

gian maria castellani, ingegnere

via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)

tel 0143/741389 - fax 0143/768383

e-mail: gmcastellani@gmail.com

pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu

cf CSTGMR77R25F965O p.iva 02093490064

**TRIBUNALE DI VERCELLI
PROCEDURE CONCORSUALI**

*** **

Liquidazione Giudiziale n. 11/2024

SAN REMO S.R.L. C.F. 01805940069

con sede in

CASALE MONFERRATO (AL) Via Camillo Candiani d'Olivola n. 36

*** **

Giudice Delegato: dott. ELISA TROTTA

Curatore: avv. GABRIELLA ANGELA MASSA

con studio in ALESSANDRIA, Corso Crimea n. 35

*** **

PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI E MOBILI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in Novi Ligure – via Marconi 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo curatore Avv. Massa Gabriella Angela, come autorizzato dall.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Elisa Trotta per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 11/2024 della ditta SAN REMO S.R.L. con sede in Casale Monferrato, via Camillo Candiani d'Olivola n. 36, si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono siti nel Comune di Casale Monferrato (AL) in via Camillo Candiani d'Olivola n. 36.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l'incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

LOTTO UNICO - Complesso Immobiliare in Casale Monferrato (AL), via Camillo Candiani d'Olivola n. 36

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Casale Monferrato (AL), in capo alla ditta SAN REMO S.R.L. con sede in Casale Monferrato (AL), via Camillo Candiani d'Olivola n. 36, c.f. 01805940069, con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 36 particella 4120 sub 9 cat. D/2 R.C. € 44.459,96
- Foglio 36 particella 4120 sub 10 cat. D/8 R.C. € 13.504,98
- Foglio 36 particella 4120 sub 11 cat. D/8 R.C. € 10.882,58
- Foglio 36 particella 4120 sub 12 cat. D/8 R.C. € 9.528,52
- Foglio 36 particella 4120 sub 7 cat. F/3

Derivanti da:

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 9, sub. 10, sub. 11, sub. 12
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2023 Pratica n. AL0008045 in atti dal 07/02/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8045.1/2023)
 - VARIAZIONE del 15/02/2022 Pratica n. AL0007624 in atti dal 16/02/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7624.1/2022)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2015 Pratica n. AL0228255 in atti dal 21/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83490.1/2015)
 - VARIAZIONE del 16/03/2015 Pratica n. AL0051406 in atti dal 16/03/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18785.1/2015)
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 Pratica n. AL0248730 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 109465.1/2014)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2007 Pratica n. AL0430081 in atti dal 27/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43225.1/2007)
 - VARIAZIONE del 03/04/2007 Pratica n. AL0178972 in atti dal 03/04/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6960.1/2007)
- per il Foglio 36 particella 4120 sub 7
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/11/2014 Pratica n. AL0248731 in atti dal 26/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA

AGGIORNAMENTO ANSC (n. 109466.1/2014)

- VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. AL0354782 in atti dal 07/12/2012
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 41912.1/2012)

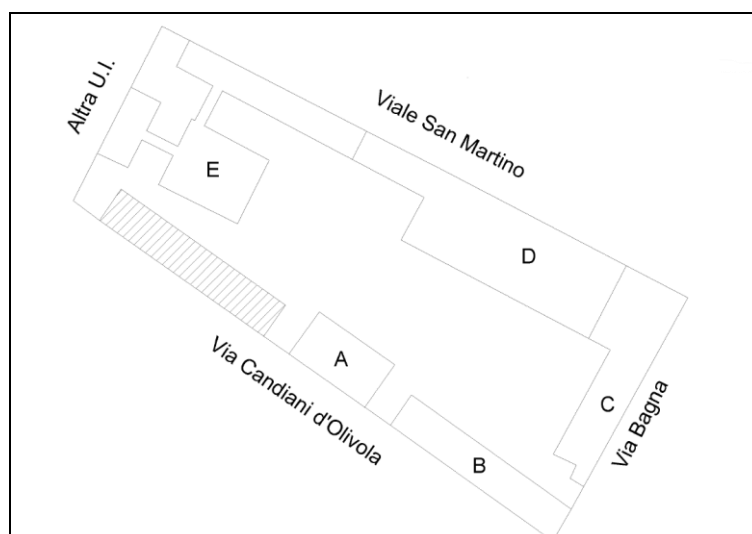
- VARIAZIONE del 21/05/2010 Pratica n. AL0130490 in atti dal 21/05/2010
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 7109.1/2010)

- VARIAZIONE del 03/04/2007 Pratica n. AL0178972 in atti dal 03/04/2007
FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6960.1/2007)

Confini:

- Foglio 36 particella 4120 sub 9
A piano terra, sub 13, via Candiani d'Olivola, via Bagna
A piano primo, vuoto su sub 13, vuoto su sub. 11, vuoto su via Candiani d'Olivola, vuoto su Via Bagna, vuoto su Viale San Martino
- per il Foglio 36 particella 4120 sub 10
sub 13, sub. 11, via Bagna, Viale San Martino
- per il Foglio 36 particella 4120 sub 11
sub 13, sub. 10, sub. 12, Viale San Martino
- per il Foglio 36 particella 4120 sub 12
A piano terra, sub 13, sub. 11, Viale San Martino, mappale 3468
A piano primo, vuoto su sub 13, vuoto su sub. 11, vuoto su Viale San Martino
- per il Foglio 36 particella 4120 sub 7
sub 13, via Candiani d'Olivola

Conformità catastale:



- per il Foglio 36 particella 4120 sub 9 – Palazzina A

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per lievi inesattezze grafiche e per piccole difformità, quali, ad esempio, al piano terra, la presenza di una nicchia e la posizione di una tramezza in un bagno, una maggiore lunghezza della rampa esterna di accesso e l'utilizzo a cucina di una sala. Non si rilevano difformità a piano primo salvo la presenza di un gradino in corrispondenza di una camera.

