

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE per la determinazione del più probabile valore di mercato

Cespite immobiliare sito in Sesto San Giovanni (MI), Via Benedetto Croce n. 12 (Lotto 1) e Via Umberto Fogagnolo n. 29 (Lotto 2).

Identificazione catastale:

Lotto 1: Fg. 22, Mapp. 192, sub. 701.

Lotto 2: Fg. 22, Mapp. 192, sub. 702.



Committente: **Comune di Sesto San Giovanni**

Proprietà: **Comune di Sesto San Giovanni**

Milano, 28 ottobre 2020

Il sottoscritto Giuseppe Garletti nato a Milano il 9 febbraio 1963 C.F.: GRL GPP 63 B09 F2055 Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 5.809 con studio in Via Desenzano, 14 – C.A.P.: 20146 Milano, ricevuto incarico dal Comune di Sesto San Giovanni riferito allo svolgimento di una stima diretta a determinare, ai fini della compravendita, il più probabile valore di mercato del cespite sito in Sesto San Giovanni (MI), Via Benedetto Croce n. 12 e Via Umberto Fogagnolo n. 29, rilascia la seguente relazione tecnica. È richiesta la verifica delle conformità edilizia, urbanistica e catastale.

Data incarico: 14 febbraio 2020

Sopralluoghi presso l'immobile effettuati in data: 6, 12 marzo; 6, 18, 28 maggio 2020;

Riassunto sintetico aspetti incarico:

- committente: Comune di Sesto San Giovanni;
- finalità valutazione: stima diretta a *"individuare il valore di mercato degli immobili sia valutati nel loro complesso sia valutati singolarmente, specificando pertanto il valore complessivo e i due singoli valori di quanto individuato catastalmente al sub. 1 e sub. 2"* (ora sub. 701 e 702);
- determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini della loro eventuale compravendita;
- cespite immobiliare sito in Sesto San Giovanni (MI), Via Benedetto Croce n. 12 e Via Umberto Fogagnolo n. 29;
- la stima è riferita alla data di stesura della perizia;
- il sottoscritto ha dichiarato l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;

- il rapporto di stima si basa sulla sottoelencata documentazione in parte fornita dal Cliente ed in parte prelevata o prodotta in proprio: (i) estratto mappa, (ii) planimetrie catastali, (iii) visure catastali per immobile, (iv) pratiche edilizie, (v) agibilità, (vi) dichiarazioni di conformità impianti, (vii) convenzione per concessione d'uso immobile via Fogagnolo, (viii) dati impianto fotovoltaico;
- sono escluse verifiche geologiche, minerarie, ambientali e del sottosuolo, delle strutture, degli impianti, assumendo che non vi sia inquinamento e/o materiali dannosi e che le strutture, le fondamenta e gli impianti siano in buone condizioni e funzionino in modo soddisfacente;
- è stato eseguito rilievo diretto sugli immobili, per la verifica dell'esatta consistenza e degli esatti confini dello stesso;
- nessun accertamento né diretto né documentale è stato svolto circa la rispondenza alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, sicurezza impianti, igiene ecc.
- nessun aspetto legale, fiscale e finanziario è oggetto di incarico;
- le indicazioni e le indagini sul mercato locale sono rappresentative della situazione attuale senza escludere che vi siano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni degli immobili esaminati tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari scelti come riferimento;
- si presuppone che il cespite sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli, gravami;
- l'incarico non prevede aggiornamento del rapporto per eventi successivi alla data di emissione;
- il rapporto è riservato e soggetto ad utilizzo limitato da parte del Cliente, non è redatto per usi giuridici, per controversie in Tribunale o altro;
- i valori espressi sono in Euro e non comprendono mobili, attrezzature, accessori ed i macchinari presenti all'interno degli stessi.

Per l'esatta individuazione del cespite da stimare all'attualità, in base alla documentazione reperita presso gli archivi comunali e fornita dalla proprietà, si rilascia in via sintetica quanto segue:

1. Lotto 1: fabbricato ad uso uffici a sei piani fuori terra oltre a piano interrato, catastalmente identificato al sub. 701 (già sub. 1), con accesso da via Benedetto Croce n. 12, adibito ad uffici comunali in fase di trasloco. Verrà reso completamente libero prima della vendita;
2. Lotto 2: fabbricato ad uso casa albergo a sei piani fuori terra oltre piano interrato, identificato catastalmente al sub. 702 (già sub. 2), con accesso da via Umberto Fogagnolo n. 29, è destinato a casa alloggio gestita dalla società VVVincent Onlus in forza di concessione in uso (Registro delle scritture private n. 11.902) in data 18 dicembre 2018 della durata di anni 3 e rinnovabile per 12 mesi.

L'incarico dal Comune di Sesto San Giovanni è stato assegnato con Convenzione datata 14 febbraio 2020, in seguito, è stata ricevuta documentazione tecnica e svolta un'accurata indagine di mercato sulla zona di interesse, al fine di individuare le necessarie informazioni tecnico economiche propedeutiche alla stesura della stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 - UBICAZIONE

Il Comune di Sesto San Giovanni è posto nell'hinterland nord-est di Milano, con cui confina, conta circa 81.600 abitanti ed è raggiungibile dall'autostrada A4 Torino-Trieste. Il cespite è ubicato in zona centrale del Comune di Sesto San Giovanni, lungo la Via Fogagnolo, che collega Piazza della Repubblica (fermata di Sesto Rondò della MM1) a Via Felice Cavallotti, facilmente accessibile ed ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 1 della metropolitana di Milano. La zona è urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, terziari e commerciali e dista circa 450 metri dalla sede del Municipio.

1.1 Descrizione stato attuale rilevato in fase di sopralluogo

➤ Lotto 1 - Via Benedetto Croce n. 12

- piano interrato: locale caldaia e vani tecnici;
- piano terreno: cortile esclusivo, portico centrale; corpo in fregio a Via B. Croce: atrio d'ingresso, portineria, due saloni ex ufficio catasto con antistante sala d'attesa, due locali ripostiglio/archivio, quattro locali ufficio con antistante zona d'attesa, servizio igienico con antibagno; corpo interno "Associazione Carabinieri": due locali ad uso ufficio, antibagno e bagno; corpo interno "C.R.A.L.": ingresso, locale open-space, ufficio, due ripostigli e servizi igienici;
- piano primo: disimpegno centrale, undici locali ufficio, servizi igienici con antibagno, servizio igienico disabili, ripostiglio;
- piano secondo: disimpegno centrale, nove locali ufficio, servizi igienici con antibagno, servizio igienico disabili, ripostiglio;
- piano terzo: disimpegno centrale, nove locali ufficio, servizi igienici con antibagno, servizio igienico disabili, ripostiglio;
- piano quarto: disimpegno centrale, sei locali ufficio, servizi igienici con antibagno, servizio igienico disabili, due ripostigli;
- piano quinto: disimpegno centrale, nove locali ufficio, servizi igienici con antibagno, servizio igienico disabili, ripostiglio;
- piano copertura: locali tecnici.

