



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

318/2020

DEBITORE:

La Maison Rose srl

GIUDICE:

DR.SSA LUISA VASILE

CURATORE:

Dr. Fulvio Pizzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 318/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a LISCATE VIA DON CARLO GNOCCHI 8, della superficie commerciale di **528,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (La Maison Rose srl)

Trattasi di un albergo ubicato in via Carlo Gnocchi n. 8 in Liscate, zona periferica del Comune dove gli insediamenti sono misti, sia di tipo residenziale che industriale. La zona è ottimamente servita dalla viabilità ordinaria, la TEEM è meno di un chilometro, i collegamenti pubblici sono limitati, la stazione ferroviaria di Vignate si trova a cinque chilometri, la fermata dell'autobus è a un chilometro.

Il compendio immobiliare interessa il piano seminterrato, piano terra, piano primo, un piano quarto (sottotetto) con annesse aree cortilizie. La struttura portante è in c.a., facciate in muratura cassavuota intonacata e tinteggiata, copertura a falde con manto in tegole.

L'impianto per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas in apposita centrale termica, attualmente non funzionante.

Nel cortile è presente un serbatoio interrato di gas metano che serve il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di h 300 cm per P1, h 220 cm per Ps1, h 350 per PT. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 11.342,00 Euro, piano: S1-T-1, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 25/05/2005 Pratica n. MI0417689 in atti dal 25/05/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 80465.1/2005)

Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Del piano terra e piano con il cortile di pertinenza, compresi gli enti comuni al sub. 703: - limite del foglio, strada provinciale, mappali 244, cortile comune al mappale 112, mappale 263, limite del fogli; Dei vani cantina ed autorimessa al piano interrato a corpo: - cortile al mappale 262, cortile comune al mappale 112, enti comuni al sub. 703, cortile comune al mappale 112 ed ancora cortile al mappale 262 per i restanti due lati; Del vano sottotetto al piano quarto: - mappale 262 su due lati, cortile comune al mappale 112, enti comuni al mappale 703, cortile comune al mappale 112, mappale 262.

graffato a foglio 8 Particella 262

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO GNOCCHI n. SC, piano: S1, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/1998 in atti dal 20/07/1998 (n. 202767.1/1998)

Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Dei vani cantina ed autorimessa al piano interrato a corpo: - cortile al mappale 262, cortile comune al mappale 112, enti comuni al sub. 703,

cortile comune al mappale 112 ed ancora cortile al mappale 262 per i restanti due lati

A.2 sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO GNOCCHI n. SNC, piano: 4, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da (ALTRE) del 23/05/2005 Pratica n. MI0412345 in atti dal 23/05/2005 AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE (n. 3902.1/2005
Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Del vano sottotetto al piano quarto: - mappale 262 su due lati, cortile comune al mappale 112, enti comuni al mappale 703, cortile comune al mappale 112, mappale 262.
graffato a Foglio 8 Particella 262

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	528,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	91,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.945,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data della valutazione:	01/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 14/05/2018 a firma di SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A. ai nn. 1805252 di repertorio, registrata il 13/06/2018 a Milano 2 ai nn. 77216/50991, a favore di TIM S.P.A., contro LA MAISON ROSE S.R.L.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/06/2005 a firma di GRIGNANI GIORGIO ai nn. 38519/17336 di repertorio, registrata il 30/06/2005 a Milano 2 ai nn. 97124/24562, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 825.000,00.

Importo capitale: € 550.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni 11 mesi

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 30/09/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A ai nn. 14123/68 di repertorio, registrata il 05/10/2009 ai nn. 130804/26155, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., contro LA MAISON ROSE SRL, derivante da NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 68.344,16.

Importo capitale: € 34.172,08

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/07/2007 a firma di TRIBUNALE ai nn. 821 di repertorio, registrata il 29/11/2010 a Milano 2 ai nn. 145822/34411, a favore di COSTA FRANCESCO, contro LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 27.011,23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/07/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 321/2020 di repertorio, registrata il 18/05/2023 a Milano 2 ai nn. 67368/46975, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI LA MAISON ROSE S.R.L., contro LA MAISON ROSE S.R.L.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 11/01/2011 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1253/1 di repertorio, registrata il 04/03/2011 a Milano 2 ai nn. 25446/14875, a favore di COSTA FRANCESCO, contro LA MAISON ROSE S.R.L.