Alcune altezze interne non risultano conformi a quanto indicato in planimetria.

Si segnala inoltre che è presente un piano interrato, con vari locali destinati a magazzino-sgombero e un ampio locale con destinazione centrale termica, la cui pianta non è presente nell'elaborato planimetrico catastale e dovrà quindi essere aggiornata.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 9 – Palazzina B

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per lievi inesattezze grafiche e per piccole difformità, quali ad esempio la presenza di alcune nicchie non rappresentate in planimetria, una porta-finestra indicata erroneamente come finestra e la chiusura di una finestra a piano terra; a piano primo, la chiusura, tramite una porta, della scala che conduce al sottotetto per l'accesso al locale macchine dell'ascensore oltre ad altre lievi inesattezze quali l'inclinazione di una tramezza in una camera.

Alcune altezze interne non risultano conformi a quanto indicato in planimetria.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 9 – P1 Palazzina C

Lo stato dei luoghi corrisponde di massima a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, non si rilevano infatti particolari difformità, salvo alcune altezze interne che non risultano conformi a quanto indicato in planimetria ma senza valenza catastale.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 10 – PT Palazzina C

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per lievi inesattezze grafiche e per piccole difformità, quali ad esempio la lieve traslazione della finestra di una camera e la presenza di una seconda porta di accesso ad una delle camere. Si rileva inoltre la chiusura del passaggio di collegamento verso il sub. 11, realizzato tramite una lastra in cartongesso dietro la porta esistente.

Alcune altezze interne non risultano conformi a quanto indicato in planimetria.

Lo scrivente segnala inoltre che è presente un piano interrato cantinato mai

oggetto di ristrutturazione, la cui pianta non è inserita nell'elaborato planimetrico catastale e che dovrà quindi essere correttamente rappresentato.

Si precisa inoltre che, al piano terra, è presente un corridoio di collegamento tra le palazzine B e C, solo parzialmente rappresentato nella pianta catastale che dovrà essere idoneamente raffigurato e inserito nella mappa del catasto terreni.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 11

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio. Sono infatti presenti alcune difformità, in particolare non sono presenti le tramezzature a formazione dei servizi igienici in corrispondenza dei locali indicati catastalmente come spogliatoi in corrispondenza della palestra. Di fatto trattasi di un unico locale utilizzato come sgombero, non collegato internamente alla palestra e accessibile mediante una porta dalla corte esterna di cui si prevedeva la ristrutturazione mai avviata. Non sono presenti anche i piccoli locali di servizio interni alla palestra (disimpegno e ripostiglio). Inoltre come già evidenziato per il sub. 10, il passaggio di collegamento con quest'ultimo a piano terra risulta chiuso tramite un tamponamento in cartongesso.

Lo scrivente segnala inoltre che è presente un sottotetto accessibile tramite scala metallica al piano terra il quale non risulta rappresentato e dovrà essere inserito nella planimetria con aggiornamento della stessa.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 12

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio per lievi difformità e alcune inesattezze nella rappresentazione grafica. Ad esempio risultano tamponate internamente le finestre di bagni e antibagni laterali all'ingresso principale alla sala ristorante. All'interno di quest'ultima non sono rappresentati alcuni pilastri perimetrali (mera inesattezza grafica). Nei locali destinati a cucina e dispensa, si segnala una lieve traslazione di una porta e di una finestra affacciante su Viale San Martino, la presenza di un setto non rappresentato in planimetria e di una porta verso la corte esclusiva in adiacenza al cortile comune. Inoltre non risultano collegati internamente i locali a spogliatoio all'ufficio presente a piano terra della torretta. I locali facenti parte di quest'ultima sono infatti accessibili dalla corte comune del fabbricato, e collegati internamente da una scala. A piano secondo della torretta risultano in parte tamponate dall'interno due finestre, e una finestra è di fatto una porta finestra che affaccia sulla copertura piana del corpo di fabbrica spogliatoio e cucina. Si rileva inoltre un differente utilizzo dei locali a piano primo e secondo rispetto a quanto indicato nelle

planimetrie (ufficio e archivio), gli stessi in fase di sopralluogo sono risultati utilizzati ai fini abitativi.

Si segnala che a piano terra, le due sale a ristorante presentano altezze leggermente differenti a quelle indicate in planimetria, dovute semplicemente alla realizzazione del controsoffitto a quota leggermente superiore di quanto indicato nella planimetria catastale.

Infine si rilevano numerose difformità nei locali a piano seminterrato, ove si riscontrano differenti posizioni di porte interne e tramezzature. In particolare si segnala che ove viene indicato il terrapieno sul lato trasversale della manica, sono di fatto presenti altri locali utilizzati come cantina, ai quali si accede anche dalla scala che conduce al piano terra della torretta. E' altresì presente un ulteriore locale, destinato ad autorimessa e collegato ai locali seminterrati che ha accesso anche dall'esterno, tramite un passo carraio da Viale San Martino.

Dovrà quindi essere aggiornata correttamente la planimetria catastale rappresentando tali locali.

