

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, 14 ottobre 2023

Oggetto: Stima del valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Asti (AT) Corso Volta civ. 147 interno 14.

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, 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 dal Dott. Maurizio Cavardi in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale di periziare e stimare il più probabile valore di mercato relativo all'**immobile sito nel Comune di Asti (AT) Corso Volta civico 147 interno 14**, facente parte del patrimonio immobiliare della Liquidazione Giudiziale ' [REDACTED]

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 20 settembre 2023, 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 dell'immobile 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 Corso Volta civico 147 e dista circa 2,00 km. dal casello autostradale di Asti Est ed a circa 1,70 km. dalla stazione di Asti.



3. **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'edificio ove è collocato l'immobile oggetto di stima, è composto da più civici e si articola su n°. 5 piani fuori terra ed un piano sottostrada, è adibito ad attività commerciali al piano terra, a residenza ai piani superiori. Si presenta con strutture in cemento armato, solai in laterocemento con tamponature in laterizio. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 14, risulta situato al piano terzo e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti con i seguenti dati: Sezione AT – Foglio 81 – Mappale 183 – Subalterno 16 – Categoria catastale A/2 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani – Rendita catastale €. 225,95. L'immobile risulta intestato al [REDACTED] nato [REDACTED]

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

4.1. **Corso Volta 147 interno 14.**

Numero piani:	- Appartamento sito al piano terzo altezza interna ml. 3,00	Piani entro terra:	1
	- Cantina sita al piano primo sottostrada altezza interna massima ml. 2,80, minima ml.	Piani fuori terra:	5
Superficie lorda:	- Appartamento sito al piano terzo mq. circa 62,00 - Poggioli siti al piano terzo mq. circa 4,55 - Cantina sita al piano primo sotto strada mq. circa 7,00		
Fruibilità verticale:	l'accesso ai piani avviene mediante vano scala ed ascensore che collegano tutti i piani dell'edificio.		
Tamponature:	Tamponature in laterizio		
Pavimentazione	Pavimentazione in piastrelle		
Copertura:	copertura a falde in tegole con presenza di abbaini		
Impianto elettrico	Funzionante ma privo delle necessarie certificazioni		
Serramenti esterni:	Serramenti in pessimo stato di conservazione.		

L'immobile residenziale oggetto della presente è sito al piano terzo ed è composto da una un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un locale disimpegno da cui si accede al bagno, alla

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

camera matrimoniale e ad un ulteriore vano adibito a camera. Sono altresì presenti due poggiali (uno in corrispondenza del bagno ed uno con uscita dal soggiorno) che affacciano sulla sottostante Corso Volta. A completamento dell'immobile è presente una cantina situata al piano primo sottostrada e collocata in prossimità alla scala condominiale (sotto ad un rampante).

L'appartamento confina a nord ovest con Corso Volta, a nord est con l'appartamento interno 17, a sud est con il vano scala condominiale ed a sud ovest con l'appartamento interno 15 mentre il locale cantina confina con il corridoio e la scala condominiale di accesso al piano cantine.

I serramenti sono in legno monovetro e si presentano in pessimo stato di conservazione; gli impianti sono protetti da salvavita 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 / IPOTECARIA:**

5.1. Situazione Urbanistica

Il fabbricato ricade in zona B 1.2 - Aree residenziali di consolidamento e relativa classificazione - Art.18 del P.R.G. aggiornato alla Variante Parziale n°. 35 e risulta vincolato in quanto ricade in area T2 – Aree residenziali di trasformazione – **ai sensi dell'articolo 19** del P.R.G. aggiornato alla Variante Parziale n°. 35.

L'immobile risulta oggetto di recenti interventi edilizi che ne hanno modificato la distribuzione interna. Tali interventi non risultano denunciati all'ufficio edilizia privata del Comune di Asti e pertanto lo **stato dei luoghi dell'immobile** visionato alla data del 20/09/2023 ed oggetto di valutazione, **non risulta conforme** alla documentazione in atti.

5.2. Situazione Catastale

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 modifiche interne all'unità immobiliare consistenti nella realizzazione di un muro di altezza 1,12 ml a separazione dell'ingresso dal soggiorno, nella realizzazione di un

disimpegno e nella realizzazione della stanza ad uso camera singola che fra l'altro non rispetta i requisiti igienico sanitari inerenti le dimensioni minime previste dal REC ed il relativo RAI – rapporto aero illuminante, oltre alla realizzazione di controsoffittature in ingresso e nel disimpegno.