➤ Lotto 2 - Via Umberto Fogagnolo n. 29

- piano interrato: locali di servizio a disposizione degli ospiti quali: sala pluriuso, due locali scaldavivande, locale lavatrici, due depositi, due dispense; due servizi per gli ospiti, spogliatoio e servizi per il personale di pulizia, locale rifiuti, locale macchine trattamento aria, locali di cantina;
- piano terreno: atrio d'ingresso, guardiola, ufficio segreteria, ufficio direzione, ripostiglio, disimpegno centrale, sala televisione, salotto, gruppo servizi igienici; appartamento del

- custode composto da: sala soggiorno/pranzo, locale cottura, due camere, ripostiglio e bagno, terrazzo;
- piano primo: disimpegno centrale, soggiorno comune, locale deposito, cucina, quattro camere ad un letto, due camere a due letti, tre camere a tre letti, cinque servizi igienici; totali posti letto: 17;
 - piani secondo, terzo, quarto e quinto: disimpegno centrale, quattordici camere ad un letto, quattro camere a due letti, due servizi igienici con antibagno, 2/3 vani doccia e 2/3 vani w.c., locale deposito biancheria, totali posti letto: 22 a piano;
 - piano copertura: locali tecnici.

1.2 Caratteristiche del cespite nel suo complesso.

Il complesso immobiliare è stato costruito a far tempo dal 1955 anno di edificazione del fabbricato in fregio alla via Fogagnolo (Lotto 2) ed il solo piano terreno del Lotto 1 con accesso dalla via Benedetto Croce. Nell'anno 1964 è stato realizzato un primo ampliamento costituito dal fabbricato di via Benedetto Croce (Lotto 1) al quale, con un secondo successivo ampliamento dell'anno 1972, è stato aggiunto il volume contenente la scala antincendio. Strutturalmente è realizzato in cemento armato con solai in laterocemento e murature perimetrali a "cassa vuota".

Il riscaldamento è garantito da impianto centralizzato (teleriscaldamento). In seguito alle rotture avvenute nel tempo, alcuni impianti o servizi originariamente realizzati "sotto traccia", sono stati portati a vista quali per esempio parte delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento ed i pluviali. Anche l'esigenza di implementare gli impianti elettrici ha comportato l'installazione di canaline di distribuzione a vista.

➤ Lotto 1 – Via Benedetto Croce n. 12

L'accesso avviene direttamente dalla via Benedetto Croce tramite portoni pedonali e cancello carraio. I piani sono collegati da scala interna, ascensore, montacarichi e da un'altra scala e vano ascensore edificati in corpo adiacente al principale sul prospetto ovest.

Principali caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura portante in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti in muratura rivestita in parte con piastrelle di clinker ed in parte con intonaco al civile;
- copertura a falde inclinate con manto in lamiera grecata di alluminio con soprastante impianto fotovoltaico integrato;
- solai in laterocemento;
- serramenti: al piano rialzato parte in legno e parte in profilati di alluminio e vetrocamera. Ai piani superiori in legno, parte con vetrocamera apposta ai serramenti originali tramite creazione di fermavetro e parte con vetri semplici. Avvolgibili esterni in legno. I serramenti della scala di sicurezza sono in profilati di ferro e vetro semplice;
- pavimenti: in marmo (disimpegni), in marmette di cemento, in piastrelle di ceramica ed in parquet (sale riunioni); al piano interrato parte in piastrelle di gres rosso 7,5 x 15 cm, parte in battuto di cemento;
- suddivisioni interne in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate;

- rivestimento nei bagni in piastrelle di ceramica;
- porte in legno tamburato con finitura legno/laminato;
- impianto di riscaldamento centralizzato (teleriscaldamento) con terminali a radiatori;
- impianto elettrico solo parzialmente sottotraccia.

L'immobile presenta sostanzialmente le caratteristiche costruttive e le finiture originarie della costruzione che, data la vetustà, mostrano i loro limiti. Gli interventi edilizi ed impiantistici realizzati non sono omogenei in quanto attuati per rispondere alle necessità del momento. I serramenti in legni sono stati modificati con l'inserimento di una vetrocamera; non è stata però eseguita sufficiente manutenzione e, soprattutto all'esterno, presentano degrado dello strato di vernice a protezione del materiale naturale. In corrispondenza dei davanzali vi sono danneggiamenti con macchie di umidità, in parte sicuramente dovute a presenza di ponti termici. Alcuni plafoni sono stati interessati da perdite in parte risolte, per altre si è provveduto rendendo inutilizzabili i servizi igienici. Rispetto alla situazione impiantistica originaria la dotazione di sanitari è stata implementata; per consentire le dovute pendenze di allacciamento dei nuovi scarichi è stato realizzato un gradino. Gli impianti elettrici, telefonici, telematici e derivati sono solo parzialmente sottotraccia, la maggior parte corre in canaline esterne a parete e a pavimento. Stessa cosa per gli impianti di riscaldamento, le tubazioni che arrivano ai terminali di calorifero spesso sono stati aggiunti e/o sostituiti ed alcuni sono "fuori traccia". Sono infine state rilevate alcune piccole fessurazioni oggetto di indagine strutturale per le quali, da quanto riferito, non sono emerse criticità.

➤ Lotto 2 – Via Umberto Fogagnolo n. 29

Sono presenti due accessi pedonali, il primo diretto dalla via Fogagnolo in corrispondenza del vano scala, il secondo all'angolo tra le vie Fogagnolo e Croce attraverso atrio reception. I piani sono collegati da scala interna e da vano ascensore.

Principali caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura portante in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti in muratura rivestita in intonaco plastico, parte della zoccolatura in tozzetti di materiale lapideo;
- copertura a falde inclinate con manto in lamiera grecata di alluminio con soprastante impianto fotovoltaico integrato;
- solai in laterocemento;
- serramenti: in legno verniciato parte con vetrocamera e parte con vetri semplici con avvolgibili esterni in legno; sono presenti alcuni serramenti in profilati di alluminio tra cui: piano rialzato fronte via B. Croce e vano scala;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di formati e colori diversi (presenza di rappezzi), al piano interrato in piastrelle di gres rosso 7,5 x 15 cm;
- suddivisioni interne in muratura di laterizio intonacate e tinteggiate;
- finiture: controsoffitto in pannelli di fibra minerale nei servizi igienici al piano interrato, nei disimpegni e nella sala pluriuso al piano interrato; rivestimento nei bagni in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato con finitura Tanganika;



- impianto di riscaldamento centrale e radiatori in ghisa;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto antincendio con rilevazione fumi e cassette idranti UNI 70.

Il cespite riversa in sufficiente stato di manutenzione e conservazione considerati classe di appartenenza e vetustà. È stato costruito nei primi anni '50 del secolo scorso e successivamente è stato oggetto di modifiche e adeguamenti che ne hanno parzialmente sostituito le finiture originarie.

2 – DATI IDENTIFICATIVI

2.1. Dati Catastali

- **Lotto 1:** Via Benedetto Croce n. 12 - P. T/1/2/3/4/5/6 - Foglio 22 - mapp. 192 - sub. 701 - cat. B4 - classe U - cons. 9.853 mc – sup. cat. 2.581 mq – rendita € 10.177,26.
- **Lotto 2:** Via Umberto Fogagnolo n. 29 – P S1/T/1/2/3/4/5/6 - Foglio 22 - mapp. 192 - sub. 702 – cat. Cat. D2 – rendita € 37.782,94.

2.2 Stato di possesso

Il cespite immobiliare è di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni C.F. 02253930156.

➤ **Lotto 1 – Via Benedetto Croce n. 12**

L'immobile di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni risulta libero da persone e cose (trasloco in fase di completamento, verrà reso libero prima della vendita).

➤ **Lotto 2 – Via Umberto Fogagnolo n. 29**

L'immobile di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni risulta in uso alla Fondazione "VVVincent ONLUS" con sede in Roma Via Badia di Cavia in forza di:

- Atto tra il Comune di Sesto San Giovanni e la fondazione VVVincent del 18.12.2018 regolante la concessione in uso dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Fogagnolo n. 29 identificato nella mappa catastale del Comune del foglio 22 mappale 192, della superficie di 1.544 mq oltre alle parti comuni – piazzale interno, corrispettivo € 46.000,00 + IVA, durata della concessione tre anni.