- per il Foglio 36 particella 4120 sub 7

Trattasi di edificio accatastato come F3 (in corso di costruzione), non sono pertanto presenti le planimetrie catastali dell'immobile. Si segnala che l'edificio è di remota costruzione, non ristrutturato di recente e in cui alcuni locali al piano terra sono risultati in fase di sopralluogo utilizzati a deposito.

Lo scrivente segnala che non risulta quindi corretta la classe catastale (F3) e che sarà necessario accatastare il corpo.

Lo scrivente ritiene che la classe catastale attribuita ai singoli subalterni non sia corretta e debba essere rivista in fase di aggiornamento catastale con quella più congrua alla destinazione del bene.

Sarà quindi necessario presentare idonei aggiornamenti catastali tramite presentazione pratiche "Docfa" e "PREGEO" con un costo indicativo totale stimabile in circa € 10.000,00 oltre iva ed accessori di legge vista la necessità di effettuare precisi rilievi delle porzioni di fabbricato non rappresentate nelle planimetrie agli atti.

In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali.

2. Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere ad eccezione del ristorante che risulta essere temporaneamente utilizzato ma verrà rilasciato entro il 30/09/2024.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: SAN REMO S.R.L. con sede in CASALE MONFERRATO (AL), Via Candiani d'Olivola n. 36, proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 30/10/1998** in forza di Atto di compravendita del 30/10/1998 Notaio ARMANDO ACETO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 142558/11654, trascritto a Casale Monferrato il 05/11/1998, ai nn. 5332/ 4149

- Titolare/Proprietario: COMUNE DI CASALE MONFERRATO per la quota di 1/1 di proprietà, **fino al 30/10/1998** in forza di titolo anteriore al ventennio

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 142559/11655 del 30/10/1998, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 05/11/1998 ai nn. 5338/746; Importo ipoteca: £ 7.000.000.000; Importo capitale: £ 3.500.000.000;

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 142559/11655 del 30/10/1998, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 19/01/1999 ai nn. 345/38; Importo ipoteca: £ 7.000.000.000; Importo capitale: £ 3.500.000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 508 del 04/09/2000 (Conferma)

Annotazione n. 161 del 07/02/2001 (Erogazione a saldo)

Annotazione n. 593 del 14/07/2008 (Modifica della durata del mutuo)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 146931/12604 del

23/02/2000, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 01/03/2000 ai nn. 1260/146; Importo ipoteca: £ 3.000.000.000; Importo capitale: £ 1.500.000.000

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 616 del 18/09/2000 (Erogazione a saldo)

Annotazione n. 594 del 14/07/2008 (Modifica del tasso e della durata del mutuo)

Annotazione n. 8 del 14/01/2016 (Modifica durata di rimborso per mutuo con garanzia ipotecaria)

Iscrizione n. 71 del 17/02/2020

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata:**

Costituzione di vincolo di destinazione a favore di REGIONE PIEMONTE contro SAN REMO SRL; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 153197 del 06/09/2001, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 14/09/2001 ai nn. 4466/3228

- **Scrittura privata con sottoscrizione autenticata:**

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA contro SAN REMO SRL; Atto BARALIS GIORGIO Repertorio n. 69292/15843 del 29/12/2011, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 04/01/2012 ai nn. 23/22;

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale a favore di EQUITALIA NORD SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Atto Repertorio n. 475/114 del 22/10/2014, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 23/10/2014 ai nn. 4603/437; Importo ipoteca: € 87.182,56; Importo capitale: € 43.591,28

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Atto Repertorio n. 1149/117 del 07/03/2017, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 08/03/2017 ai nn. 1020/102; Importo ipoteca: € 92.719,72; Importo capitale: € 46.359,86

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro SAN REMO SRL; Derivante da: RUOLO; Atto Repertorio n. 1417/117 del 19/10/2017, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in

data 20/10/2017 ai nn. 4700/511; Importo ipoteca: € 91.433,48; Importo capitale: € 45.716,74

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione: a favore di BANCO BPM SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 146931/12604 del 23/02/2000, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 17/02/2020 ai nn. 687/71; Importo ipoteca: € 1.549.370,70; Importo capitale: € 774.685,35

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria: a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA SPA contro SAN REMO SRL; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Atto ACETO ARMANDO Repertorio n. 142559/11655 del 30/10/1998, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 19/05/2020 ai nn. 1651/169; Importo ipoteca: € 3.615.198,29; Importo capitale: € 1.807.599,14

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro SAN REMO SRL; Derivante da: RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Atto Repertorio n. 2063/121 del 09/11/2021, Iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 11/11/2021 ai nn. 5750/504; Importo ipoteca: € 489.737,94; Importo capitale: € 244.868,97

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro SAN REMO SRL Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Repertorio 18/2024 del 18/03/2024 iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 20/03/2024 ai nn. 1437/1213

5. Caratteristiche della zona e del fabbricato

Gli immobili che costituiscono il lotto descritto in oggetto sono siti nel nucleo storico del comune di Casale Monferrato in via Candiani d'Olivola n° 36, in zona centrale dell'abitato.

Il complesso immobiliare è costituito da un insieme di fabbricati disposti a corte, risalenti ai primi del 900 e un tempo destinati a mattatoio comunale.

Trattasi appunto di un complesso immobiliare che racchiude una corte interna, composto da più fabbricati, a uno e a due piani fuori terra, alcuni dei quali

possiedono un piano interrato. Il complesso immobiliare ha accesso tramite due passi carrai su Via Candiani, e da vari ingressi pedonali ai singoli fabbricati su Via Candiani, Via Bagna e Viale San Martino.