5.3. Situazione Ipotecaria

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità riscontrate:

- Trascrizione del 24/11/2000 - Registro Particolare 7200 - Registro Generale 9983 - Pubblico ufficiale Pinca Sergio - Repertorio 103879 del 07/11/2000 – Atto per Compravendita;
- Iscrizione del 22/05/2002 - Registro Particolare - 807 Registro Generale 4798 - Pubblico ufficiale Ratti Luciano - Repertorio 35759 del 17/05/2002 – Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 19/06/2002 - Registro Particolare 4812 - Registro Generale 6303 - Pubblico ufficiale Ratti Luciano - Repertorio 35906 del 06/06/2002 - Atto per Compravendita;
- Trascrizione del 24/09/2009 - Registro Particolare 6105 - Registro Generale 8712 - Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari - Tribunale di Asti Repertorio - 2607/2009 del 26/08/2009 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili con allegata l'annotazione n. 921 del 17/10/2022 (cancellazione);
- Iscrizione del 28/01/2019 - Registro Particolare 89 - Registro Generale 889 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio 926/1019 del 14/01/2019 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;
- Iscrizione del 03/04/2019 - Registro Particolare 383 - Registro Generale 2984 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione - Repertorio 983/1019 del 02/04/2019 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;
- Trascrizione del 26/09/2023 - Registro Particolare 6655 - Registro Generale 8497 Pubblico ufficiale Tribunale Di Asti - Repertorio 28/2023 del 09/06/2023 - Atto giudiziario - sentenza apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

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

Al fine di poter rendere commerciabile il bene, risulta necessario regolarizzare lo stesso mediante presentazione di idonee pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) di Asti ed urbanistiche presso l'ufficio edilizia privata del 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 €. 100,00 in quanto andrà frazionata la cantina dall'appartamento, creando così n°. 2 subalterni catastali.

L'ammontare delle spese professionali inerenti alle pratiche catastali ed urbanistiche sopracitate ammonta a complessivi €. 3.500,00 (al lordo degli oneri di legge e delle spese sopra indicate).

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, 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 2023 – Residenziale:

Comune di Asti: Zona Semicentrale;

Codice zona C4

Microzona catastale n. 3

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

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	670	1000	L	3,4	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	590	810	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	880	1300	L	2,9	4,3	L
Magazzini	Normale	370	560	L	1,8	2,6	L
Negozi	Normale	640	1200	L	4,1	6,1	L

Parametro di riferimento: Abitazioni civili: da € 670,00 a mq. a € 1.000,00 a mq.

Parametro di riferimento: Magazzini: da € 370,00 a mq. a € 560,00 a mq.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie globale dell'appartamento:

- superficie lorda appartamento: mq. 62,00;
- superficie ragguagliata poggiosi: mq. $4,55 \times 0,15 = 0,68$

superficie lorda complessiva: mq. 62,68 lordi

PREZZO MEDIO DI MERCATO per l'appartamento, calcolato in riferimento alle caratteristiche architettoniche degli immobili oggetto di valutazione, alla posizione degli stessi, allo stato di manutenzione e del periodo di crisi che da anni causa una costrizione del mercato immobiliare:

Prezzo individuato per mq. di superficie lorda destinata ad abitazioni civili: **€/mq. 670,00** (valore O.M.I. base);

mq. 62,68 circa (superficie lorda) x €/mq. 670,00 = **€ 41.995,60**

(quarantunomilanovecentonovantacinque/60), arrotondabile ad **€ 42.000,00** (quarantaduemila/00).

Per quanto concerne il locale cantina lo scrivente riporta di seguito la tabella O.M.I. di riferimento:

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

PREZZO MEDIO DI MERCATO per il locale cantina, calcolato in riferimento alle caratteristiche architettoniche degli immobili oggetto di valutazione, alla posizione degli stessi, allo stato di manutenzione e del periodo di crisi che da anni causa una costrizione del mercato immobiliare:

Prezzo individuato per mq. di superficie lorda destinata a magazzino €/mq. 240,50 (valore O.M.I. base decurtato del 35% in virtù dello stato di manutenzione e del posizionamento del bene);

mq. 7,00 circa (superficie lorda) x €/mq. 240,50 = **€. 1.683,50** (milleseicentottantatre/50), arrotondabile ad **€. 1.600,00** (milleseicento/00).

Alla luce di quanto sopra, la valutazione assegnata agli immobili (appartamento e cantina) siti nel Comune di Asti, Corso Volta civ. 147 int. 14 è pari ad **€. 43.600,00** (quarantatremila/00).

All'importo sopraesposto andrà dedotto il valore delle prestazioni professionali, diritti e sanzioni urbanistiche - catastali, pari a complessivi €. 3.500,00 (lordi). Alla luce di quanto sopra, la valutazione assegnata agli immobili (appartamento e cantina) siti nel Comune di Asti, Corso Volta civ. 147 int. 14 è pari ad **€. 40.100,00** (quarantamila/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 2023 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.

8. **VALORE MOBILIO:**

Oltre agli immobili di cui sopra, all'interno dell'appartamento di Corso Volta civ. 147 iut.14 sono presenti alcuni arredi di proprietà del [REDACTED] quali n°. 1 armadio a sei ante, n°. 1 comò a 4 cassetti, n°. 2 comodini e n°. 2 quadri. Il valore totale dei beni mobili di cui all'elenco sopra riportato ammonta a complessivi **€. 400,00 (quattrocento/00)**.

9. **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, Corso Volta civ. 147 int. 14 è pari ad **€. 40.100,00** (quarantamilacentotrenta/00 euro mentre il valore del mobilio presente è pari ad **€. 400,00** (quattrocento/00) per un importo complessivo pari ad **€. 40.500,00** (quarantamilacinquecento/00).

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 fotografica;*
- elenco formalità ipotecarie riscontrate;*
- valori O.M.I. di riferimento.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it