2.3 Vincoli e oneri giuridici

In seguito a verifica degli atti del Piano di Governo del territorio di Sesto San Giovanni, pubblicati sul sito del Comune, gli immobili oggetto di stima non risultano sottoposti a vincolo ex DLgs 22.01.2004 n. 42.

L'immobile è stato edificato in più fasi partendo dal fabbricato ovest in fregio alla via Fogagnolo ed ampliato con l'edificio interno. Dal punto di vista autorizzativo comunale costituisce un unico progetto, le verifiche dimensionali e le distanze da confine sono riferite all'intero lotto edificatorio costituito dal mappale 192. La divisione catastale in due subalterni che identificano i due lotti, ha generato delle servitù impiantistiche, di accesso e di affaccio descritte in seguito e meglio rappresentate nell'elaborato grafico (TAV. "B" allegata).

Il cortile con accesso pedonale e carraio dalla Via Benedetto Croce ed il portico sono assegnati in proprietà esclusiva al subalterno 701, di conseguenza, al momento dell'alienazione dei beni, dovrà essere costituita la servitù di passo a favore del sub. 702 per l'uscita di emergenza dalle due scale del piano interrato. Le altre servitù da indicare in atto sono: servitù impiantistica di suolo e sottosuolo per il deflusso delle acque, il passaggio di tubazioni di carico, scarico ed allaccio ai servizi; servitù di centrale termica (scambiatore dell'impianto di teleriscaldamento); servitù di affaccio su cortile e terrazzo interno.

Nel caso l'acquisto venisse attuato da un unico soggetto le servitù sopra descritte sarebbero tutte superate.

2.4 Dati urbanistici

In base allo strumento urbanistico del Comune di Sesto San Giovanni gli immobili oggetto di stima ricadono in "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e aree a verde pubblico del Piano dei Servizi".

Le due porzioni sono state inserite nel Piano delle Alienazioni in una generica destinazione commerciale ai sensi dell'art. 95 bis della L.R. 12/2005. In linea con la effettiva vocazione e utilizzo dei due immobili si è ritenuto, in accordo con gli uffici preposti, di considerare compatibili le destinazioni di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole "Ambito Terziario – Direzionale Consolidato" dove le destinazioni ad uffici e ricettivo sono ammesse senza limitazioni.

Risultano invece escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza (A);
- le attività produttive di cui alle sottocategorie C.1, C.2, C.4;
- le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.1, D.1.2.2, D.1.3, D.1.4, D.1.5,.

Quindi la stima potrà tenere conto della trasformazione in terziario ricettivo escludendo il residenziale ed il commerciale dalla media struttura di vendita in su.

La s.l.p. resta quella esistente e viene calcolata come segue:

- per i piani fuori terra sono stati stralciati dalla consistenza i cavedi ed i corpi ascensore;
- per il piano interrato sono stati stralciati dalla consistenza i cavedi, i corpi ascensore, il locale C.T., il locale macchine ascensore, i locali tecnici, e altri aventi altezza inferiore a 2,40 m.

Risultanze:

- ❖ **Lotto 1 s.l.p. complessiva = 2.635 mq;**
- ❖ **Lotto 2 s.l.p. complessiva = 2.621 mq.**

2.5 Permessi edilizi

Provvedimenti edilizi in forza dei quali sono stati edificati e modificati gli immobili:

- Autorizzazione del 20.01.1955 (pratica n. 19/1955) per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso Casa Albergo con ristorante e bagni in Via Fogagnolo angolo di P.R.;
- Autorizzazione del 4.05.1965 per ampliamento Casa Minima e Bagni Pubblici in Largo Lamarmora. Pratica Ed. 55/1965;
- Delibera di Giunta Comunale n. 143 Consiglio Comunale del 25 maggio 1972. Progetto Casa Albergo in Istituto Professionale. Opere di adattamento ad Istituto Professionale ala est della casa albergo comunale;
- Con deliberazione n. 183 del 26.11.1996 il Consiglio Comunale ha approvato una nuova destinazione d'uso dell'immobile e ha disposto di procedere alla concessione in uso dello stesso alla "Fondazione San Carlo" affinché vi realizzasse un centro accoglienza/alloggio;
- Autorizzazione Prot. n. 104 563/025698/2030 del 19.03.1998 (Pratica Ed. 78/97) per intervento di manutenzione straordinaria nell'edificio di Via Fogagnolo n. 29. Dati desunti dalla Variante del 8.07.1999;
- Concessione Edilizia del 22.05.1998 per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di superamento delle barriere architettoniche nell'edificio di Via Fogagnolo n. 29 per la realizzazione di un centro di accoglienza alloggio. Riferimento alla Convenzione di C.C. n. 95 del 30.06.1997.
- Autorizzazione Prot. Gen. n. 42688/691 del 8.07.1999 (Pratica Ed. 78/97) per intervento di manutenzione straordinaria e superamento barriere architettoniche nell'edificio di Via Fogagnolo n. 29. Parere favorevole espresso nella seduta del 21.06.1999. Ricevuto provvedimento e tavole dei piani seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo, quarto, quinto.
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 193/2020 del 31.07.2020 per asseverazione consistenza e stato di fatto immobili di Via B. Croce 12 – Via Fogagnolo 29 – approvazione nuova suddivisione in lotti;
- Determinazione Dirigenziale n. 1219/2020 del 17.09.2020 - immobili di Via B. Croce 12 – Via Fogagnolo 29 – determinazione SLP;
- Decreto di Esclusione dal procedimento VAS prot. n. 0073185/2020 del 19.09.2020 (si decreta di non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole introdotta dal cambio di destinazione urbanistica del complesso immobiliare di Via Croce 12 - Via Umberto Fogagnolo 29, individuato catastalmente al Fg. 22, Mapp. 192 sub 1 e sub 2).
- Autorizzazione di Abitabilità dell'1.08.1955 della costruzione di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, composta di sei piani fuori terra con 100 locali ad uso abitazione ai piani superiori, impianti, bagni pubblici, salone ristorante, cucina al piano terra, più gruppi di servizi igienici ed accessori.
- Autorizzazione di Abitabilità progr. 55/1965 del 28.02.1966 per ampliamento Casa Minima e Bagni Pubblici in Via B. Croce.

2.6 Consistenza

Le superfici sono determinate al lordo delle murature, comprendono i vani scala e ascensori. Successivamente, applicando opportuni coefficienti di ragguglio ispirati, sia al DPR 138/98, sia agli usi del mercato immobiliare locale (indici mercantili) si sono ricavate superfici raggugliate.

CONSISTENZA LOTTO 1 - VIA BENEDETTO CROCE, 12

Lotto 1 ex uffici comunali				
Sub.1				
piano	destinazione	mq	indice mercantile	superficie raggugliata
p. Interrato	locali di deposito	256	1	256
p. Interrato	cavedi	24	0	-
p. Interrato	vani tecnici	64	0,25	16
p. Terreno	uffici, locali Carabinieri e Cral	484	1	484
p. Terreno	cavedi	11	0	-
p. Terreno	portico	104	0,1	10
p. Terreno	cortili	232	0,1	23
p. 1°	uffici	379	1	379
p. 1°	cavedi	8	0	-
p. 2°	uffici	379	1	379
p. 2°	cavedi	8	0	-
p. 3°	uffici	379	1	379
p. 3°	cavedi	8	0	-
p. 4°	uffici	379	1	379
p. 4°	cavedi	8	0	-
p. 5°	uffici	379	1	379
p. 5°	cavedi	8	0	-
TOTALI		3.110		2.684
S.l.p. ammessa (si veda tavola di calcolo)		2.635		

CONSISTENZA LOTTO 2 - VIA FOGAGNOLO 29

Lotto 2 casa albergo				
Sub.2				
piano	destinazione	mq	indice mercantile	superficie raggugiata
p. interrato	locali di servizio e deposito	533	1	533
p. interrato	vani tecnici	154	0,25	39
p. Terreno	casa albergo	349	1	349
p. Terreno	cavedi	5	0	-
p. Terreno	terrazzo	60	0,1	6
p. 1°	casa albergo	348	1	348
p. 1°	cavedi	5	0	-
p. 2°	casa albergo	348	1	348
p. 2°	cavedi	5	0	-
p. 3°	casa albergo	348	1	348
p. 3°	cavedi	5	0	-
p. 4°	casa albergo	348	1	348
p. 4°	cavedi	5	0	-
p. 5°	casa albergo	348	1	348
p. 5°	cavedi	5	0	-
TOTALI		2866		2.667
S.l.p. ammessa (si veda tavola di calcolo)		2621		

CONSISTENZE LOTTI 1 E 2

TOTALI	Superficie esterna lorda	5.976	superficie raggugiata	5.351
S.l.p. ammessa (si veda tavola di calcolo)		5.256		

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Introduzione:

I primi approcci per una stima immobiliare riguardano:

- 1) Verificare se l'uso attuale è il miglior uso possibile. Nel caso lo sia si procede con la ricerca di comparabili (compravendite di immobili simili), se invece non è l'uso migliore si valutano possibili trasformazioni. Stabilire se l'uso attuale è il migliore degli usi possibili (HBU - Highest and Best Use), significa verificare se è quello che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi possibili. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia. Necessita però che le eventuali trasformazioni siano: urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, finanziariamente sostenibili ed economicamente convenienti. Se solo uno di questi quattro assunti non fosse riscontrato si soprassedie alla verifica. Il passaggio da una destinazione ad un'altra si attua per trasformazione, l'uso attuale è considerata una trasformazione a costo zero, tutte le altre trasformazioni possibili, in termini economici e finanziari, avvengono tramite una successione di costi e ricavi dove i costi anticipano i ricavi e i ricavi sono economicamente maggiori dei costi. Nel caso specifico il cespite ricade in zona urbanistica con destinazione "aree per servizi pubblici e di interesse pubblico" (allegato 1). Tale destinazione limiterebbe la verifica sul miglior uso possibile, l'amministrazione ha però svincolato il cespite al libero mercato inserendolo, nel piano delle alienazioni, in una destinazione generica che consente la trasformazione a terziario o ricettivo alberghiero.
- 2) Verificare se esistono recenti compravendite di immobili simili in zona, nel caso non ve ne siano si valuta se l'immobile è in grado di produrre reddito tramite il suo utilizzo. Per quanto attiene le compravendite di immobili simili, data la particolarità di destinazione, non sono reperibili. Il cespite però è in grado di produrre reddito ed è possibile la sua trasformazione. E' suddiviso in due unità immobiliari identificate catastalmente come segue:
 - Foglio 22 - mappale 192 - sub. 701 Via Benedetto Croce 12 ad uso uffici pubblici (in fase di trasloco);
 - Foglio 22 - mappale 192 - sub. 702 Via Fogagnolo 29 ad uso casa albergo.

Il giudizio del più probabile valore di stima viene formulato in funzione di dati pregressi, proiettati in un futuro prossimo. Le linee guida ABI citano: "in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista". Il presente rapporto di stima è stato iniziato prima dell'espandersi dell'epidemia Covid 19 e sviluppato durante la sua diffusione, in un periodo transitorio di mercato storicamente ignoto perché mai verificato in tempi recenti. Non si conoscono gli eventuali effetti sulla pluralità del mercato immobiliare così come, per ora, è imprevedibile il tempo necessario per un ritorno alla normalità.

**Considerazioni sul punto 1**

Data la posizione del cespite e la destinazione d'uso attuale del sub. 702 a casa albergo, viene naturale pensare ad una possibile trasformazione in ricettivo. Il mercato immobiliare alberghiero, fino al drammatico evento della pandemia Covid 19, risultava in piena crescita, soprattutto nella città metropolitana di Milano e Provincia dove l'interesse è stato aumentato dall'assegnazione dei giochi olimpici invernali del 2026 (Allegati 2 e 4). Il Cespite immobiliare di interesse è situato nelle vicinanze della stazione ferroviaria (1,2 km circa) e della metropolitana MM1 Sesto Rondò (a circa 300 m) che consente di raggiungere il centro della città di Milano in una ventina di minuti circa (la fermata MM1 piazza Duomo dista 13 fermate).

Una trasformazione complessiva tramite ristrutturazione globale è economicamente molto impattante. Il costo di ristrutturazione degli alberghi comporta una spesa minima per stanza di € 40.000,00 per un resort, di € 84.000,00 per un tre stelle, e di € 175.000,00 a camera per un hotel cinque stelle. Questi dati, pubblicati di recente dal Sole 24 ore (Allegato 3), trovano riscontro nella pubblicazione "Prezzi delle Tipologie Edilizie" edita da DEI (ristrutturazione albergo 48 camere € 68.999,00/camera) e nell'utilizzo dell'applicativo CRESME che però calcola il costo di costruzione a nuovo. Considerate classe media degli alberghi e prezzi medi delle camere l'eventuale trasformazione in attività alberghiera va rivolta verso resort o strutture a tre stelle. La Camera di Commercio rileva (Allegato 5), in zona, una tariffa media per camera di € 66,00 con un tasso di occupazione del 60% per un ricavo medio per camera di € 39,00. Importi che, come simulato nel prosieguo della presente relazione, non rendono conveniente una trasformazione per ristrutturazione con tale destinazione. Questo per puro calcolo economico, non è detto che però il mercato rivolga il proprio interesse all'immobile.

Considerazioni sul punto 2

Appare evidente che non è possibile reperire sul mercato comparabili inerenti immobili con destinazione a servizio pubblico recentemente compravenduti in zona e che abbiano caratteristiche simili a quelli in esame. Sono invece immobili in grado di generare un reddito. Anche in questo caso il reddito rivolto ad una destinazione di pubblica utilità deve necessariamente essere calmierato. Il cespite è stato reso libero dal vincolo di destinazione a servizi pubblici; rivolgendosi al libero mercato prezzi e valori vengono regolamentati dalla concorrenza.

Simulazione trasformazione a terziario.

Gli immobili sono stati progettati e costruiti per essere destinati a casa albergo e, solo parzialmente, successivamente trasformati a scuola. La tipologia costruttiva ed architettonica conferma tali vocazioni di destinazione, per esempio, nella mancanza di balconi, elementi architettonici tipici delle destinazioni residenziali. Allo stesso tempo la data di edificazione non consente certo la trasformazione a edificio terziario strutturato o "edificio intelligente". Il compromesso raggiungibile da una ristrutturazione resta comunque ottimale per posizione, presenza di collegamenti e servizi (metropolitana) che riducono la parziale limitazione dovuta alla scarsa presenza di parcheggi.

Stima a trasformazione Lotto 1

Il Lotto è parzialmente utilizzato ad uffici comunali. Verrà reso libero prima della vendita. La stima può essere effettuata sia nello stato di fatto attuale che a trasformazione. Considerando che l'uso migliore sia quello attuale i costi di trasformazione riguarderanno la sua ristrutturazione. Per stato manutentivo, principalmente relativo alla situazione impiantistica, l'immobile necessita di interventi. L'importo spendibile per l'acquisto viene valutato, dagli investitori immobiliari, sulla base della spesa da sostenere per rimettere il cespite sul mercato sia per l'alienazione che per la messa a reddito. I costi riguarderanno quindi una migliore fruibilità e facilità distributiva interna oltre all'adeguamento impiantistico, funzionale e di immagine.

Di seguito vengono riportati i dati e le tabelle utilizzati ai fini della stima nel seguente ordine.

Dapprima una rilevazione dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si tratta di rilevazioni eseguite a fini di verifiche fiscali. Per la zona sono stati censiti uffici nello stato conservativo ottimo. A solo titolo statistico si è poi proceduto a calcolare, su tali dati, il corrispondente indice di capitalizzazione dato dal rapporto tra canone e prezzo rilevato sia al lordo che al netto delle spese. Per canone lordo si intende quello richiesto al locatario, per netto il medesimo decurtato delle spese che restano in carico alla proprietà e mediamente stimate nel 20% circa del canone percepito.

La seconda tabella riporta i dati pubblicati da Scenari Immobiliari che rileva, sia per le locazioni che per le vendite, i valori minimi, massimi e di maggiore frequenza.

Nella terza tabella sono riportati i dati rilevati sui siti internet riguardanti gli annunci di locazione di immobili ad uso ufficio. Ai valori rilevati nelle pubblicità di vendita è stato decurtato lo sconto medio ottenibile in fase di contrattazione tra locatore e locatario (fonte sito Idealista.it).

COMPARABILI AFFITTI UFFICI**VERIFICHE SU DATI OMI 2° semestre 2019**

OMI affitto	stato	min	max	media mq/mese	media mq/anno	min mq/anno	max mq/anno
UFFICI	ottimo	€ 7,50	€ 10,20	€ 8,85	€ 106,20	€ 90,00	€ 122,40
OMI vendita	stato	min	max	valore medio			
UFFICI	ottimo	€ 1.700,00	€ 2.350,00	€ 2.025,00			
		€ 106,20	rendimento lordo				
		€ 84,96	rendimento netto				
		5,244%	indice di capitalizzazione lordo				
		4,196%	indice di capitalizzazione netto				

SCENARI IMMOBILIARI				IC lordo	rendimento netto	IC netto
Affitto min	€ 90,00	Vendita min	€ 1.500,00	6,00%	€ 72,00	4,80%
Affitto ric	€ 170,00	Vendita ric	€ 2.700,00	6,30%	€ 136,00	5,04%
Affitto max	€ 205,00	Vendita max	€ 3.300,00	6,21%	€ 164,00	4,97%



	sup. mq	richiesta € mese	richiesta € anno	Incidenza €/mq mese	Incidenza €/mq anno	Sconto medio affitti -16,70%	Risultati medi
1	320	€ 2.000,00	€ 24.000,00	€ 6,25	€ 75,00	€ 62,48	€ 83,26
2	305	€ 2.000,00	€ 24.000,00	€ 6,56	€ 78,69	€ 65,55	
3	500	€ 4.000,00	€ 48.000,00	€ 8,00	€ 96,00	€ 79,97	
4	640	€ 5.333,00	€ 63.996,00	€ 8,33	€ 99,99	€ 83,29	
5	1.260	€ 10.500,00	€ 126.000,00	€ 8,33	€ 100,00	€ 83,30	
6	364	€ 3.488,00	€ 41.856,00	€ 9,58	€ 114,99	€ 95,79	
7	388	€ 3.718,00	€ 44.616,00	€ 9,58	€ 114,99	€ 95,79	
8	259	€ 2.590,00	€ 31.080,00	€ 10,00	€ 120,00	€ 99,96	
9	780	€ 8.450,00	€ 101.400,00	€ 10,83	€ 130,00	€ 108,29	€ 120,08
10	500	€ 5.833,00	€ 69.996,00	€ 11,67	€ 139,99	€ 116,61	
11	599	€ 7.287,00	€ 87.444,00	€ 12,17	€ 145,98	€ 121,60	
12	1.022	€ 12.434,00	€ 149.208,00	€ 12,17	€ 146,00	€ 121,61	
13	423	€ 5.184,00	€ 62.208,00	€ 12,26	€ 147,06	€ 122,50	
14	2.600	€ 32.500,00	€ 390.000,00	€ 12,50	€ 150,00	€ 124,95	
15	2.684	€ 33.550,00	€ 402.600,00	€ 12,50	€ 150,00	€ 124,95	
16	1.100	€ 15.583,00	€ 186.996,00	€ 14,17	€ 170,00	€ 141,61	
17	435	€ 6.200,00	€ 74.400,00	€ 14,25	€ 171,03	€ 142,47	€ 153,24
18	1.080	€ 16.990,00	€ 203.880,00	€ 15,73	€ 188,78	€ 157,25	
19	1.998	€ 31.635,00	€ 379.620,00	€ 15,83	€ 190,00	€ 158,27	
20	4.450	€ 74.170,00	€ 890.040,00	€ 16,67	€ 200,01	€ 166,61	
TOT	12.644	€ 139.332,00	€ 1.666.404,00	€ 11,02	€ 131,79	€ 109,13	

Considerando che il cespite è posizionato in zona centrale ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e che l'intervento previsto porterà alla completa ristrutturazione degli immobili, si prende a riferimento il valore medio degli affitti rilevati in € 120,08 arrotondandolo ad € 120,00/mq anno.

Per la determinazione dell'indice di capitalizzazione si utilizza la formula della sommatoria delle rendite fratto la sommatoria delle rispettive superfici rapportata alla sommatoria dei prezzi di vendita fratto le relative superfici.

$$i_L = \frac{R_A + R_B + R_C}{S_A + S_B + S_C} \cdot \frac{P_W + P_Z}{S_W + S_Z}$$

$$i_N = \frac{R_A - C_A + R_B - C_B + R_C - C_C}{S_A + S_B + S_C} \cdot \frac{P_W + P_Z}{S_W + S_Z}$$

L'indice di capitalizzazione lordo (iL) non tiene conto delle spese che restano in carico alla proprietà mentre l'indice di capitalizzazione netto (iN) detrae i costi medi (dati da spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, sfitti o inesigibilità ecc.).

Anche in questo caso, essendo i dati rilevati da annunci immobiliari, sia per le vendite che per gli affitti è stato decurtato lo sconto medio ottenibile in fase di contrattazione.

RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA						
IMMOBILI COMPARABILI						
immobile	unità di misura	valore immobile	valore unitario	unità di misura	canone lordo annuo	canone unitario
1	305,00	520.000	1.704,92	320,00	24.000	75,00
2	262,00	495.000	1.889,31	305,00	24.000	78,69
3	342,00	690.000	2.017,54	423,00	62.208	147,06
4	380,00	760.000	2.000,00	175,00	15.600	89,14
5	130,00	375.000	2.884,62	780,00	101.400	130,00
6	180,00	250.000	1.388,89	270,00	33.744	124,98
7	315,00	363.000	1.152,38	600,00	36.000	60,00
totale	1.914,00	3.453.000,00	1.804,08	2.873,00	296.952,00	103,36
Sconto trattativa	sconto medio vendite (%)		22,3%	sconto medio affitti (%)		16,7%
	valore medio di mercato		1.401,77	valore medio di mercato		86,10
iD =	Σ canoni lordi / Σ superfici locate		6,14%	Σ valori immobili / Σ superfici		
Saggio di capitalizzazione			6,14%			

L'indice di capitalizzazione sopra trovato è funzionale alla determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato. Calcolato il più probabile canone di locazione ricavabile dall'immobile trasformato si utilizza il saggio di capitalizzazione per definire il più probabile valore di mercato ad opere ultimate. Da questo valore sarà possibile, detraendo tutte i costi e le spese necessarie per la trasformazione, determinare il valore attualizzato netto (VAN) dell'immobile allo stato attuale. Manca però l'elemento di attualizzazione costituito dal tasso interno di rendimento (TIR) di un investimento alternativo analogo per tipologia e prodotto. Di seguito si procede con tale calcolo, la prima tabella esplica le caratteristiche e gli assunti, la seconda è di calcolo.

STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTO 1 DESTINAZIONE UFFICI

Saggio di capitalizzazione	6,1421%
superficie ragguagliata	2.684
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 322.080,00
Capitalizzazione	€ 5.243.000,00

saggio di sconto annuo	6,11%
saggio di sconto mensile	0,4956%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto (1+i)^-t	VAN
0	€ 140.383,58		-€ 140.383,58	1,00000	-€ 140.383,58
1	€ 22.881,42		-€ 22.881,42	0,99507	-€ 22.768,57
2	€ 23.820,99		-€ 23.820,99	0,99016	-€ 23.586,61
3	€ 8.677,25		-€ 8.677,25	0,98528	-€ 8.549,50
4	€ 8.677,25		-€ 8.677,25	0,98042	-€ 8.507,33
5	€ 90.401,87		-€ 90.401,87	0,97558	-€ 88.194,47
6	€ 72.692,06		-€ 72.692,06	0,97077	-€ 70.567,34
7	€ 66.028,18		-€ 66.028,18	0,96598	-€ 63.782,11
8	€ 64.585,92		-€ 64.585,92	0,96122	-€ 62.081,22
9	€ 40.162,23		-€ 40.162,23	0,95648	-€ 38.414,31
10	€ 200.695,35		-€ 200.695,35	0,95176	-€ 191.014,03
11	€ 188.283,49		-€ 188.283,49	0,94707	-€ 178.317,10
12	€ 287.209,96		-€ 287.209,96	0,94240	-€ 270.665,59
13	€ 156.235,29		-€ 156.235,29	0,93775	-€ 146.509,40
14	€ 77.184,65		-€ 77.184,65	0,93312	-€ 72.022,81
15	€ 70.520,77		-€ 70.520,77	0,92852	-€ 65.480,05
16	€ 166.186,36		-€ 166.186,36	0,92394	-€ 153.546,57
17	€ 166.818,01		-€ 166.818,01	0,91939	-€ 153.370,02
18	€ 276.029,80		-€ 276.029,80	0,91485	-€ 252.526,12
19	€ 268.734,28		-€ 268.734,28	0,91034	-€ 244.639,28
20	€ 101.955,74		-€ 101.955,74	0,90585	-€ 92.356,53
21	€ -	€ 5.243.000,00	€ 5.243.000,00	0,90138	€ 4.725.944,02
	€ 2.498.164,45				€ 2.378.661,50

STIMA AD ALBERGO DEL LOTTO 2

Simulazione di trasformazione in albergo del solo Lotto 2.

Il valore immobiliare di un albergo è derivato dal fatturato dell'attività, fatturato medio meno costi medi danno un ricavo che va imputato in parte alla gestione ed in parte all'affitto dell'immobile (area di sedime e mura). Dato il cespite in esame si potrebbe procedere con due differenti simulazioni, una che riguardi la trasformazione della sola unità di via Fogagnolo (Lotto 2) ed una che coinvolga l'intero immobile costituito dai due lotti. Per una differenziazione di proposta sul mercato si ritiene di simulare la trasformazione ad albergo del solo lotto 2.

Considerata la distribuzione del fabbricato, i suoi collegamenti verticali di scale e ascensori, il numero di finestre e le caratteristiche si è calcolato possa ospitare 55 camere doppie tutte con bagno privato oltre sale comuni (reception, sala colazione, uffici, servizi e spogliatoi per il personale, reception, lavanderia, ecc).

DATI PER STIMA ALBERGHI

Numero Camere	costo camera	introiti	tot posti letto
singole	0	€ -	0
doppie	55	€ 66,00	110
TOTALE CAMERE		€ 794.970,00	110
colazioni	€ 6,60	€ 158.994,00	
FATTURATO MEDIO ANNUO		€ 953.964,00	

Occupazione media	60%
Tariffa media	€ 66,00
Ricavo medio	€ 39,60

Utile di esercizio	20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, spese per acquisti, oneri fiscali, salari, ecc.) e del reddito lordo
--------------------	---

DATI DI SUP.	mq min	mq max
Superficie media camere 3 e 4 stelle	50	75



DATI MEDI RILEVATI E ASSUNZIONI

costo nuova costruzione camere 3 stelle (DEI)	€ 66.432,00
costo nuova costruzione camere 4 stelle (DEI)	€ 95.241,00
costo ristrutturazione camera (DEI)	€ 68.999,00
costo medio camera Sesto San Giovanni (CC)	€ 66,00
occupazione media (CC e federalberghi)	60%
utile di esercizio (medio di riferimento su costi)	20%
commissione carte di credito e banca (su fatturato)	1%
noleggii, lavanderia e biancheria (su fatturato)	5%
servizi di agenzia (booking) su fatturato	6%
pulizie camere terzariato, cadauna camera	€ 9,00
Retribuzioni per reception medie per persona	€ 30.000,00
durata investimento anni	9

INCIDENZE MEDIE	MIN	MAX
gestione, costi medi su fatturato	60%	70%
spese su lordo canone locazione	22%	30%

Valore medio camera compravendite	min	max
	€ 100.000,00	€ 150.000,00
Incidenza media al mq	€ 2.000,00	

Lotto 1	
superficie Lotto 2 Casa albergo	2.866
numero camere realizzabili Lotto 2	55
Superficie unitaria camere Lotto 2	52

BILANCIO ALBERGHIERO

Immobile oggetto di analisi (Subject)	
numero camere	55
posti letto	110
superficie ragguagliata mq	2667
superficie esterna lorda mq	2866
Costo medio camera	€ 66,00
coefficiente presenze	60%
ricavo a posto letto/camera	€ 39,60
utile di esercizio sui costi totali	20%

Attivo (euro)		Passivo (euro)	
Camere	794.970,00	Ammortamento	28.618,92
Colazioni e varie	158.994,00	Spese generali	114.475,68
		Acquisti colazione e bar	63.597,60
			206.692,20
		Assicurazioni	12.000,00
		Retribuzioni	120.000,00
		Pulizie camere terzariato	108.405,00
			228.405,00
		Energia elettrica	41.270,40
		Gas	55.200,00
		Acqua	14.400,00
		Telefono	2.400,00
			113.270,40
		Imposte e tasse	15.999,00
		Manutenzioni	47.997,00
		Costo	624.363,60
		Netto	329.600,40
	953.964,00		953.964,00

BILANCIO ESTIMATIVO ALBERGHIERO SUL LOTTO 2 - VIA FOGAGNOLO 29

RL = F-CT- x * (CT + RL)		
RL = $\frac{F-CT * (1+x)}{1+x}$		
Utile x = 20%		
Fatturato = 953.964,00		
Costo = 624.363,60		
RL = 170.606,40 euro/anno		
Rapporto tra costo e reddito lordo		
CT/F = $\frac{624.363,60}{953.964,00}$	0,654	

Attivo (euro)		Passivo (euro)	
Affitto annuale	170.606,40	Quota di ammortamento	5.118,19
		Quota di manutenzione	8.530,32
		Quota di assicurazione	3.412,13
		Spese per servizi	7.677,29
		Spese per amministrazione	4.265,16
		Spese per imposte	10.236,38
		Detrazione per affitto ed inesigibilità	2.559,10
		Costo	41.798,57
		Reddito netto	128.807,83
	170.606,40		170.606,40
REDDITO IMMOBILIARE			
R=	128.807,83		
Rapporto tra costo di esercizio e reddito			
C/RL =	41.798,57	0,245	
	170.606,40		

RICERCA DEL SAGGIO

Assunto IVS GN9 5.1 indicano per l'analisi degli investimenti immobiliari
una durata compresa tra 5 e 10 anni

Contratto affitto alberghiero 9 + 9 anni

Il periodo di disponibilità è fissato in 9 anni

Immobile comparabile

Albergo 4 stelle 75	€	6.600.000,00
costo medio camera	€	66,00
numero camere		55
posti letto		120
superficie ragguagliata mq		3600
coefficiente presenze		60%
ricavo a posto letto/camera	€	39,60
colazione e varie	€	6,60
ricavo sui pernottamenti annui	€	794.970,00
ricavo colazioni	€	173.448,00
ricavo annuo complessivo camere + colazioni	€	968.418,00
Rapporto tra costo e reddito lordo		0,654
Rapporto tra costo di esercizio e reddito	€	0,245

Calcolo Reddito lordo €/anno

Costo di gestione	€	633.823,65
Reddito lordo dell'immobile	€	173.191,35
Costo di esercizio immobiliare	€	42.431,88

saggio annuo di indicizzazione del reddito	0,01
saggio annuo di indicizzazione dei costi	0,02
saggio annuo di rivalutazione	0,01

FLUSSO DI CASSA DELL'IMMOBILE COMPRABILE

N. (anno)	Ricavo (euro)	Costo (euro)	Reddito netto (euro)
0	0	€ 6.600.000,00	-€ 6.600.000,00
1	€ 173.191,35	€ 42.431,88	€ 130.759,47
2	€ 174.923,26	€ 43.280,52	€ 131.642,74
3	€ 176.672,49	€ 44.146,13	€ 132.526,36
4	€ 178.439,22	€ 45.029,05	€ 133.410,17
5	€ 180.223,61	€ 45.929,63	€ 134.293,98
6	€ 182.025,84	€ 46.848,22	€ 135.177,62
7	€ 183.846,10	€ 47.785,19	€ 136.060,91
8	€ 185.684,56	€ 48.740,89	€ 136.943,67
9	€ 7.405.864,21	€ 49.715,71	€ 7.356.148,50
TASSO DI RENDIMENTO INTERNO DEL FLUSSO DI CASSA			0,02956



0 1 20 023208 304 1

STIMA VALORE LOTTO 2 DESTINAZIONE ALBERGO A FINE LAVORI TRASFORMAZIONE

Affitto annuale immobile da stimare	€	170.606,40		
Costi	€	41.798,57		
Tasso Interno di Rendimento TIR		0,02956		
saggio annuo di indicizzazione del reddito		0,01		
saggio annuo di indicizzazione dei costi		0,02		
saggio annuo di rivalutazione		0,01		
n		9		
g		0,01	8.10592	8.423859846
h		0,02	0.15855	
d		0,01		
i		0,02956	V	6.501.492,54 €
R		170.606,40 €		
C		41.798,57 €		

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO CON DISLOCAMENTO TEMPORALE SPESE PER TRASFORMAZIONE LOTTO 2 IN ALBERGO

numero camere	55
superficie esterna lorda complessiva	2.866
superficie ragguagliata	2.667
S i p	2.621
costo medio ristruttur. (€/camera)	€ 69.000,00 € 3.795.000,00
costi professionisti	7% € 265.650,00
costi Oneri	6% € 227.700,00
Tempo realizzazione in mesi	29
TOTALE COMPLESSIVO	€ 4.288.350,00

FORTE DEI 2019 pag. 143	%	incidenza €	0	1	2	3	4	5	6	7	8
oneri	6%	€ 227.700,00						€ 227.700,00			
spese tecniche	7%	€ 265.650,00	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 66.412,50			
Opere in c.a.	5,42	€ 205.689,00						€ 59.391,75	€ 59.391,75	€ 59.391,75	€ 59.391,75
Demolizioni	6,26	€ 237.567,00									€ 15.812,50
Murature e tamponamenti	2,50	€ 94.875,00						€ 50.094,00	€ 50.094,00		
Copertura	2,64	€ 100.188,00									
intonaci e gesso	8,34	€ 316.503,00						€ 62.997,00			
Isolamenti - impermeab.	1,66	€ 62.997,00									
opere in ferro	2,23	€ 84.628,50									
opere varie	2,36	€ 89.562,00									
finiture interne	22,26	€ 844.767,00									
impianti	25,04	€ 950.268,00						€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50
assist. Impianti	6,67	€ 253.126,50						€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94
controsoffitti	1,39	€ 52.750,50									
sottofondi	1,66	€ 62.997,00									
serramenti di facciata	2,36	€ 89.562,00									
serramenti interni	2,23	€ 84.628,50									
ripristino facciate	2,72	€ 103.224,00									
opere in ceramica	4,26	€ 161.667,00									
TOTALE COMPLESSIVO		€ 4.288.350,00	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 13.282,50	€ 516.736,69	€ 159.627,19	€ 109.533,19	€ 125.345,69

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
							€ 66.412,50		
€ 68.563,00	€ 68.563,00	€ 68.563,00							
€ 15.812,50	€ 15.812,50	€ 15.812,50					€ 15.812,50	€ 15.812,50	
		€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38
€ 21.157,13	€ 21.157,13								
			€ 22.390,50				€ 22.390,50		
€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50
€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94
							€ 25.806,00	€ 25.806,00	€ 25.806,00
€ 155.674,06	€ 155.674,06	€ 158.863,32	€ 96.878,32	€ 74.487,82	€ 74.487,82	€ 74.487,82	€ 204.909,32	€ 116.106,32	€ 100.293,82

19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
									€ 66.412,50
€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38	€ 24.346,38					
			€ 21.157,13		€ 21.157,13				
	€ 22.390,50				€ 22.390,50				
					€ 211.191,75	€ 211.191,75	€ 211.191,75	€ 211.191,75	
€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50	€ 39.594,50
€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94	€ 10.546,94
			€ 13.187,63		€ 13.187,63		€ 13.187,63		€ 13.187,63
				€ 31.498,50	€ 31.498,50				
	€ 44.781,00	€ 44.781,00							
€ 25.806,00						€ 21.157,13	€ 21.157,13	€ 21.157,13	€ 21.157,13
							€ 53.889,00	€ 53.889,00	€ 53.889,00
€ 100.293,82	€ 141.659,32	€ 119.268,82	€ 108.832,57	€ 105.986,32	€ 349.566,94	€ 282.490,31	€ 349.566,94	€ 336.379,31	€ 204.787,69
									€ 4.288.350,00

STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTI 1 E 2 DESTINAZIONE UFFICI

Saggio di capitalizzazione	6,1421%
superficie ragguagliata	5.351
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 642.120,00
Capitalizzazione	€ 10.454.000,00

saggio di sconto annuo	6,11%
saggio di sconto mensile	0,4956%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto (1+i) ^{-t}	VAN
0	€ 280.021,28		-€ 280.021,28	1,00000	-€ 280.021,28
1	€ 45.641,26		-€ 45.641,26	0,99507	-€ 45.416,17
2	€ 47.515,42		-€ 47.515,42	0,99016	-€ 47.047,89
3	€ 17.308,40		-€ 17.308,40	0,98528	-€ 17.053,57
4	€ 17.308,40		-€ 17.308,40	0,98042	-€ 16.969,47
5	€ 180.323,42		-€ 180.323,42	0,97558	-€ 175.920,36
6	€ 144.997,90		-€ 144.997,90	0,97077	-€ 140.759,75
7	€ 131.705,55		-€ 131.705,55	0,96598	-€ 127.225,35
8	€ 128.828,69		-€ 128.828,69	0,96122	-€ 123.832,59
9	€ 80.111,08		-€ 80.111,08	0,95648	-€ 76.624,51
10	€ 400.324,39		-€ 400.324,39	0,95176	-€ 381.013,19
11	€ 375.566,60		-€ 375.566,60	0,94707	-€ 355.686,78
12	€ 572.893,94		-€ 572.893,94	0,94240	-€ 539.893,10
13	€ 311.640,49		-€ 311.640,49	0,93775	-€ 292.240,38
14	€ 153.959,21		-€ 153.959,21	0,93312	-€ 143.662,96
15	€ 140.666,86		-€ 140.666,86	0,92852	-€ 130.612,20
16	€ 331.489,76		-€ 331.489,76	0,92394	-€ 306.277,33
17	€ 332.749,70		-€ 332.749,70	0,91939	-€ 305.925,17
18	€ 550.593,03		-€ 550.593,03	0,91485	-€ 503.710,54
19	€ 536.040,74		-€ 536.040,74	0,91034	-€ 487.978,77
20	€ 203.369,79		-€ 203.369,79	0,90585	-€ 184.222,37
21	€ -	€ 10.454.000,00	€ 10.454.000,00	0,90138	€ 9.423.043,83
	€ 4.983.055,92				€ 4.740.950,11

STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto è stato progettato e realizzato nell'anno 2014 (dallo stato dei pagamenti ricevuti presumibilmente fine anno, novembre/dicembre 2014) e suddiviso in due fornendo corrente (scambio sul posto) sia per il fabbricato al Lotto 1 che al fabbricato al Lotto 2.

Potenza attesa calcolata (relazione ing. Valter Manfredi) 59.844 kWp

Costo impianto € 79.852,08 oltre IVA.

Costo energia elettrica € 0,181 kWh

Perdita di efficienza dell'impianto 1,5%/anno

STIMA VALORE ATTUALE IMPIANTO FOTOVOLTAICO

anni	costo (€/anno)	ricavo (€/anno)	netto (€/anno)	ANNI	f. Sconto	VALORE ATTUALE
0	€ 79.852,08		-€ 79.852,08			
1	€ 400,00	€ 10.831,76	€ 10.431,76			
2	€ 400,00	€ 10.669,29	€ 10.269,29			
3	€ 400,00	€ 10.509,25	€ 10.109,25			
4	€ 400,00	€ 10.351,61	€ 9.951,61			
5	€ 400,00	€ 10.196,34	€ 9.796,34			
6	€ 400,00	€ 10.043,39	€ 9.643,39	0	1,00	€ 62.233,83
7	€ 400,00	€ 9.892,74	€ 9.492,74	1	0,91	
8	€ 400,00	€ 9.744,35	€ 9.344,35	2	0,83	
9	€ 400,00	€ 9.598,18	€ 9.198,18	3	0,76	
10	€ 400,00	€ 9.454,21	€ 9.054,21	4	0,69	
11	€ 5.000,00	€ 9.312,40	€ 4.312,40	5	0,63	
12	€ 400,00	€ 9.172,71	€ 8.772,71	6	0,57	
13	€ 400,00	€ 9.035,12	€ 8.635,12	7	0,52	
14	€ 400,00	€ 8.899,59	€ 8.499,59	8	0,48	
15	€ 400,00	€ 8.766,10	€ 8.366,10	9	0,43	
16	€ 400,00	€ 8.634,61	€ 8.234,61	10	0,39	
17	€ 400,00	€ 8.505,09	€ 8.105,09	11	0,36	
18	€ 400,00	€ 8.377,51	€ 7.977,51	12	0,33	
19	€ 400,00	€ 8.251,85	€ 7.851,85	13	0,30	
20	€ 2.280,00	€ 8.128,07	€ 5.848,07	14	0,27	
	€ 94.332,08	€ 188.374,17	€ 94.042,09			

TIR
9,74%

Sub. 1 = 100 pannelli Valore impianto € 32.754,65 € 32.500,00 in cifra tonda
Sub. 2 = 90 pannelli Valore impianto € 29.479,18 € 29.500,00 in cifra tonda

L'impianto FV è composto da 190 pannelli dei quali 100 posti copertura del fabbricato di via B. Croce 12 (Sub. 1 Lotto 1 valore relativo € 32.500,00) e 90 posti a copertura del fabbricato di via Fogagnolo 29 (sub. 2 Lotto 2 valore relativo € 29.500,00).

Conclusioni

La vendita separata dei due lotti comporta la necessità dell'indicazione in atto delle servitù descritte al capitolo 2.3 "Vincoli e oneri giuridici". Attualmente i due lotti sono già separati ma di unica proprietà, rispetto alla suddivisione interna esistente sono stati attuati, concordemente con la proprietà, alcuni piccoli trasferimenti di superficie, ai piani terreno ed interrato, per razionalizzare al meglio l'eventuale vendita separata dei due lotti e la successiva gestione. Gli ultimi elaborati grafici depositati in Comune rappresentano con i colori giallo (demolizioni) e rosso (costruzioni) le opere edili necessarie per l'ottenimento di questo intento. Oltre alla separazione fisica tra i due lotti dovrà essere eseguita quella impiantistica. Non si è proceduto alla quantificazione economica di tali interventi in quanto la stima per trasformazione contempla la ristrutturazione completa dei cespiti comprensiva del totale rifacimento ed adeguamento impiantistico.

Il miglior uso possibile stimato è a terziario. La simulazione per trasformazione ad albergo è sconveniente nonostante il valore finale dell'immobile sia superiore, questo è dovuto ai costi di trasformazione più alti che incidono sul valore attualizzato netto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili valutati nel loro complesso corrisponde ad € 4.803.000,00 in cifra tonda (dato da € 4.740.950,11 + € 62.233,83 = € 4.803.183,94).

Il solo lotto 1 è stimato € 2.411.000,00 in c.t. (dato da € 2.378.661,50 + € 32.754,65 = € 2.411.416,15).

Il solo lotto 2 è stimato € 2.390.000,00 in c.t. (dato da € 2.360.485,85 + € 29.479,18 = € 2.389.965,03).

In fede
(Arch. Giuseppe Garletti)



Giuseppe Garletti

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO****Verbale di giuramento perizia stragiudiziale**

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno 2 del mese di novembre, nella Cancelleria dell'istesso Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor.:

Giuseppe Garletti identificato con documento C.I.

n° AV1209051 rilasciato da Comune di Milano

il 27 / 06 / 2013

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 10236

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 28 / 10 / 2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Rosario AZZARELLI

Il dichiarante

Giuseppe Garletti

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

l R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000

CTU_VER01_01_VERBALE DI GIURAMENTO PERITI ISCRITTI DOCX
1 di 1