Le caratteristiche costruttive degli immobili che costituiscono il lotto sono simili, in particolare gli stessi sono caratterizzati esternamente da murature in mattoni faccia a vista, con cornici, modanature, fasce marcapiano e cornicioni intonacati e tinteggiati. Le coperture dei fabbricati sono in parte a spiovente con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio, in parte in struttura piana con guaina impermeabilizzante.

Gli immobili sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia per la realizzazione dell'albergo dal 1999, per la porzione a ristorante dal 2005 mentre un fabbricato risulta non essere mai stato ristrutturato.

In particolare si descrivono di seguito i singoli edifici che compongono il lotto.

Sub. 9 – Palazzina A

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra e un piano interrato, in posizione centrale rispetto agli ingressi carrai posti su Via Candiani. L'edificio è destinato ad albergo, con sale colazione e ristorazione con cucina e servizi igienici al piano terra e 6 camere con servizi igienici al piano primo. I locali al piano interrato sono destinati a magazzini e centrale termica.

L'edificio è caratterizzato da pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine in piastrelle/gres ceramico, moquette nelle camere e nei corridoi tranne due camere con pavimento in parquet, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno, controsoffitti in cartongesso e impianto di riscaldamento a ventilconvettori.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in sufficienti condizioni manutentive, salvo la presenza di alcune macchie nei controsoffitti riconducibili a perdite dell'impianto di riscaldamento.

Sub. 9 – Palazzina B

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra, posto sul lato della corte che affaccia su Via Candiani. L'edificio è destinato ad albergo, con ampio locale destinato a reception con ufficio e servizio igienico, 7 camere con servizi igienici al piano terra e 9 al piano primo di cui due doppie.

L'edificio è caratterizzato da pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle/gres ceramico, pavimento in marmo nella hall e nelle scale, moquette nelle camere e nei corridoi, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con

inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno, controsoffitti in cartongesso e impianto di riscaldamento a ventilconvettori. Le 4 camere, di cui due doppie, poste a piano primo nelle due ali laterali presentano tetto a vista.

L'immobile è inoltre provvisto di ascensore.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in sufficienti condizioni manutentive, salvo la presenza di alcune macchie nei controsoffitti riconducibili a perdite dell'impianto di riscaldamento.

Sub. 9 – Piano primo Palazzina C

Trattasi di locali posti a piano primo di una porzione di fabbricato a due piani fuori terra e un piano interrato, posto sul lato della corte che affaccia su Via Bagna. Essi risultano collegati tramite scala ai locali posti al piano terra (sub. 9) e a piano primo al sub. 11 tramite una porta sul corridoio. I locali sono destinati ad albergo e consistono in 14 camere con servizi igienici.

Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle/gres ceramico, moquette nelle camere e nei corridoi, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno, controsoffitti in parte in cartongesso e in parte in elementi modulari e impianto di riscaldamento a ventilconvettori.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in scarse condizioni di manutenzione, si segnala infatti la presenza di numerose macchie nei controsoffitti riconducibili a perdite dell'impianto di riscaldamento, oltre a mancanze di porzioni nei controsoffitti e la presenza diffusa di muffe diffuse nella moquette e alla base dei muri in alcuni locali.

Sub. 10 – Piano terra Palazzina C

Trattasi di locali posti a piano terra di una porzione di fabbricato a due piani fuori terra e un piano interrato, posto sul lato della corte che affaccia su Via Bagna. Essi risultano accessibili mediante scala e corridoio vetrato di collegamento alla palazzina B. E' presente anche un piano interrato non utilizzato, con locali al rustico voltati, avente accesso tramite la medesima scala.

I locali fanno parte dell'albergo, in particolare consistono in 13 camere con servizi igienici e ripostigli di servizio.

Gli ambienti sono caratterizzati da pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle/gres ceramico, moquette nelle camere e nei corridoi, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno, controsoffitti in parte in cartongesso e in parte in

elementi modulari e impianto di riscaldamento a ventilconvettori.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si segnala infatti la presenza di numerose macchie nei controsoffitti riconducibili a perdite dell'impianto di riscaldamento, oltre a mancanze di porzioni nei controsoffitti e la presenza diffusa di muffe diffuse nella moquette e alla base dei muri in alcuni locali probabilmente dovute ad un allagamento dei locali.

Sub. 11 – Palazzina D

Trattasi di porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra, posto sul lato della corte che affaccia su Viale San Martino. L'edificio, originariamente ristrutturato per ricavarne una sala congressi, è stato recentemente destinato a scuola privata. In particolare esso risulta composto da 9 aule, locali per il personale quali uffici segreteria e presidenza, spogliatoio bidelli, atrio-sala bar, blocco servizi igienici distinti per sesso e dotati di bagno per disabili. Sono presenti inoltre un ampio locale a palestra e un locale di sgombero, separati dai locali principali e accessibili direttamente dal cortile comune.

L'edificio è caratterizzato da pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle/gres ceramico, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno tamburato, controsoffitti ispezionabili a quadrotti e impianto di riscaldamento ad aria.

La porzione destinata ad aule presenta un sottotetto per alloggiamento impianti accessibile tramite una scala interna.

Il locale di sgombero accessibile dalla corte interna risulta non ristrutturato e presenta pavimento in battuto di cemento.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive, si segnala tuttavia la presenza di qualche macchia a parete, con presenza di muffa, riconducibile a una infiltrazione di acqua dal tetto e un buco nel rivestimento in cartongesso di una parete nel locale palestra.

Il locale di sgombero con accesso dalla corte presenta invece finiture vetuste e uno scarso livello di manutenzione generale.

Sub. 12 – Palazzina E

Trattasi di porzione di fabbricato, composto da più corpi di fabbrica collegati da corridoi vetrati e caratterizzati dalla presenza di due piccole corti esclusive, aventi accesso dal cortile comune e destinati a ristorante con annessi servizi.

Il corpo di fabbrica che affaccia su Viale San Martino risulta ad un piano fuori

terra con piano seminterrato. Esso è composto da locali di servizio quali cucina con annesse dispense, spogliatoio con servizio igienico per il personale di cucina, una centrale termica con accesso dalla corte esclusiva e infine locali ad ufficio e di altro utilizzo, disposti su tre livelli in un piccolo corpo di fabbrica a torretta. Al piano seminterrato, accessibile attraverso una scala adiacente alla cucina e una collocata nel corpo a torretta, sono ricavati spogliatoi distinti per sesso per il personale di sala, servizi igienici, magazzini/locali di sgombero, cantine e un locale autorimessa con accesso carraio da Viale San Martino.

I due corpi di fabbrica destinati a sala ristorazione presentano un solo piano fuori terra e, in quello principale che affaccia sulla corte comune, sono localizzati l'ingresso al ristorante con due batterie di servizi igienici e guardaroba.

L'edificio è caratterizzato da pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle/gres ceramico, serramenti a doppia anta a battente in alluminio e vetro doppio, con inferriate verso la pubblica via, porte interne in legno, controsoffitti in parte in cartongesso e in parte ispezionabili a quadrotti, impianto di riscaldamento in parte canalizzato nelle sale ristorante e in parte a ventilconvettori e radiatori nei locali di servizio al piano terra. I corridoi di collegamento tra i corpi di fabbrica facenti parte del ristorante sono realizzati in struttura in ferro e vetrate.

Alcuni dei locali del piano interrato non sono utilizzati e risultano non ristrutturati, presentano infatti pavimento in battuto di cemento o terra e finiture vetuste dell'epoca di costruzione.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive, si segnala tuttavia a piano seminterrato la presenza di qualche macchia con presenza di muffa a parete e a soffitto, riconducibile a infiltrazioni di acqua dai locali soprastanti o umidità proveniente dal terrapieno.

Sub. 7 – Palazzina in corso di costruzione

Trattasi di fabbricato a due piani fuori terra, posto sul lato della corte che affaccia su Via Candiani d'Olivola. L'edificio, mai ristrutturato, è destinato a piano terra a locali di sgombero non comunicanti tra loro e con accesso diretto dal cortile comune e un ampio porticato. Per motivi di sicurezza non è stato possibile prendere visione dei locali a piano primo, tuttavia dall'esterno si osserva che sono presenti alle estremità del corpo di fabbrica due terrazzi coperti con tetto in legno a vista, e serramenti in legno e vetro singolo.

Si segnala la presenza di un piccolo portico, sul lato nord ovest del fabbricato in oggetto, caratterizzato da copertura in legno addossata direttamente al fabbricato

e al muro di recinzione a ridosso di Via Candiani.

I locali a piano terra sono caratterizzati da pavimenti in cementine dell'epoca o battuto di cemento, serramenti a doppia anta a battente con porzioni fisse in ferro e vetro, con inferriate verso la pubblica via, porte esterne in legno. Le pareti interne sono intonacate.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'immobile, l'edificio si presenta in scarse condizioni di manutenzione con finiture vetuste dell'epoca di costruzione dell'immobile. Dall'esterno si rileva la presenza di un trave in legno della copertura di un terrazzo danneggiato con perdita di materiale.

Beni mobili

Nei valori di stima successivamente calcolati sono altresì ricompresi gli arredi dell'attività alberghiera.

L'arredo standard delle camere d'albergo risulta così composto:

- Letto matrimoniale con testata in legno (+ letto singolo nelle camere triple)
- Due comodini o mensole in legno
- Armadio con specchiera con cassetti o cassettone in legno
- Tavolo scrivania in legno con sedia
- Poltroncina con abat jour a piantana
- Mobile frigorifero con soprastante TV (non verificato il funzionamento)

Sono altresì presenti arredi per le parti comuni e attrezzature per la cucina a servizio della sala colazione.

Gli arredi e le attrezzature risultano ormai vetuste, non di sicuro funzionamento e in parte danneggiati quindi di scarso valore vista anche l'assenza delle necessarie certificazioni.

Si precisa che gli arredi/attrezzature del ristorante e dei confinanti locali ad ufficio e dell'immobile con destinazione scolastica, visionati durante il sopralluogo e presenti nella documentazione fotografica dei locali, sono esclusi dalla presente stima in quanto non di proprietà della Ditta San Remo Srl.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una migliore valutazione delle finiture e delle condizioni dei locali/arredi.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

A seguito di consultazione del PRGC del Comune Casale Monferrato si segnala che il complesso ricade in area Fg: destinate ad altre attrezzature generali di interesse pubblico anche di carattere privato ed è peraltro individuato come bene

culturale-ambientale da salvaguardare ed è classificato di tipo: punto 16.3/2.3 attrezzature e servizi d'impianto unitario.

Si rimanda ad una puntuale lettura delle norme del PRG per i limiti di intervento.

Di seguito si elencano i titoli edilizi reperiti a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Casale Monferrato.

- C.I.L. n. 401 del 18.09.2021 per TRASFORMAZIONE DA SALA RIUNIONI IN AULE SCOLASTICHE – ARTUSI

La pratica edilizia è relativa all'attuale sub. 11, destinato a scuola; in fase di sopralluogo si riscontrano rispetto allo stato finale autorizzato le seguenti difformità edilizie: non risultano realizzate le tramezzature previste per la formazione degli spogliatoi con servizi igienici e docce, né il collegamento interno con la palestra, e la tramezzatura all'interno di quest'ultima per la realizzazione di un piccolo deposito per le attrezzature.

- D.I.A. n. 40 del 08.02.2010 per RISANAMENTO CONSERVATIVO RIGUARDANTE IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO PER AGGREGAZIONE DI LOCALE CANTINA E MAGAZZINO NON ALIMENTARE IN PARTE DI FABBRICATO (EX MATTATOIO CIVICO) AD USO ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA

La pratica edilizia è relativa a parte dell'attuale sub. 12, destinato a ristorante per aggregazione di una cantina ai locali del ristorante. Parte dei locali rappresentati negli elaborati grafici è stata poi modificata tramite con C.I.L. n. 401 del 18.09.2021.

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 168 DEL 27.09.2005 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANCHE CON MODESTO ESSENTIMENTO DI VOLUME PER LA REALIZZAZIONE DI CORRIDOIO DI COLLEGAMENTO TRA I FABBRICATI "G" E "H" CON IL MUTAMENTO D'USO DEGLI STESSI DA EX MATTATOIO CIVICO IN ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA e successive variante prot.n. 40889/2005/304RD, variante D.I.A. n. 226/2006 prot.n. 17782 del 18.05.2006 e D.I.A. VARIANTE DI FINE LAVORI n. 449 del 17.07.2006 (Fine Lavori in data 31.08.2006 e Certificato precario a termine di Agibilità n. 75 del 26.09.2006.

Le pratiche edilizie sono relative a parte dell'attuale sub. 12, destinato a ristorante; in fase di sopralluogo si riscontrano rispetto allo stato finale autorizzato

le seguenti difformità edilizie: la porzione di finestra nei due guardaroba ai lati dell'ingresso della sala ristorante principale non risulta tamponata come previsto a progetto e lieve traslazione di una porta del disimpegno alla cucina rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico finale.

Si segnala che era stato rilasciato il Certificato precario a termine di Agibilità n. 75 del 26.09.2006 valido fino al 25/12/2006 a causa della mancata trasmissione dell'avvenuta presentazione presso gli uffici catastali dell'iscrizione dell'immobile e che risulta quindi che l'immobile sia sprovvisto di agibilità.

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 96 DEL 02.09.1999 PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PICCOLO AMPLIAMENTO DI PARTE DI FABBRICATO DA TRASFORMARE DA EX MATTATOIO CIVICO IN ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA e successive varianti in data 28.01.2000 prot. n. 5143/634 e in data 01.08.2000 prot. n. 5143/254 (Autorizzazione alla Agibilità n. 45 del 02.07.2001 e Autorizzazione precaria a termine alla Agibilità n. 24 del 09.03.2000)

Le pratiche edilizie sono relative all'attuale sub. 9 e sub. 10, destinati ad albergo, e all'attuale sub. 11 prima destinato a sala riunioni con locali accessori.

In fase di sopralluogo si riscontrano rispetto allo stato finale autorizzato le seguenti difformità edilizie:

- sub. 9 Palazzina A: a piano terra lievi inesattezze grafiche e demolizione di muro portante all'interno di una delle due sale colazioni, rampa disabili per l'accesso alla palazzina di lunghezza maggiore rispetto a quanto previsto;
- sub. 9 Palazzina B: tamponamento interno di una finestra a piano terra verso la corte comune; nessuna difformità a piano primo, salvo la presenza di lievi inesattezze grafiche quali la presenza di due nicchie non rappresentate nell'elaborato grafico;
- sub. 10: lieve traslazione di una finestra verso Viale San Martino; si rileva che a seguito della realizzazione del corridoio vetrato di collegamento tra il sub. 9 palazzina B e il sub. 10 piano terra Palazzina C è stato formato, tramite la realizzazione di una piccola copertura, un vano tecnico da cui si accede al piano interrato. Tale manufatto risulta accatastato ma non risulta ricompreso in alcuna pratica edilizia anche successiva e si ritiene debba essere rimosso tramite demolizione della copertura.
- sub. 9 Palazzina C. non si rilevano difformità rispetto a quanto autorizzato.

Vengono citate di seguito altre pratiche relative agli immobili superate da quelle sopracitate:

- ESECUZIONE DI OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI PROT. N. 81 DEL 12.10.2000.
- D.I.A. 130 del 27/11/1998 per MANUT.STRAORD. RIFACIMENTO TETTI EX MATTATOIO
- Permesso di costruire 10 del 14/01/2008 per TRIVELLAZIONE POZZO USO DOMESTICO

Oltre ad alcune richieste di autorizzazioni per l'installazione di insegne e per un passo carraio.

In fase di sopralluogo si è riscontrata inoltre la presenza di una tettoia in legno in adiacenza della Palazzina identificata al sub.7, a confine del muro di recinzione verso via Candiani, la quale non risulta autorizzata con nessun titolo abilitativo e dovrà essere demolita, e dei baraccamenti sul terrazzo del fabbricato di cui al sub 7 che risultano incongrui e dovranno essere rimossi.

Si precisa infine che parte dei locali di cui al sub. 12 ed in particolare la porzione di edificio in corrispondenza della torretta (uffici e wc al piano terra e primo e archivio al secondo piano) e buona parte dei locali interrati presenti nel complesso edilizio, seppur sicuramente preesistenti, non risultano essere stati oggetti di cambio di destinazione d'uso e non essendo stato possibile reperire le planimetrie catastali di impianto non è stato accertabile la loro destinazione originaria nonché eventuali modifiche apportate ai locali. Si segnala quindi la possibilità di dover procedere con un loro cambio di destinazione d'uso con oneri non quantificabili da parte dello scrivente.

Anche l'edificio di cui al sub. 7 risulta non essere mai stato oggetto di cambio di destinazione d'uso e, per tale ragione, si segnala che i locali al piano terra utilizzati come depositi non hanno destinazione turistico ricettiva e verranno considerati inutilizzati.

Tali aspetti verranno presi in considerazione nella stima complessiva degli immobili.

Al fine di regolarizzare le varie difformità edilizie sopra evidenziate sarà necessario presentare idonee pratiche a sanatoria e rimozione dei manufatti non

autorizzati, con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, spese di demolizione, etc) stimabili sommariamente in € 10.000,00 oltre iva ed accessori di legge.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parziale solo a certi locali

Attestazione Prestazione Energetica: presente per l'originario sub 8 prima della divisione in vari subalterni – Classe D

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

8. Valutazione dell'immobile

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, non essendosi rilevate sul mercato locale recenti vendite di immobili assimilabili per destinazione e consistenza a quello di stima, non ritiene applicabile il criterio di valutazione dei beni per parametri tecnici.

Lo scrivente procederà quindi con la valutazione secondo due differenti criteri di stima e in particolare la “determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato” e la “determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta”.

In entrambe le metodologie lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione al valore di mercato dovuto alla situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e catastali e l'immediatezza della vendita giudiziaria, costi di ripristino necessari al fine di rendere l'immobile operativo. In particolare è opportuno segnalare che risultano presenti sul mercato numerose strutture alberghiere inutilizzate o invendute, sia per il sempre più elevato costo di mantenimento di tali attività sia per il diffondersi di nuove e differenti tipologie di strutture ricettive (affittacamere, b&b, etc) che si propongono sul mercato con prezzi più contenuti in quanto presentano minori costi di gestione.

Il valore dei beni mobili, visto la scarsa stima, è stato ricompreso nel valore di stima dei beni immobili.

8.1 Determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato

Di seguito si procede con la determinazione del più probabile costo di costruzione vetustato dell'immobile tramite analisi e ricerca di mercato che consenta di assumere valori praticati.

Il costo di costruzione viene così determinato:

$$V = V_a + K_n \times (1 - d)$$

dove:

V = valore del fabbricato;

V_a = valore dell'area;

K_n = costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;

d = coefficiente di deprezzamento.

Tale criterio di stima si articola in quattro fasi:

- determinazione del valore dell'area;
- determinazione del costo di costruzione a nuovo;
- determinazione del costo di costruzione vetustato;
- determinazione del valore del fabbricato.

Il costo di costruzione a nuovo verrà ottenuto secondo il procedimento sintetico, mediante l'attribuzione di un costo medio per unità di consistenza dell'immobile (superficie). Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; alle "superfici di calcolo" sono stati poi applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. camere, locali accessori, cantina, ecc).

Ricavato il costo di costruzione a nuovo occorre deprezzarlo tenendo conto della vetustà (v) e dell'obsolescenza (o) del fabbricato.

Il coefficiente di vetustà tiene conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione mentre il coefficiente di obsolescenza sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta razionalità del fabbricato, a causa del progresso tecnologico. Si precisa che per la determinazione di tale parametro si utilizzerà come epoca di costruzione dell'immobile l'anno di rilascio del primo titolo autorizzativo per la ristrutturazione del complesso ad albergo (1999).

Come già precisato in premessa lo scrivente applicherà infine una riduzione del valore di mercato al fine di compensare l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e catastali e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

- Valore dell'area

Si considera il valore dell'area in funzione dei limiti urbanistici previsti dal PRGC

Mq 7701 (consistenza catasto terreni) x 75,00 €/mq = € 577.575,00

- Costo di costruzione a nuovo

Le superfici degli immobili sono state ricavate dalle planimetrie catastali a cui sono stati applicati dei coefficienti in funzione della loro destinazione al fine di ricavare la loro superficie convenzionale come di seguito calcolata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE					
Destinazione	Mq da Plan. catastali	Coeff. dest.	Sup. conv.	Euro/Mq	VALORE DI STIMA
Camere con bagno	1640	1	1640	1.000,00	€ 1.640.000
Corridoi-disimpegni	420	0.60	252	1.000,00	€ 252.000
Uffici-hall-sale colazione (albergo)	225	0.80	180	1.000,00	€ 180.000
Bagni-depositi biancheria-spogliatoi personale-locali di sgombero-locali tecnici-guardaroba-ripostigli-centrali termiche-vani scala-cucina (albergo)	155	0.30	46,50	1.000,00	€ 46.500
Locali ex sala convegni ora scuola	1090	0.75	817,50	1.000,00	€817.500
Locali principali ristorante e accessori	525	0.80	420	1.000,00	€420.000
cucine	210	0.70	147	1.000,00	€147.000
Locali accessori cucina (spogliatoio depositi etc)	250	0.30	75	1.000,00	€75.000
Locali ex torretta	110	0.50	55	1.000,00	€ 55.000
Magazzini-locali di sgombero piano interrato-seminterrato	1050	0.10	105	1.000,00	€ 105.000
				totale	€ 3.738.000

Si precisa che il valore del fabbricato ancora da ristrutturare (sub 7) è ricompreso nel valore complessivo del bene come sopra calcolato visto peraltro che tale

immobile non è mai stato oggetto di ristrutturazione e tale intervento, ad oggi, comporterebbe quasi sicuramente costi maggiori del valore finale dello stesso.

Costo spese tecniche e spese generali: € 3.738.000,00 x 10 % = € 373.800,00

Costo contribuito di costruzione (OOUU e CC) come determinati nelle pratiche urbanistiche rilasciate dal Comune di Casale Monferrato): € 194.767,52

Costo di costruzione a nuovo: € 4.306.567,20

- Costo di costruzione vetustato

Il costo di costruzione vetustato viene calcolato con riferimento ai prezzi attuali detraendo una quota di deprezzamento espressa dal coeff. %d = (100-D)/100 dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà che si ottiene dalla formula $D = ((N/T \times 100) + 20)^2/140$ dove N è il numero di anni di vita dell'edificio, T il totale di anni di vita utile.

Considerando la data di inizio della ristrutturazione dell'immobile risulta che lo stesso abbia 25 anni ottenendo quindi:

$$D = ((25/40 \times 100) + 20)^2/140 = 48,62$$

$$\%d = (100-48,62)/100 = 0,51$$

Si otterrà quindi un costo di costruzione vetustato pari a: € 4.306.567,20 x 0,51 = € 2.196.349,00

- Valore di mercato del complesso

Vista l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, i danni presenti in alcuni locali e la presenza di umidità ed infiltrazioni nonché le difformità urbanistiche e catastali e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene corretto applicare un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0,45 ottenendo quindi un valore del complesso pari a: € 1.207.992,00

8.2 Determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione

Di seguito si procede alla determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione con criterio reddituale di un canone di locazione sostenibile ricavato in percentuale al calcolo di un reddito lordo.

Il metodo di capitalizzazione del reddito converte in modo diretto il reddito generato nel valore di mercato, rapportando il reddito netto annuo al saggio di capitalizzazione, secondo la seguente formula:

$$VM = R / rc$$

dove:

VM è il valore di mercato del bene

R è il reddito netto

rc è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il reddito annuo lordo ricavabile dall'albergo in esame è pari a:

$$Rc = N \text{ camere} \times CC \times Ng \times P$$

nella quale

Rc è il reddito annuo lordo percepibile dalla gestione delle camere;

N camere è il numero di camere disponibili;

CC è la percentuale di occupazione o coefficiente di contemporaneità d'uso delle camere disponibili;

Ng è il numero di giorni/anno di apertura della struttura ricettiva;

P è il prezzo medio applicato a camera.

Poiché attualmente l'hotel non è operativo in quanto la società è in procedura concorsuale, per effettuare una stima del valore della gestione alberghiera si è fatto ricorso ai dati medi di mercato e la percentuale medie di occupazione delle camere CC di strutture simili nelle vicinanze.

Essendo presente nella struttura in esame sia un ristorante che altri spazi locabili per eventi/congressi come ad esempio l'ex sala congressi oggi adattata a scuola ma che può essere ricondotta a tale utilizzo si calcoleranno i ricavi da tali servizi come percentuale dell'attività principale (Ra).

Sommati i due ricavi si otterrà il Reddito totale

Il valore di mercato sarà quindi ottenuto applicando il tasso di capitalizzazione del rendimento immediato dell'investimento al canone sostenibile quale percentuale dei ricavi.

Al valore di mercato così ottenuto si ritiene corretto applicare un coefficiente di abbattimento dovuto alla situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché

l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e catastali e l'immediatezza della vendita giudiziaria, costi di ripristino necessari al fine di rendere l'immobile operativo.

Si ottiene quindi un valore di mercato abbattuto pari a € 1.115.942,50

Di seguito si riporta tabella esplicativa con i valori così come calcolati:

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORI DI MERCATO MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE		
Schema calcolo	Descrizione	Valori
N	Numero camere	49
CC	Tasso percentuale occupazione camere	0,26
Ng	Giorni apertura	365
P	Prezzo medio a camera disponibile	85,00
Rc	Totale fatturato da camere	€ 395.258,50
la	Indice ricavi da altri servizi	0,60
Ra	Ricavi da altri servizi (ristorante e convegni)	€ 237.155,10
Rtot	Totale ricavi	€ 632.413,60
Ic	Indice canone sostenibile	0,25
C	Canone sostenibile in percentuale sui ricavi	€ 158.103,40
Tcap	Tasso di capitalizzazione del rendimento immediato dell'investimento	0,075
Vmercato	Valore di mercato senza abbattimenti	€ 2.108.045
%abbattimento	Indice abbattimenti per condizioni generali	0,45
Vstima	Valore di mercato abbattuto	€ 1.115.942,50

8.3 Determinazione del valore di mercato mediato

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si procede quindi a ricavare il valore medio ricavato dalle due metodologie calcolando la semisomma dei due valori.

Si ottiene quindi un valore di stima pari a: $1.207.992,00 + 1.115.942,50 = € 1.183.709,00$ arrotondabile a € 1.180.000,00

E' parere dello scrivente che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al complesso, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € **1.180.000,00**

*** **

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 29 luglio 2024

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali