

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5a - 16121 Genova

Telefono 010.589167 Fax 010.5305163

E-MAIL: geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

P.I. 03605620107

C.F. MZU DNL 72T15 D969J

Preg.mo Dott.
Maurizio Civardi
c/o Studio Rosina
Piazza Giuseppe Verdi 4/8
16121 Genova

Genova, 17 gennaio 2020

Oggetto: Stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Asti (AT) Via al Castello civ. 12.

1. PREMESSA:

Io sottoscritto Geom. Daniele Muzio, nato a Genova in data 15/12/1972 con studio professionale in Genova, Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A, C.A.P. 16121, Tel. 010.589167 e Fax. 010.5305163, Cell. 3403334072, C.F. MZU DNL 72T15 D969J, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 3162, avendo ricevuto incarico in data 15 luglio 2019 dal GD nella persona del Dott. Andra Carena di periziare e stimare il più probabile valore di mercato relativo all'immobile sito nel Comune di Asti (AT) Via al Castello civico 12, facente parte del patrimonio immobiliare del Fallimento Società Costruzione Condotte s.r.l., esprimo di seguito le mie deduzioni:

per redigere il presente documento sono stati utilizzati tutti i dati e le informazioni fornite dal committente e ulteriori dati reperiti presso gli Enti preposti, gli Uffici competenti e durante sopralluoghi diretti. Il lavoro si struttura seguendo un iter procedurale che partendo dall'analisi dello stato di fatto dei locali oggetto di indagine, verifica la congruenza del bene rispetto alla documentazione pervenutami, il tutto rivolto ad una corretta valutazione di mercato del bene immobile.

1.1 Data della verifica

La verifica dello stato dei luoghi intende riferirsi alla data del 01 ottobre 2019, data del sopralluogo. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro sarà quindi da riferirsi a tale data.

1.2 Limiti del lavoro

E' necessario evidenziare alcune limitazioni che riguardano il processo di analisi riferito allo stato dei beni immobiliari: trattandosi di una stima a vista, non sono state condotte analisi geologiche dei terreni, prove distruttive o di laboratorio, campionature, analisi sulla conformità dei materiali utilizzati per le costruzioni, indagini strutturali ed impiantistiche, pertanto il giudizio si limita agli aspetti visibili dei fabbricati e le considerazioni sono riferite alle caratteristiche edili-architettoniche, urbanistiche e catastali degli immobili oggetto di stima.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, la stima a vista si è basata sulle informazioni rilevabili in sede di sopralluogo.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE:**

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Asti (AT), in Via al Castello civico 12, è posizionato in prossimità del centro storico di Asti e dista circa 4,00 km. dal casello autostradale di Asti est ed a circa 1,00 km. dalla stazione di Asti.

3. **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'edificio si articola su più piani ed è adibito a ristorante al piano terra ed a hotel ai piani superiori, ha con strutture in muratura, solai in laterocemento con tamponature in muratura. A corredo del fabbricato è presente un'area privata esterna che consente l'accesso ai mezzi di servizio. L'accesso all'immobile può avvenire sia da Via al Castello oppure dall'area privata che affaccia su Via Gioacchino Testa. Nella sua globalità, lo stato manutentivo del fabbricato è buono. L'immobile oggetto di perizia risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti dati: Sezione AT – Foglio 77 – Mappale 3130 – Subalterno 1 – Categoria catastale D/2 – Rendita catastale €. 19.188,00. L'immobile risulta intestato alla Società Costruzione Condotte Metano s.r.l. con sede nel Comune di Asti.

4. **VERIFICA EDILE-ARCHITETTONICA-IMPIANTISTICA:**

4.1. **Via al Castello civico 12.**

Numero piani:	- Piano terra altezza media interna ml. 2,90	Piani entro terra:	0
	- Piano primo altezza media interna ml. 3,20		
	- Piano secondo altezza media interna ml. 2,90	Piani fuori terra:	5
	- Piano terzo altezza interna ml. 2,80		
	- Piano sottotetto altezza minima interna ml. 1,25 ed altezza massima interna ml. 3,00		
Superficie lorda:	- Piano terra mq. circa 255,72		
	- Piano primo mq. circa 176,32		
	- Terrazzo piano primo mq. circa 6,90		
	- Poggiolo piano primo mq. circa 3,89		
	- Piano secondo mq. circa 186,38		
	- Poggioli piano secondo mq. circa 5,86		
	- Piano terzo mq. circa 160,42		
	- Terrazzo piano terzo mq. circa 20,59		
	- Poggioli piano terzo mq. circa 11,03		
	- Piano sottotetto mq. circa 121,33		
Fruibilità verticale:	l'accesso ai piani avviene mediante vano scala ed ascensore che collegano tutti i piani dell'edificio.		
Tamponature:	Tamponature in muratura		
Pavimentazione	Pavimentazione in piastrelle		
Copertura:	copertura a falde con abbaini		
Impianto elettrico	Funzionante ma privo delle necessarie certificazioni		
Serramenti esterni:	Serramenti in buono stato di conservazione.		

