene riportata in maniera errata la misura dell'altezza dei locali abitativi ubicati al piano quinto.

Si rende pertanto necessario l'aggiornamento dell'elaborato grafico mediante presentazione - da parte di tecnico abilitato - di variazione catastale mediante procedura Docfa.

- COERENZE

Di seguito si riportano le coerenze tratte dall'atto di divisione indicato nel prosieguo della trattazione:

- i locali abitativi al piano quinto (sesto fuori terra)[3]: pianerottolo, vano scale, altra proprietà, affaccio su Via Bologna a due lati e alloggio

[3] Distinti con il numero interno "22".

numero 21;

- il vano ad uso soffitta al piano sottotetto: corridoio comune, vano scale e altra unità.

- TITOLI DI PROVENIENZA

L'entità immobiliare in esame era originariamente pervenuta a XXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXX il 21 novembre 1946, codice fiscale XXXXXXXXXXXX per successione *ex lege* in morte della madre AAAAA Rossana apertasi in AAAAA il 7 aprile 2012, come risulta da dichiarazione di successione numero 2412/9990/12 registrata in Torino in data 29 ottobre 2012 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 30 gennaio 2013 ai numeri 909/702.

La predetta successione *mortis causa* ha riguardato due unità abitative in comune di Sestri Levante (Catasto Fabbricati Foglio 18, particella numero 363 subalterno 29 e subalterno 30), devolute in parti uguali e pro-indiviso ai due figli XXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXX XXXX i quali, successivamente, addivennero ad una divisione amichevole della massa ereditaria con atto a rogito Notaio Ines Ragozzino di Torino del 7 luglio 2016, repertorio numero 6147/2584, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 25 luglio 2016 ai numeri 6681/5030, preceduta in pari data da trascrizione numeri 6680/5029 di accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa da AAAAA Rossana.

In conseguenza della predetta divisione, a XXXXXX XXXXXXXXX venne assegnata la proprietà esclusiva dell'entità immobiliare censita al Foglio 18, particella numero 363 subalterno 30 in trattazione, mentre a XXXXXX XXXXX venne assegnata la proprietà esclusiva dell'entità immobiliare

censita al Foglio 18, particela numero 363 subalterno 29.

Con successivo atto a rogito Notaio Ines Ragozzino del 12 luglio 2022, repertorio numero 10546/5775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 29 luglio 2022 ai numeri 8591/6906, XXXXXX XXXXXXXXX donò al figlio YYYYY YYYY YYYY YYYYY la nuda proprietà sull'immobile, riservando per sé stessa il diritto di usufrutto generale vitalizio.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

La signora AAAAA Rossana, nata a AAAAA il 30 luglio 1927, aveva acquistato la proprietà dei subalterni 23 e 24, dai quali derivano gli attuali subalterni 29 e 30, nei seguenti modi:

Subalterno 24

Acquisto di una quota di comproprietà di ½ da XXXXXX Luigi[4] avvenuto in forza di atto di donazione a rogito Notaio Piero Urani di Torino del 18 marzo 1974, repertorio numero 16270, registrato in Torino il 26 marzo 1974 al numero 11020 volume 11271 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 5 aprile 1974 ai numeri 2768/2256.

Si evidenzia che il suddetto atto notarile costituisce il primo titolo di acquisto in capo a AAAAA Rossana presente nell'elenco sintetico delle formalità acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari. La nota per trascrizione del citato atto notarile precisa che la donazione avvenne "*in attuazione a quanto previsto nei patti tra le parti intercorsi in previsione di divorzio tra le stesse, di venturo effetto*". Atteso che da visura catastale risulta che l'originaria intestazione del

[4] XXXXX, 18 novembre 1911.

subalterno 24 fosse riconducibile a XXXXXX XXXXX e a "AAAAA Rossana di BBBBB maritata XXXXXX" per ½ ciascuno, si ritiene che quest'ultima fosse già proprietaria di una quota di ½ sull'immobile da data anteriore al predetto acquisto per donazione.

