

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
Sezione Civile Procedure Concorsuali
Ill.mo Sig. Giudice Delegato
Dott. Daniele DAGNA

e, p.c. Dott. Filiberto Ferrari Loranzi

trasmesso via email: filiberto.ferrari@dott-comm.it

Oggetto: **Liquidazione Giudiziale** “[REDACTED]” n. 4/2024 –
parere di congruità

Il sottoscritto Perito Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73bis, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell’elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, è stato nominato Perito Estimatore per la valutazione dei beni di compendio della Procedura in oggetto.

Su richiesta del Curatore, Dott. Filiberto Ferrari Loranzi, l’esponente Perito è statp chiamato ad esprimere un parere in merito alla congruità dell’offerta pari ad € 16.000,00 formulata per il trasferimento del diritto di usufrutto relativo agli immobili siti in Spadafora (ME), già oggetto di precedente valutazione estimativa del 08/04/2024 allorquando si era determinato il più probabile valore di mercato dei suddetti beni in circa € 100.000,00, sulla base della documentazione disponibile e in assenza di sopralluogo. Tale valore deve essere correttamente inteso quale espressione di un giudizio teorico di mercato in condizioni ordinarie, fondato su presupposti di commerciabilità astratta del diritto.

L’offerta attualmente pervenuta, pari ad € 16.000,00 (oltre oneri di legge, laddove dovuti), si discosta in maniera significativa dal suddetto valore di riferimento, attestandosi su una percentuale pari a circa il 16% della precedente stima. Tuttavia, una valutazione meramente aritmetica di tale scostamento risulterebbe metodologicamente non corretta ove non si considerino le specificità del diritto oggetto di trasferimento e il contesto in cui la cessione si inserisce. Occorre, infatti, evidenziare come il diritto di usufrutto costituisca un diritto reale limitato, la cui durata è per sua natura incerta in quanto correlata alla vita dell’usufruttuario. Nel caso di specie, pur non trattandosi di soggetto in età avanzata, non può neppure configurarsi una prospettiva di durata particolarmente lunga, con la conseguenza che il diritto deve essere, comunque, considerato intrinsecamente temporaneo e caratterizzato da una significativa aleatorietà sotto il profilo economico. Tale circostanza incide in modo diretto e rilevante sulla determinazione del valore, determinando una

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

n. 4/2024

riduzione della sua appetibilità rispetto a diritti pieni e immediatamente disponibili. A ciò si aggiunge che il mercato dei diritti di usufrutto è strutturalmente illiquido, caratterizzato dall'assenza di un numero significativo di transazioni comparabili e da tempi di realizzo incerti e spesso incompatibili con le esigenze di celerità proprie delle procedure concorsuali. In tale contesto, il valore teorico di mercato perde rilevanza, dovendosi privilegiare il valore concretamente conseguibile in tempi ragionevoli.

Nel caso di specie, l'offerta pervenuta risulta altresì motivata da un interesse personale nei confronti dell'immobile, elemento che, se da un lato consente la formulazione stessa dell'offerta, dall'altro conferma implicitamente la limitata contendibilità del bene sul libero mercato. In assenza di tale interesse specifico, infatti, non vi è evidenza di una domanda alternativa idonea a sostenere valori significativamente superiori. Sotto il profilo della liquidazione giudiziale deve, inoltre, considerarsi che il valore di realizzo dei beni non coincide necessariamente con il valore teorico di mercato ma deve essere valutato alla luce dei tempi, dei costi e dei rischi connessi alle procedure di vendita forzata, ivi incluso il concreto pericolo di aste deserte e conseguenti ribassi progressivi. In tali contesti, soprattutto con riferimento a diritti reali limitati e di difficile collocazione, non è infrequente riscontrare riduzioni anche molto rilevanti rispetto ai valori estimativi originari.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, si ritiene che l'offerta pari ad € 16.000,00, pur sensibilmente inferiore rispetto al valore stimato nel 2024, possa essere ritenuta **"congrua"** in un'ottica strettamente liquidatoria e pragmatica, in quanto espressiva di un valore effettivamente realizzabile nel contesto dato e idonea a consentire la definizione della posizione senza ulteriori incertezze e dilazioni temporali. La medesima offerta appare altresì idonea a costituire una base economica attendibile ai fini dell'eventuale attivazione di una procedura competitiva, nell'ambito della quale, a seguito delle opportune forme di pubblicità, sarà il mercato a esprimere in via definitiva il valore del diritto in oggetto, potendo emergere eventuali proposte migliorative. Resta inteso che tale giudizio di congruità non implica una rivalutazione del valore di mercato originariamente determinato, bensì deriva da una diversa prospettiva valutativa, orientata al realizzo concreto piuttosto che alla stima teorica.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

PIRANNO DI MAURO GLORIOSA n. 4/2024

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 31 marzo 2026

Il Perito
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE n. 4/2024