Il fabbricato si sviluppa su 5 piani. Il piano terra è adibito a ristorante e si compone di una reception, un locale cucina, un deposito/magazzino, servizi igienici, una sala degustazione e n°. 2

sale di somministrazione. Ai piani superiori sono stati realizzati n°. 11 unità ricettive composte da disimpegni, camere e bagni mentre all'ultimo piano sono presenti il locale spogliatoio ed i locali tecnici. A completamento dell'immobile, sono presenti dei poggiali ai piani primo, secondo e terzo, ove è presente anche un terrazzo al piano. Lo stato manutentivo dei locali risulta discreto. I locali sono dotati di finestrate che affacciano su aree esterne, con vista panoramica sul fronte sud. I serramenti sono in parte in legno ed in parte in pvc e si presentano in buono stato di conservazione; gli impianti sono protetti ma privi delle necessarie certificazioni; i tamponamenti perimetrali sono in muratura di laterizio e la pavimentazione interna, in piastrelle, risulta in buono stato di manutenzione.

5. **SITUAZIONE URBANISTICA / CATASTALE:**

5.1. *Situazione Urbanistica*

Per quanto concerne il fabbricato di Via al Castello 12, le indagini urbanistiche effettuate hanno evidenziato l'esistenza delle suddette pratiche:

- Permesso di esecuzione lavori n°. 813 del 02/12/1971 per apertura muretto di cinta per passo carrabile;
- Permesso di esecuzione lavori n°. 687 del 19/09/1973 per rifacimento scala interna;
- Permesso di esecuzione lavori n°. 438 del 01/07/1974 per opere di manutenzione del fabbricato;
- Permesso di esecuzione lavori n°. 607 del 24/09/1974 per eliminazione saracinesca, costruzione muro di tamponamento, trasformazione di balconi in finestre;
- Permesso di esecuzione lavori n°. 495 di luglio del 1976 per sostituzione canali di gronda;
- Permesso di esecuzione lavori n°. 267 del 06/05/1980 per opere di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione n°. 247 del 31/03/1981 per opere di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione n°. 527 del 10/06/1983 per opere di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione n°. 411 di aprile 1984 per opere di manutenzione ordinaria;
- Autorizzazione n°. 1125 del 28/11/1988 per rifacimento copertura e soletta;

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

- Provvedimento conclusivo n°. 87 del 06/08/2003 per opere di restauro e cambio di destinazione d'uso;
- D.I.A. n°. 63 protocollo gen. 21548 del 22/02/2005 per opere interne e modifiche ai prospetti;
- Variante al permesso n°. 83 del 2003;
- Comunicazione di mutamento destinazione d'uso senza opere edilizie n°. 370 del 09/10/2009;

Il fabbricato ricade in zona A1n – Aree residenziali di conservazione – ai sensi dell’articolo 17 del P.R.G. aggiornato alla Variante Parziale n°. 35.

Lo stato dei luoghi dell’immobile oggetto di valutazione **non risulta conforme** alla documentazione in atti, a causa di lievi modifiche interne consistenti nella modifica di nicchie e di pareti divisorie interne.

Si segnala che il fabbricato è gravato dal vincolo di destinazione d’uso “Alberghiero” di cui alla Trascrizione del 22/02/2006 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 2118 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 53070 del 09/02/2006 per costituzione vincolo di destinazione. Tale vincolo incide sensibilmente sul valore del bene in quanto la destinazione d’uso del fabbricato non potrà essere variata e pertanto costituisce una forte limitazione al libero godimento del bene.

5.2. Situazione Catastale

Nel loro complesso, lo stato dei luoghi dell’immobile oggetto di valutazione non risulta conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate in atti presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Asti e qui allegate, a causa di lievi modifiche interne consistenti nella modifica di nicchie e di pareti divisorie interne.