Subalterno 23

Successione del padre AAAAA BBBBB, nato a BBBB il 4 agosto 1903 e deceduto *ab intestato* in BBBBB il 22 gennaio 1984 (dichiarazione registrata in Torino al n. 39 volume 5605, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 9 dicembre 1986 ai numeri 7793/6214) e della madre CCCC CCCC, nata a CCCCC il 7 dicembre 1902 e deceduta *ab intestato* in CCCCC l'11 novembre 1986 (dichiarazione registrata in Torino il 21 luglio 1990 al n. 6 volume 5971, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 1 ottobre 1990 ai numeri 6771/5346), seguite da divisione intervenuta tra le due chiamate all'eredità[5] con atto a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 18 luglio 1987, repertorio numero 16242, registrato in Torino il 30 luglio 1987 al numero 8336 al numero e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari l'11 settembre 1987 ai numeri 6658/5154.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile di cui fa parte l'entità immobiliare in esame venne depositato con atto a rogito Notaio Jemma di Genova Pontedecimo del 30 settembre 1955, poi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari il 5 ottobre 1955 al

[5] AAAAA Rossana e AAAAA AAAA AAAAAAA (AAAAA, 23 gennaio 1935).

numero 3873 registro particolare, volume 952.

In base alla documentazione ricevuta dall'attuale Amministratore di Condominio, all'entità immobiliare oggetto di trattazione - individuata come "Appartamento 22" - competono le seguenti quote millesimali:

- 44,14/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali;
- 60,32/1000 di concorso alle spese relative alle scale;
- 65,19/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore.

Per quanto indicato dall'Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria ammontano a complessivi 517,24 euro (consuntivo ripartizioni dell'esercizio 2025) e a complessivi 631,98 euro (preventivo ripartizioni dell'esercizio 2026).

Sarà onere del futuro aggiudicatario verificare l'esistenza di pregressi debiti condominiali.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, a tutto il 28 agosto 2026 sull'entità immobiliare non risultano gravare formalità pregiudizievoli ad eccezione della seguente trascrizione che verrà cancellata dalla Procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario:

Trascrizione numeri 6955/5853 del 9 luglio 2026 di sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale n. 112/2026 emessa dal Tribunale di Torino il 22 aprile 2026, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di XXX XXXX s.a.s. di XXXXXX XXXXXXXXX, contro XXX XXXX s.a.s. di XXXXXX XXXXXXXXX, con sede in

XXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXXX XXXXXXXXX, nata XXXXX il 21 novembre 1946, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Moncalieri, competente per territorio, al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti l'entità immobiliare trattata nella presente relazione.

A seguito di solleciti (sia telefonici che scritti), soltanto in data 1° settembre 2026 l'Ufficio interpellato ha inviato l'allegato messaggio di posta elettronica ove si riporta che "*non risultano contratti intestati dalla socia accomandataria della società in procedura sull'immobile*" in trattazione.

All'atto del sopralluogo peritale, l'accesso all'interno dei locali abitativi e della soprastante soffitta è stato consentito dalla stessa usufruttuaria unitamente al coniuge, la quale ha confermato la disponibilità dell'entità immobiliare dichiarata saltuariamente utilizzata nel corso dell'anno (in particolar modo durante il periodo estivo)

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

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente (e successiva prenotazione tramite agenda elettronica

secondo le disponibilità dei PU), l'incaricato dell'Archivio Edilizio del Comune di Sestri Levante ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Nulla osta del 23 dicembre 1953 (Prot. n. 18764 del 29 dicembre 1953 - Archivio 1599 12545), rilasciato per "*la costruzione di una casa ad uso di civile abitazione in Via Traversa Privata Urso de' Segestro*"[6];
- Decreto di abitabilità dell'8 agosto 1955 (Protocollo n. 12941 del 10 agosto 1955), relativo a tutte le unità immobiliari del fabbricato ad eccezione di due appartamenti al piano rialzato (numeri 1 e 2) e di due appartamenti al piano primo (4 e 6);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1251 del 10 marzo 1997, rilasciata a seguito di istanza di condono (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47) presentata in data 30 marzo 1987;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 23131 del 10 settembre 2004 (Archivio 1599 16497A), presentata per frazionamento e diversa distribuzione delle due unità abitative originariamente individuate con i subalterni 23 e 24.