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA', stipulata il 13/07/2018 a firma di SOCIETA' DI PROGETTO BREBEMI S.P.A. ai nn. 1807197/2018 di repertorio, registrata il 26/07/2018 a Milano 2 ai nn. 101537/66782, a favore di CITTA' METROPOLITANA DI MILANO, contro LA MAISON ROSE S.R.L.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	554,15

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di condominio non presente, spese condominiali non disponibili

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

La Maison Rose s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2005), con atto stipulato il 23/06/2005 a firma di Grignani Giorgio ai nn. 38518/17335 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **2/66** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di casa d'abitazione ed albergo, presentata il 20/04/1966, rilasciata il 09/05/1966 con il n. 2/66 di protocollo.

- concessione edilizia n. 60/78 del 14/12/1978 per rinnovo autorizzazione e varianti interne - concessione edilizia n. 28/82 del 14/12/1982 per varianti e costruzioni di recinzione

Concessione edilizia N. **29/96**, intestata a [REDACTED] per lavori di Completamento opere di finitura esterne ed interne con adeguamento igienico tecnologico ed abbattimento delle barriere architettoniche, presentata il 17/06/1996 con il n. prot. 6026 di protocollo, rilasciata il 03/09/1996 con il n. prot 8715 di protocollo, agibilità del 18/01/1999 con il n. 480 di protocollo

DIA N. **13/97**, intestata a [REDACTED], per lavori di Demolizione e formazione di nuovi muri divisorii interni al piano rialzato dello stabile ad uso commerciale per il piano rialzato e primo, e residenziale per il piano secondo e terzo., presentata il 26/02/1997 con il n. prot 1980 di protocollo

DIA N. **82/98**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche interne ed esterne, presentata il 27/10/1997 con il n. PG 9666 di protocollo

DIA N. **48/01**, intestata a [REDACTED], per lavori di abbattimento barriere architettoniche e formazione terrazza, modifiche interne, presentata il 26/07/2001 con il n. prot. 8680 di protocollo

DIA N. **18/05**, intestata a [REDACTED] per lavori di Realizzazione di rampa di scala in legno, dal piano terzo al piano sottotetto, presentata il 09/03/2005 con il n. PG 2330 di protocollo

DIA N. **43/2013**, intestata a La Maison Rose srl, per lavori di Apertura di nuovo accesso carraio e pedonale, ripristino della recinzione e demolizione della proprietà, sistemazione dell'area cortilizia da adibirsi a verde e a parcheggio, sistemazione a portico di porzione di fabbricato esistente., presentata il 18/07/2013 con il n. PG 6958 di protocollo

Ordinanza di demolizione N. **2**, intestata a Maison Rose srl, per lavori di ripristino locale bar a terrazzo per opere non ammissibili realizzate senza titolo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. prot. 2867 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sub 19: diversa distribuzione interna piano S1, realizzazione di tavolati e formazione di un deposito. Sub. 702: Piano terra - diversa distribuzione degli spazi interni tramite costruzioni di tavolati divisori, installazione porte, creazione passaggi passavivande, demolizione tavolati. Realizzazione di locale coperto e chiuso al posto di terrazzo, per tale abuso è stata emessa dal Comune ordinanza di demolizione. Recinzione modificata rispetto ad autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione volumetria abusiva pratica in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e sistemazione area cortile (ultimazione recinzione)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria e sanzione amministrativa: €.4.000,00
- demolizione tettoia e smaltimento rifiuti: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Si precisa che nel 2018 è stata presentata una DIA per opere urgenti riguardo la sistemazione del giardino esterno e modifiche interne. La pratica edilizia prevedeva il mantenimento della copertura del locale abusivo, in contrasto con l'ordinanza di demolizione del 2010. Solo alcune opere interne sono state realizzate, in Comune non risultano comunicazioni al riguardo, ne' fine lavori. Le opere sono sanabili solo parzialmente, la tettoia deve essere demolita come da ordinanza.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, realizzazione di deposito in box, spazi comuni non identificati al piano S1, mancanza rappresentazione terrazzo e finestre piano terra (normativa di riferimento: L 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LISCATE VIA DON CARLO GNOCCHI 8

ALBERGO**DI CUI AL PUNTO A**

albergo a LISCATE VIA DON CARLO GNOCCHI 8, della superficie commerciale di **528,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (La Maison Rose srl)

Trattasi di un albergo ubicato in via Carlo Gnocchi n. 8 in Liscate, zona periferica del Comune dove gli insediamenti sono misti, sia di tipo residenziale che industriale. La zona è ottimamente servita dalla viabilità ordinaria, la TEEM è meno di un chilometro, i collegamenti pubblici sono limitati, la stazione ferroviaria di Vignate si trova a cinque chilometri, la fermata dell'autobus è a un chilometro.

