



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

678/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COVEPA SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:
dott.ssa Alessandra Salamone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ersilia Del Genio

CF:DLGRSL69C59A509G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: ersilia.delgenio@gmail.com

PEC: ersilia.delgenio@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 678/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a CINISELLO BALSAMO viale Romagna 33-35, della superficie commerciale di **1.603,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' ALBERGHIERA, CHE OCCUPANO PARTE DEL PIANO TERRENO (TRE AMPI LOCALI, ACCESSORI E LOCALE SERVIZIO CON VANI SCALA E ASCENSORE); L'INTERO PRIMO PIANO (VENTISEI CAMERE) ED ACCESSORI; PARTE DEL SECONDO PIANO (SEDICI CAMERE CON I RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI, CON VANI SCALA E ASCENSORE); PARTE DEL TERZO PIANO (LOCALE RINVIO ASCENSORE); PARTE DEL PRIMO PIANO INTERRATO (UN VANO CANTINA CON ATTIGUI VANO SCALA E ASCENSORE); PARTE DEL SECONDO PIANO CANTINATO (AMPIO LOCALE CANTINA CON ANNESSI SERVIZI, CENTRALE TERMICA ECC. VANO SCALA E RINVIO ASCENSORE); NONCHE' ALTRI TRE VANI CANTINA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1 - T - 1 - 2 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 83 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 15.751,94 Euro, indirizzo catastale: viale Romagna n. 35, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 22/06/2017 Pubblico Ufficiale DELLA RATTARINALDI Sede CUSANO MILANINO (MI) Repertorio n. 59765 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 36340 registrato in data 18/07/2017 - VERB. DI ASSEMB. STRAORDIN. HENGDA SRL Voltura n. 52778.1/2017

Coerenze: da nord e in senso orario dei locali al piano terreno: cortile, vano scala condominiale, enti comuni, area alla particella 84 con al di là viale Romagna, scala e rampa autorimessa, proprietà di terzi; dei locali al piano primo: area sovrastante a porzione dell'interno 1, cortile, vano scala condominiale, cortile, vano scala, vano ascensori e vano scala condominiale, appartamento int. 16, particella 84 con al di là viale Romagna, rampa autorimessa; dei locali al piano secondo: area sovrastante a porzione dell'interno 1, cortile, vano scala condominiale, appartamento interno 21 su due lati; dei locali al piano terzo: area sovrastante a porzione dell'interno 1, vano scala condominiale, appartamento interno 21 su due lati; della cantina al piano primo interrato: autorimessa, parti comuni condominiali, locale interno 79, rampa autorimessa; del locale con accessori al secondo piano cantinato: terrapieno sottostante la rampa autorimessa, terrapieno sottostante l'autorimessa, vano scala e corridoio condominiali, centrale termica del condominio, cantine n.46, 25, 37, 68, particella 84 con al di là viale Romagna, terrapieno sottostante la rampa autorimessa; delle tre cantine al secondo piano cantinato: intercapedine, corridoio comune di accesso, cantina n.73, cantina n.16, vano scala comune.

Pratica n. MI0441841 in atti dal 13/10/2017

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.603,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.911.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.911.700,00
Data della valutazione:	21/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/11/2019, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 27/11/2019 a Ufficio del registro di Saronno ai nn. 004724-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 48.000,00 annui oltre I.V.A..

Il CTU evidenzia che il canone di locazione in essere, come da contratto sopra descritto, fissato in euro 48.000,00 annui oltre I.V.A. (€ 10.560,00) non risulta essere un canone congruo sia ad oggi che alla data della stipula del contratto, per la tipologia di immobile in considerazione dei comparabili presi in esame, Nello specifico il CTU informa che una struttura alberghiera di tal genere con 42 camere tutte economicamente sfruttabili computerebbe ad oggi un fatturato mensile compreso tra i 40.000,00 e i 50.000,00 euro e potrebbe verosimilmente generare canone d'affitto tra i 15.000,00 e i 20.000,00 euro al mese. In considerazione del fatto che il contratto di locazione in essere ha come oggetto della locazione, descritto al punto 1 "complesso al piano terra e al piano primo... in buono stato di manutenzione" da cui si deduce che l'effettivo numero di camere utilizzate e messe a reddito della struttura è pari a 27. Una struttura simile con 27 camere operative e con hall di ingresso e aree comuni adibite anche a servizio ristorativo con annesse cantine al piano interrato, ha ad oggi un canone locativo mensile pari ad € 12.000,00 oltre I.V.A. al 22% (euro 2.640,00) per un totale di 14.640,00 euro. Pertanto il reddito su cui il CTU ha basato la stima del presente immobile, per equità rispetto alla consistenza immobiliare e alle proprie caratteristiche, è pari ad euro 144.000,00 annui oltre I.V.A. al 22%.