5.3. Situazione Ipotecaria

Di seguito si riporta l’elenco delle formalità riscontrate:

- Iscrizione del 28/04/2005 - Registro Particolare 827 Registro Generale 4138 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 51931 del 20/04/2005 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con allegate le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 1993 del 07/11/2007 (erogazione a saldo);
 2. Comunicazione n. 754 del 23/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2012. Cancellazione totale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- Trascrizione del 22/02/2006 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 2118 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 53070 del 09/02/2006 per costituzione vincolo di destinazione;
 - Iscrizione del 07/08/2009 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 7981 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 55729/10909 del 06/08/2009 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con allegata la seguente annotazione:
 1. Comunicazione n. 768 del 23/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2012. Cancellazione totale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
 - Trascrizione del 23/08/2011 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8317 – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro - Repertorio 918/9990 del 15/06/2011 per atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
 - Trascrizione del 27/07/2012 - Registro Particolare 4702 Registro Generale 6254 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio 142974/16552 del 13/07/2012 – atto per causa di morte – accettazione tacita eredità
 - Trascrizione del 27/07/2012 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6255 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio 142974/16552 del 13/07/2012 – Atto di Compravendita dell'immobile a favore [REDACTED]
[REDACTED];
 - Trascrizione del 27/05/2013 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4425 – Pubblico Ufficiale Tribunale - Repertorio 1396 del 13/05/2013 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di

pignoramento immobili da parte [REDACTED] nei confronti [REDACTED]
[REDACTED];

- Trascrizione del 10/08/2015 - Registro Particolare 4715 Registro Generale 6191 - Pubblico ufficiale G.I.P. Tribunale di Asti - Repertorio 2768/2015 del 17/07/2015 - atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo art. 321 commi 1 e 2 c.p.p.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente segnala che l'immobile è soggetto a sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 commi 1 e 2 del codice di procedura penale a seguito di istanza avanzata dalla società [REDACTED]

6. **ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - CATASTALE:**

Al fine di poter rendere commerciabile il bene risulta necessario regolarizzare lo stato dei luoghi con quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Asti ed il Comune di Asti.

A tal fine, lo scrivente comunica la necessità di eseguire le seguenti pratiche:

- Sanatoria urbanistica per opere interne mediante C.I.L.A. per opere eseguite ai sensi dell'art. 6-bis del T.U.E. – D.P.R. 380/2001, le cui sanzioni e diritti di segreteria ammontano a circa €. 1.032,00;
- Regolarizzazione catastale mediante pratica DOCFA, le cui sanzioni e diritti di segreteria ammontano a circa €. 50,00.

L'ammontare delle spese professionali inerenti le pratiche sopraccitate ammonta a complessivi €. 4.000,00 (al lordo degli oneri di legge).

7. **CALCOLO VALORE:**

Verificato l'inquadramento territoriale dell'immobile, la tipologia costruttiva, lo stato di manutenzione e la corrispondenza di quanto esistente con la documentazione depositata presso gli uffici Comunali e presso il Competente Ufficio Tecnico Erariale, il sottoscritto, valutati immobili di simili caratteristiche situati in zona e verificati i prezzi di mercato riportati dall'O.M.I., (Osservatorio Mercato Immobiliare) che si riportano brevemente di seguito, ritiene che il prezzo medio di mercato relativo all'immobile oggetto della presente perizia possa essere calcolato prendendo come riferimento i valori immobiliari riferibili ad U.I. residenziali vista l'assenza,

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

nell'archivio dell'OMI, di dati riferiti a strutture alberghiere e ricettive per la zona oggetto di indagine:

Indicazioni valori OMI riferite al primo semestre anno 2019 – Residenziale e Commerciale:

Comune di Asti: Zona Centrale; Codice zona B2 – Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: abitazioni civili Tipologia di Immobile: Residenziale

Stato conservativo: normale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	3,2	4,8	L
Box	Normale	1100	1600	L	4	5,7	L
Posti auto scoperti	Normale	450	670	L	1,6	2,4	L
Magazzini	Normale	500	750	L	2,5	4,1	L
Negozi	Normale	700	1400	L	6	12	L

Parametro di riferimento: Abitazioni civili: da € 1.000,00 a mq. a € 1.500,00 a mq.

Parametro di riferimento: Negozi: da € 700,00 a mq. a € 1.400,00 a mq.

Parametro di riferimento: Magazzini: da € 500,00 a mq. a € 750,00 a mq.

Per il calcolo del valore immobiliare dell'intero fabbricato, si riepilogano di seguito i dati per singola destinazione d'uso (superfici lorde):

Unità ricettive (compresi bagni e disimpegni)	mq. 506,95 circa;
Poggioli e terrazzi mq. 48,27 x 0,15 =	mq. 7,54 circa di superficie ragguagliata;
Aree comuni e vano scala	mq. 137,50 circa;
Area ristorazione (ivi compresi servizi igienici e cucina)	mq. 226,36 circa;
Magazzini	mq. 29,36 circa;

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha applicato il valore a mq minimo per ciascuna tipologia di locale deprezzato del 30% circa, mentre per quanto riguarda le aree comuni, lo scrivente ritiene di applicare un ulteriore riduzione del valore di mercato pari al 50% del valore minimo a mq. per le abitazioni. Si riportano di seguito i valori a mq. utilizzati dallo scrivente:

Valore applicato a mq. per camere ed aree scoperte (poggioli/terrazzi): €. 700,00

Valore applicato a mq. per aree comuni: €. 650,00

Valore applicato a mq. per ristorante: €. 450,00

Valore applicato a mq. per depositi: €. 300,00

<u>Via al Castello civ. 12:</u>	€. 700,00 x mq. 506,95 =	€. 354.865,00 unità ricettive
	€. 700,00 x mq. 7,54 =	€. 5.278,00 aree scoperte
	€. 650,00 x mq. 137,50 =	€. 89.375,00 aree comuni
	€. 450,00 x mq. 226,36 =	€. 101.862,00 ristorante
	€. 300,00 x mq. 29,36 =	€. 8.808,00 magazzini

Totale generale albergo: €. 560.188,00

I valori unitari sopra indicati, nascono da riflessioni di carattere tecnico e da valutazioni inerenti la tipologia di immobile, lo stato manutentivo dello stesso ed in particolare si segnala che il deprezzamento rispetto ai valori OMI è stato valutato dallo scrivente anche in funzione del vincolo di destinazione d'uso "Alberghiero" di cui alla Trascrizione del 22/02/2006 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 2118 - Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX - Repertorio 53070 del 09/02/2006 per costituzione vincolo di destinazione. Tale vincolo incide sul valore del bene in quanto la destinazione d'uso del fabbricato non potrà essere variata e pertanto costituisce una forte limitazione al libero godimento del bene, che ne determina la valutazione economica sopra riportata.

Alla luce di quanto sopra, la valutazione assegnata all'immobile sito nel Comune di Asti, Via al Castello civ. 12 è pari ad **€. 560.188,00** (cinquecentosessantamilacentottantotto/00).

All'importo sopraesposto andrà dedotto il valore delle prestazioni professionali, diritti e sanzioni urbanistiche - catastali, pari a complessivi **€. 5.082,00** (lordi). Alla luce di quanto sopra, la

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

valutazione assegnata all'immobile sito nel Comune di Asti, Via al Castello civ. 12 è pari ad **€. 555.106,00** (cinquecentocinquantacinquemilacentosei/00 euro).

Gli importi a mq. utilizzati per il calcolo del valore dell'immobile oggetto della presente perizia sono stati valutati in base allo stato manutentivo dei luoghi al momento del sopralluogo, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare che, seppur nel primo semestre dell'anno 2019 ha visto una timida ripresa, mantiene i valori reali di mercato vicini al limite inferiore delle valutazioni OMI ed in qualche caso anche al di sotto delle stesse, ed in funzione del vincolo di destinazione d'uso sopraccitato che grava sul bene.

Risulta pertanto evidente che in virtù dello stato dei luoghi ed in considerazione dell'attuale periodo di forte crisi economica, il valore unitario assegnato dallo scrivente all'immobile oggetto della presente indagine risulta congruo ed allineato alle reali attribuzioni di mercato. A conferma degli importi sopra esposti, lo scrivente ha svolto indagini di mercato presso primarie agenzie immobiliari in zona, riscontrando la congruità dei parametri utilizzati ai reali valori di mercato per beni simili pubblicizzati per la vendita sul libero mercato.

8. **CONCLUSIONI:**

In riferimento alle valutazioni economiche sopra esposte, lo scrivente giunge a stimare il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Asti, Via del Castello civico 12, alla data del 17 gennaio 2020, in **€. 555.106,00** (cinquecentocinquantacinquemilacentosei/00 euro).

Grato per l'attenzione posta al mio nominativo, resto a disposizione per eventuali chiarimenti, e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

(Geom. Daniele Muzio)



Allegati: *visura catastale;*
 planimetria catastale;
 documentazione accesso agli atti
 ispezioni ipotecarie;
 valori O.M.I. di riferimento.