Il compendio immobiliare interessa il piano seminterrato, piano terra, piano primo, un piano quarto (sottotetto) con annesse aree cortilizie. La struttura portante è in c.a., facciate in muratura cassavuota intonacata e tinteggiata, copertura a falde con manto in tegole.

L'impianto per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia a gas in apposita centrale termica, attualmente non funzionante.

Nel cortile è presente un serbatoio interrato di gas metano che serve il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di h 300 cm per P1, h 220 cm per Ps1, h 350 per PT. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 11.342,00 Euro, piano: S1-T-1, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da VARIAZIONE del 25/05/2005 Pratica n. MI0417689 in atti dal 25/05/2005 DIVISIONE-FUSIONE (n. 80465.1/2005)

Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Del piano terra e piano con il cortile di pertinenza, compresi gli enti comuni al sub. 703: - limite del foglio, strada provinciale, mappali 244, cortile comune al mappale 112, mappale 263, limite del fogli; Dei vani cantina ed autorimessa al piano interrato a corpo: - cortile al mappale 262, cortile comune al mappale 112, enti comuni al sub. 703, cortile comune al mappale 112 ed ancora cortile al mappale 262 per i restanti due lati; Del vano sottotetto al piano quarto: - mappale 262 su due lati, cortile comune al mappale 112, enti comuni al mappale 703, cortile comune al mappale 112, mappale 262.

graffato a foglio 8 Particella 262

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ALBERGO

L'albergo è composto da un ristorante con cucina, ripostiglio e servizi al piano terra, locali cantinati al piano interrato, otto camere con servizi al piano primo.

I pavimenti sono in cotto, finestre in alluminio doppio vetro per la zona ristorante ed in legno doppio vetro per le camere. Porte interne in legno tamburato, l'impianto elettrico è sottotraccia, in parte vandalizzato con asportazione di interruttori e comandi.

Al piano interrato sono presenti infiltrazioni con umidità e muffe. Al piano primo sono state individuate perdite in un cassonetto di scarico di un wc che hanno interessato i due piani sottostanti.

L'immobile è disabitato da anni e tutta l'impiantistica elettrica e termoidraulica è fortemente danneggiata.

AUTORIMESSA

Trattasi di un autorimessa posta al piano S1, in parte divisa con tavolati per la formazione di un deposito.

SOTTOTETTO

Trattasi di un sottotetto senza impianti e con altezza massima al colmo di 2,10 m

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
albergo ristorante PT	245,00	x	100 %	=	245,00
albergo camere P1	225,00	x	100 %	=	225,00
albergo depositi PS1	85,00	x	25 %	=	21,25
cortile	1.230,00	x	3 %	=	36,90
Totale:	1.785,00				528,15

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 120 mq, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO GNOCCHI n. SC, piano: S1, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/1998 in atti dal 20/07/1998 (n. 202767.1/1998)

Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Dei vani cantina ed autorimessa al piano interrato a corpo: - cortile al mappale 262, cortile comune al mappale 112, enti comuni al sub. 703, cortile comune al mappale 112 ed ancora cortile al mappale 262 per i restanti due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	133,00	x	50 %	=	66,50
Totale:	133,00				66,50

sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 112 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DON CARLO GNOCCHI n. SNC, piano: 4, intestato a LA MAISON ROSE S.R.L., derivante da (ALTRE) del 23/05/2005 Pratica n. MI0412345 in atti dal 23/05/2005 AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE (n. 3902.1/2005

Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario Del vano sottotetto al piano quarto: - mappale 262 su due lati, cortile comune al mappale 112, enti comuni al mappale 703, cortile comune al mappale 112, mappale 262.

graffato a Foglio 8 Particella 262

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto (sup complessiva)	250,00	x	10 %	=	25,00
Totale:	250,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare composto da albergo, ristorante, box, cantina e sottotetto non abitabile, lo scrivente ha applicato la media dei due valori individuati mediante la stima comparativa basata su unità residenziali ed il metodo del costo di costruzione per alberghi.

METODO DEL COSTO

Tale metodo si basa sulla determinazione del valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, opportunamente deprezzato.

Il costo di costruzione è stato verificato con il volume della DEI "Prezzi delle tipologie edilizie" e quantificato in 400 €/mc (200 €/mc per box e depositi, 100 €/mc per il sottotetto)

Il valore medio del terreno, in seguito ad opportune ricerche di mercato, è stato quantificato in 140 €/mq.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico (logorio del tempo), il deperimento funzionale (idoneità agli standard attuali) e l'obsolescenza economica della costruzione (destinazioni aree di insediamento, inquadramento territoriale).