Il G.E. in data 12 aprile 2024 sciogliendo la riserva sulla viltà del canone di cui al contratto di locazione stipulato da HENGDA SRL e H&L Service S.r.l. (contratto trascritto in data 27/11/2019) ha dichiarato la non opponibilità del contratto alla procedura ai sensi dell'art. 2923 comma 3 cod. civ. Pertanto il contratto risulta non opponibile nonostante sia stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PIGNORAMENTO, stipulata il 09/12/2022 a firma di Ufficiali Giudiziari Monza ai nn. 8729 di repertorio, trascritta il 20/12/2022 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 180238/122410, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 11/04/2005 a firma di notaio Guarino Ivano ai nn. 42663 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 81222/19651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione

RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 11/04/2005 a firma di notaio Guarino Ivano ai nn. 42664 di repertorio, trascritta il 01/06/2005 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 81223/19652, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da annotazione a iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 7.918,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 35.351,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/02/1986 a firma di notaio Riccardo Cocchetti Almasio ai nn. 3297 di repertorio, registrato il 04/03/1986 a Busto Arsizio ai nn. 848, trascritto il 07/03/1986 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 20844/16080

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2015), con atto stipulato il 04/02/2015 a firma di notaio Corrado Teti ai nn. 250615/11039 di repertorio, trascritto il 09/02/2015 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 11071/7483

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **43/62** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n.3 edifici civili uso abitazione, presentata il 23/01/1962 con il n. 723 di protocollo, rilasciata il 08/05/1962, agibilità del 14/03/1968 con il n. 43/62 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.17 del 07/03/2019 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile ricade in zona TCR0 - Tessuti consolidati residenziali interni agli ambiti di progetto strategico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23 Piano delle Regole allegato al PGT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU verificava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e gli allegati grafici all'ultima concessione edilizia. In particolare il CTU riscontrava al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché una diversa destinazione d'uso, al piano primo piccole difformità quali nicchie o costruzioni di asole murarie e altro, chiusura di una finestra sul prospetto ovest, al piano secondo sul prospetto principale riduzione della luce delle finestre di alcune camere nonché la chiusura con una vetrata in posizione arretrata rispetto al muro perimetrale, sul prospetto nord chiusura di una loggia con muro e finestra, con conseguente aumento di volumetria, sul prospetto ovest chiusura di finestra in corrispondenza a quella del piano primo e formazione di balcone esterno, altre piccole difformità interne quali nicchie e costruzioni di asole murarie, realizzazione di solaio interpiano nel vano scala da cui è possibile accedere al locale tecnico sovrastante, al piano primo interrato chiusura con tavolato di porzione di cantina.

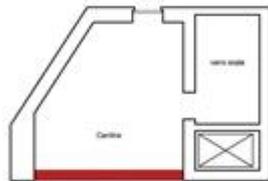
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di permesso di costruire in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

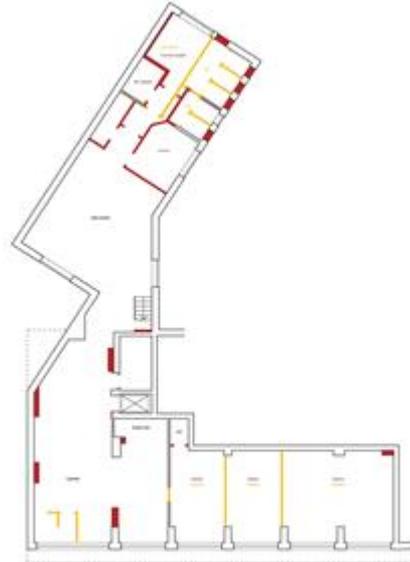
Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione pratica in sanatoria: €5.800,00
- Sanzione amministrativa da determinarsi a carico del Comune e variabile secondo i termini di legge
- Aumento pari al doppio del valore venale calcolato dall'Agenzia delle Entrate non essendo l'immobile un'unità ad uso residenziale, qualora il volume costruito ex novo rispetto alla pratica edilizia sia sanabile solamente con l'art.34 del DPR 380/2001

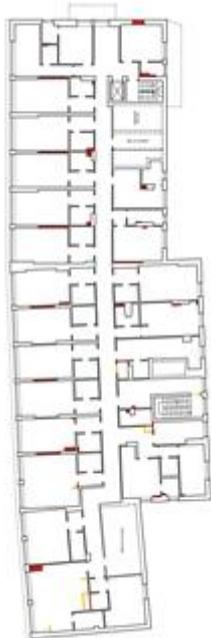
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 - 6 mesi



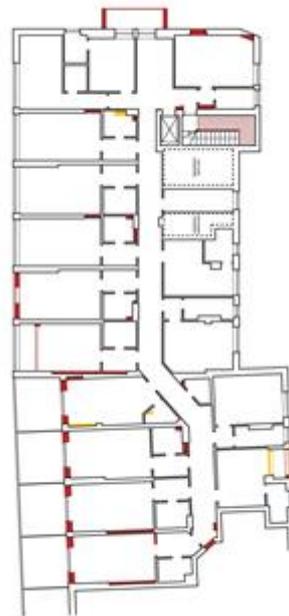
*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata
alla concessione edilizia: piano primo interrato*



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata
alla concessione edilizia: piano terra*



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata
alla concessione edilizia: piano primo*



*Confronto tra stato dei luoghi rilevato e planimetria allegata
alla concessione edilizia: piano secondo*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo il CTU verificava una non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale, così come descritto anche nel paragrafo della conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA presso l'Agenzia del Territorio per aggiornamento planimetria catastale previo rilascio della pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo professionista per redazione e presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIALE ROMAGNA 33-35

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a CINISELLO BALSAMO viale Romagna 33-35, della superficie commerciale di **1.603,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' ALBERGHIERA, CHE OCCUPANO PARTE DEL PIANO TERRENO (TRE AMPI LOCALI, ACCESSORI E LOCALE SERVIZIO CON VANI SCALA E ASCENSORE); L'INTERO PRIMO PIANO (VENTISEI CAMERE) ED ACCESSORI; PARTE DEL SECONDO PIANO (SEDICI CAMERE CON I RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI, CON VANI SCALA E ASCENSORE); PARTE DEL TERZO PIANO (LOCALE RINVIO ASCENSORE); PARTE DEL PRIMO PIANO INTERRATO (UN VANO CANTINA CON ATTIGUI VANO SCALA E ASCENSORE); PARTE DEL SECONDO PIANO CANTINATO (AMPIO LOCALE CANTINA CON ANNESSI SERVIZI, CENTRALE TERMICA ECC. VANO SCALA E RINVIO ASCENSORE); NONCHE' ALTRI TRE VANI CANTINA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2 - S1 - T - 1 - 2 - 3. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 83 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 15.751,94 Euro, indirizzo catastale: viale Romagna n. 35, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 22/06/2017 Pubblico Ufficiale DELLA RATTARINALDI Sede CUSANO MILANINO (MI) Repertorio n. 59765 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione n. 36340 registrato in data 18/07/2017 - VERB. DI ASSEMB. STRAORDIN. HENGDA SRL Voltura n. 52778.1/2017

Coerenze: da nord e in senso orario dei locali al piano terreno: cortile, vano scala condominiale, enti comuni, area alla particella 84 con al di là viale Romagna, scala e rampa autorimessa, proprietà di terzi; dei locali al piano primo: area sovrastante a porzione dell'interno 1, cortile, vano scala condominiale, cortile, vano scala, vano ascensori e vano scala condominiale, appartamento int. 16, particella 84 con al di là viale Romagna, rampa autorimessa; dei locali al piano secondo: area sovrastante a porzione dell'interno 1, cortile, vano scala condominiale, appartamento interno 21 su due lati; dei locali al piano terzo: area

soprastante a porzione dell'interno 1, vano scala condominiale, appartamento interno 21 su due lati; della cantina al piano primo interrato: autorimessa, parti comuni condominiali, locale interno 79, rampa autorimessa; del locale con accessori al secondo piano cantinato: terrapieno sottostante la rampa autorimessa, terrapieno sottostante l'autorimessa, vano scala e corridoio condominiali, centrale termica del condominio, cantine n.46, 25, 37, 68, particella 84 con al di là viale Romagna, terrapieno sottostante la rampa autorimessa; delle tre cantine al secondo piano cantinato: intercapedine, corridoio comune di accesso, cantina n.73, cantina n.16, vano scala comune.

Pratica n. MI0441841 in atti dal 13/10/2017

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati.



Particolare interno: atrio di ingresso



Particolare interno: sala da pranzo



Particolare interno: camera da letto tipo



Particolare interno: corridoio



Particolare interno: locale in ristrutturazione



Particolare interno: angolo bar

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuno.



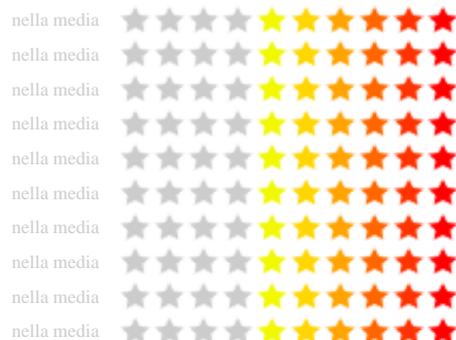
Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno: accesso all'albergo

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- ospedale
- centro commerciale
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- tangenziale distante 50 mt
- autostrada distante 500 mt
- ferrovia distante 1,20 km
- metropolitana distante 1,20 km
- autobus distante 400 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato condominiale edificato ante 1967e situato in una zona mista ma prevalentemente residenziale, periferica, ben servita e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. L'intero fabbricato si sviluppa su 12 piani, di cui 10 fuori terra e 2 interrati, con ascensore. Lo stato manutentivo è mediocre e le finiture sono di tipo economico.

L'immobile a destinazione alberghiera si sviluppa ai piani terra, primo, secondo, terzo, primo e secondo interrato di una porzione di fabbricato residenziale e commerciale e si accede ad esso direttamente da Viale Romagna. Al piano terra si compone di hall di ingresso oltre tre locali ampi, accessori, locali di servizio e camera per disabili, al piano primo si compone di 26 camere e relativi accessori, al secondo piano si compone di 16 camere e relativi accessori, al piano terzo locale di rinvio ascensore, ai piani interrati sono situati i vani cantina, deposito e tecnici (centrale termica). Le finiture al suo interno sono discrete e lo stato di conservazione e manutenzione è per alcuni locali discreto e per altri mediocre.

Si evidenzia altresì che alcuni locali erano oggetto di ristrutturazione con presenza di macerie.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

CONSISTENZA:

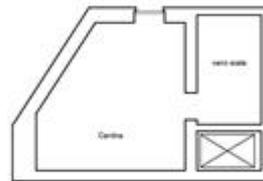
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano secondo interrato: locali tecnici	194,00	x	15 %	=	29,10
Piano secondo interrato: cantine	14,00	x	20 %	=	2,80
Piano primo interrato: locale deposito	33,00	x	20 %	=	6,60
Piano terra: locali di uso comune, camera e servizi	310,00	x	100 %	=	310,00
Piano primo: camere e servizi	769,00	x	100 %	=	769,00
Piano secondo: camere e servizi	470,00	x	100 %	=	470,00
Piano secondo: terrazzi e balconi	45,00	x	35 %	=	15,75
Totale:	1.835,00				1.603,25



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano
secondo interrato*



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano
primo interrato*



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano
terra*



*Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano
primo*



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Russo Commerciale

Descrizione: Hotel una stella costituito da 9 camere con wc interno, servitissimo da mezzi pubblici

Indirizzo: vicino piazzale Loreto, Milano

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450.000,00 pari a 4.833,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: si è proceduto a valutare l'immobile con metodo di capitalizzazione dei redditi. Tale metodo di valutazione immobiliare si avvale di operazioni matematico finanziarie con lo scopo di determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Il calcolo del valore economico è effettuato in relazione al reddito che è in grado di produrre all'attualità e alle sue condizioni al contorno, allo stato di conservazione, alla sua ubicazione territoriale. Il CTU ha verificato che il reddito annuo dichiarato nel contratto di locazione non è congruo e pertanto per lo sviluppo della presente stima è stato identificato un canone presumibilmente congruo pari ad € 144.000,00 annui oltre I.V.A. Il CTU, in considerazione che al 2023 il tasso di capitalizzazione varia da 6,5 a 7,5 a seconda delle caratteristiche positive e negative dell'immobile, evidenzia altresì che è stato considerato un tasso di capitalizzazione pari al 7,5% dal momento che la struttura alberghiera è inserita in un fabbricato ante 67 non ristrutturato ne ripulito, che è ubicato su viale Romagna, ovvero con affaccio su viale Fulvio Testi strada provinciale ad alta percorribilità e in genere molto trafficata, che nonostante il piano terra e il piano primo siano stati oggetto di ristrutturazione parziale, il piano secondo invece è ad oggi non fruibile da eventuali clienti.

Inoltre il CTU ha eseguito anche una valutazione dell'immobile considerando un'altro criterio di stima, ovvero valore di sostituzione deprezzato. Questo metodo parte dalla determinazione del costo di costruzione a nuovo di un albergo a tre stelle, svalutato per vetustà funzionale ed obsolescenza impiantistica. Si allega la scheda di valutazione, da cui si evince che il valore dell'immobile discosta di poco rispetto al valore dell'immobile calcolato con il metodo reddituale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	144.000,00
Tasso di capitalizzazione:	7,5%
Valore immobile:	1.920.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.920.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.920.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale. E' opportuno inoltre rilevare che il mercato immobiliare negli ultimi tempi, a causa dell'andamento dei tassi di interesse e della non favorevole situazione economica ha registrato un andamento poco dinamico per cui si può ritenere che il valore degli immobili alla data di costruzione ad oggi abbia potuto subire variazioni anche apprezzabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Tempocasa, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.603,25	0,00	1.920.000,00	1.920.000,00
				1.920.000,00 €	1.920.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.911.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.911.700,00**

data 21/05/2024

il tecnico incaricato
Ersilia Del Genio