Con riferimento alla rappresentazione grafica convenuta nei titoli abilitativi edilizi messi a disposizione dall'incaricato dell'archivio edilizio comunale, si ritiene che sussistano - allo stato attuale - parziali difformità principalmente riconducibili ad alcuni scostamenti nelle dimensioni utili dei locali nonché ad una minore superficie del balcone adiacente il vano scala comune.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi ad un professionista

[6] Lavori iniziati in data 28 dicembre 1953 ed ultimati in data 7 ottobre 1955.

per il preliminare rilievo dell'attuale stato dei luoghi e la successiva presentazione di una pratica di sanatoria, facendosi carico di tutti i costi, nessuno escluso e/o eccettuato, dipendenti dalle suddette attività. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare ove risulta inserita l'unità abitativa oggetto di trattazione è ubicato in comune di Sestri Levante (Città Metropolitana di Genova), rinomata località rivierasca del Golfo del Tigullio[7], con popolazione di circa 17.300 abitanti[8] che, soprattutto nel periodo estivo, si incrementa notevolmente con il massiccio afflusso di villeggianti. La località è agevolmente raggiungibile sia in auto (fruendo dell'uscita "Sestri Levante" dell'autostrada A10 Genova-Ventimiglia) che in treno (stazione ferroviaria situata in pieno centro) ed eventualmente anche con l'aereo (Aeroporto di Genova e, per i piccoli velivoli, aerostazione di Villanova d'Albenga). Sestri Levante dista circa 55 chilometri da Genova e circa 220 km da Torino.

Più precisamente l'entità immobiliare in esame, immediatamente prossima alla locale stazione ferroviaria e distante circa 500 metri dal litorale, ricade ai margini di una zona che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla "B2" e con la denominazione "Fascia centrale/aree connesse al centro storico", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili e

[7] Secondo la suddivisione in macroaree della provincia di Genova ritraibili dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

[8] Dato riferito a fine anno 2023.

difficoltà di parcheggio (per lo più a pagamento). L'accesso viario risulta non agevole in conseguenza della presenza di una strada di accesso stretta e tortuosa che conduce alla porzione interrata, in parte destinata ad autorimesse private.

Fa parte di un fabbricato di non recente costruzione servito da vano scala comune e da impianto ascensore, elevato a sei piani fuori terra oltre piani interrato e sottotetto con accesso da Via Bologna, realizzato con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura, facciate rifinite ad intonaco tinteggiato con fasce marcapiano e tetto a falde.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche dell'unità abitativa rilevate all'atto del sopralluogo, in massima parte risalenti all'epoca della costruzione:

- altezza utile cm 300 circa;
- portoncino di ingresso in legno;
- pavimenti in graniglia di marmo;
- serramenti interni in legno con interposizione di vetro smerigliato;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera[9];
- avvolgibili in PVC corredati da zanzariere;
- balconi pavimentati in gres con presenza di ringhiera metallica;
- cucina con pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
- bagno parzialmente rivestito in ceramica ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;

[9] Per quanto riferito (dal soggetto che ha consentito l'accesso) risalenti all'anno 2014.

- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano allocata nel locale cucina;
- citofono.

La soffitta pertinenziale, ubicata al piano sottotetto e accessibile percorrendo a piedi due rampe di scale, possiede dimensioni utili di cm 450x180 circa e altezza massima di cm 470 circa con velux; risulta chiusa da portoncino di ingresso in legno[10], pavimenta in graniglia di marmo con pareti e soffitto intonacati; sotto il profilo impiantistico, è dotata di impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione tecnico estimativa.

- 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 "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*

[10] Sulla quale è apposta la sigla "16 B".

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 abbiamo 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 6 dicembre 2024 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).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione dell'entità immobiliare presa in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del I^ trimestre 2026* relative al settore non residenziale, pubblicate in data 10 giugno 206;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2026 - Immobili a destinazione residenziale* (periodo di riferimento: anno 2025), pubblicato in data 21 maggio 2026;
- ✓ le *Statistiche Regionali - Liguria* riferite all'anno 2025, pubblicate in data 5 giugno 2026,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione delle peculiarità estrinseche (riconducibili al contesto territoriale ed ambientale) che intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili) dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 3.300,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie rilevata.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 73 x €/mq 3.300,00 = € 240.900,00

Il valore del diritto di usufrutto acquisito all'attivo della Procedura discende dall'applicazione dei coefficienti indicati nella Tabella A allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, aggiornata con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 24 dicembre 2025 (pubblicato in G.U. n. 302 del 31 dicembre 2025).

Il beneficiario dell'usufrutto, ad oggi, ha compiuto 79 anni.

Per la fascia di età, il coefficiente da applicare al tasso legale del 2,5% risulta essere pari a 10 e conduce al valore dell'usufrutto pari al 25% del valore di mercato del bene[11].

Con riferimento al valore della piena proprietà come sopra determinato, il valore dell'usufrutto è dunque pari a € (240.900,00 x 0,25) = 60.225,00.

Il valore sopra indicato è tuttavia da considerarsi meramente teorico, dal momento che il mercato immobiliare reagisce tradizionalmente in maniera piuttosto tiepida verso l'acquisizione di diritti di usufrutto in caso di età particolarmente avanzata del beneficiario, considerato che il diritto, com'è noto, non può superare la vita dell'usufruttuario originario.

Ritengo di conseguenza che l'importo teorico pari ad € 60.225,00 sopra esposto debba essere - al fine di determinarne il più probabile (e realistico) più probabile valore di mercato - necessariamente e realisticamente rivisitato mediante applicazione di una percentuale di riduzione che, tenuto anche conto dell'avvio della Procedura concorsuale, lo scrivente individua nel 50%, conducendo quindi ad una stima del valore dell'usufrutto pari ad € 30.112,50 (corrispondente ad € 60.225,00 x 0,50).

Infine, in considerazione degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione catastale ed edilizia, lo scrivente ritiene opportuno applicare al suddetto valore una percentuale di riduzione individuata nel 10%, pervenendo così ad un valore finale di € 27.101,25.

In conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a

[11] Coefficiente applicabile per la fascia di età 79-82 anni.

misura, il più probabile valore attuale del diritto di usufrutto sull'entità immobiliare ubicata in comune di Sestri Levante (Città Metropolitana di Genova) - Via Bologna numero 11, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 27.000,00
(euro ventisettemila/00)

- IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

La cessione del diritto di usufrutto è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito di specifica richiesta da parte dello scrivente, l'Agenzia Regionale Ligure IRE ha inviato messaggio di posta elettronica certificata Protocollo numero 9205 del 31 agosto 2026 dal quale si evince che l'immobile in trattazione "*non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non presente nella banca dati regionale*".

Ove verrà ritenuto necessario dal Notaio che verrà incaricato della stipula dell'atto notarile di trasferimento, la Procedura procederà - tramite l'ausilio di professionista specificamente nominato dalla Curatela - alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio.
- Messaggio Agenzia delle Entrate inerente i rapporti locativi.
- Copia pratiche edilizie.
- Comunicazione IRE inerente la certificazione energetica.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 22 settembre 2026

Il Perito