DATI DELL'IMMOBILE

Sup. Albergo = 470 mq

Hm = 3 m

Vol. Albergo = 1410 mc

Sup. box = 133 mq

Hm=2,5 m

Vol. box = 332,5 mc

Sup. deposito = 85 mq

Hm=2,5 m

Vol. deposito = 212,5 mc

Sup. sottotetto = 250 mq

Hm=1,5 m

Vol. sottotetto = 375 mc

Area sedime = 245 mq

VALORE DELL'AREA

1. Valore area sedime = 245 mq x 140 €/mq = 34.300 €. Detto valore è comprensivo del cortile.

COSTO DI COSTRUZIONE

C.C. Albergo = 1410 mc x 400 €/mc = 564.000 €

C.C. box = 332,5 mc x 200 €/mc = 66.500 €

C.C. deposito = 212,5 mc x 200 €/mc = 42.500 €

C.C. Sottotetto = 375 mc x 100 €/mc = 37.500 €

TOT costo costruzione = 710.500 €

DEPREZZAMENTI

Strutture: incidenza pari al 40% del CC, deprezzamento pari al 60%.

Valore strutture = 710.500 € x 40% x 50% = 142.100 €

Impianti: incidenza pari al 25% del CC, deprezzamento pari al 100%.

Valore impianti = 710.500 € x 40% x 100% = 0 €

Finiture: incidenza pari al 35% del CC, deprezzamento pari al 100%.

Valore impianti = 710.500 € x 40% x 100% = 0 €

1. Valore immobile deprezzato = 113.680 € + 0 € + 0 € = 125.100 €

ONERI

Oneri di urbanizzazione stimati forfettariamente al 7% del CC = 710.000 € x 7% = 49.735 €

Spese tecniche stimate forfettariamente al 8% del CC = 710.000 € x 8% = 56.840 €

Utile promotore stimato forfettariamente al 10% del CC = 710.000 € x 10% = 71.050 €

1. Totale oneri e spese = 49.735 € + 56.840 € + 71.050 € = 177.625 €

VALORE IMMOBILE

Il valore dell'immobile è dato dalla somma dei valori del suolo, dell'immobile deprezzato e degli oneri:

1. Valore immobile = 34.300 € + 142.100 € + 177.625 € = 354.025 €

METODO SINTETICO

Secondo criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico. Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione. Come fonte di informazione si è utilizzato il borsino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori del portale borsinoimmobiliare.it.

Nel comune di Liscate non si hanno immobili simili per la comparazione. Si è ritenuto congruo utilizzare un prezzo unitario pari a 650 €/mq (assimilabile al valore di ricostruzione del bene stesso)

per il primo piano e piano terreno dell'immobile. Tale valore è anche raffrontabile con valori al mq per immobili di tipo residenziale. Per il piano interrato il prezzo unitario è stato corretto con il coefficiente di ragguaglio del 25% per la zona depositi e 50% per la zona box. Per quanto riguarda il sottotetto il coefficiente di ragguaglio utilizzato è pari a 10%, per il cortile il coefficiente di ragguaglio è pari al 2%.

Ristorante = $245 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 100\% = 159.250 \text{ €}$

Albergo stanze = $225 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 100\% = 146.250 \text{ €}$

Deposito = $85 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 25\% = 13.812,50 \text{ €}$

Box = $133 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 50\% = 16.250 \text{ €}$

Cortile = $1230 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} \times 2\% = 15.990 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO = 378.787,50 €

VALORE MEDIO TRA METODO DEL COSTO E METODO SINTETICO

VALORE MEDIO = $(354.025 \text{ €} + 378.787,50 \text{ €})/2 = 366.406,25 \text{ €}$

Considerata la zona urbanistica nella quale è ubicato il complesso edilizio, ovvero di periferia a ridosso di una rotatoria di nuova edificazione e dello svicolo della TEEM, visto che nell'area la richiesta di ristoranti e alberghi è molto bassa, lo scrivente ritiene di scontare il valore medio ottenuto tra la valutazione sintetica e quella con il metodo del costo di un ulteriore 15%, portando il valore di perizia a:

VALORE DI PERIZIA = $366.406,25 \text{ €} \times (1-15\%) = 311.445,31 \text{ €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **311.445,31**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 311.445,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 311.445,31**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Liscate, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano2, ufficio tecnico di Liscate, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

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	528,15	91,50	311.445,31	311.445,31
				311.445,31 €	311.445,31 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 300.945,31**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **40%** 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: **€. 120.378,12**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 567,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

data 01/11/2023

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori