

Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 - 20121 Milano - tel. +390263697423 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - PEC: up_milano@pce.agenziaentrate.it
 prot. n. 48490 del 27/02/2025

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di un compendio immobiliare sito nel comune di Muggiò (MB) in Via Raffaello Sanzio 13



committente

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA

Direzione Generale Beni Mobili e Immobili Sequestrati e Confiscati

Ns. prot. n. 48490 del 27/02/2025

Protocollo di Intesa a titolo non oneroso n. 400346 del 13/11/2023 con l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati Alla Criminalità organizzata.

Oggetto: Confisca disposta nell'ambito del procedimento n. 57/13 MP dal Tribunale Ordinario di Milano – Sezione Autonoma Misure di Prevenzione – in data 22/01/2014 definitiva dal 04/06/2014.

Richiesta relazione di stima del più probabile valore di mercato per un compendio immobiliare sito nel comune di Muggiò (MB), via Raffaello Sanzio n. 13.

INDICE

Premessa	3
PARTE PRIMA	4
1 Descrizione generale del bene.....	4
1.1 Notizie di carattere generale	4
1.2 Caratteristiche del complesso o dell'edificio	6
1.3 Caratteristiche del compendio immobiliare	6
1.4 Utilizzo Attuale	7
1.5 Identificazione catastale.....	7
1.6 Consistenza	11
PARTE SECONDA	12
2 Descrizione tecnico-legale del bene.....	12
2.1 Descrizione urbanistica	12
2.1.1 Generalità.....	12
2.1.2 Vincoli urbanistici.....	14
2.2 Certificazioni di conformità	15
2.3 Contratti di locazione.....	15
2.4 Servitù e altri diritti reali	15
PARTE TERZA	16
3 Processo di valutazione	16
3.1 Scopo della stima	16
3.2 Analisi del mercato immobiliare.....	16
3.2.1 Analisi generale del mercato immobiliare settore non residenziale.....	16
3.2.2 Il mercato immobiliare del settore non-residenziale (terziario-commerciale) nel comune di Muggiò.....	21
3.2.3 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	22
3.2.4 Indagini dirette.....	23
3.3 Metodologia di stima – Scelta del procedimento	24
3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento	25
3.4.1 Consistenza del bene in stima:	27
3.4.2 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare.....	28
• Costo tecnico di costruzione (C _{TC})	28
• Costi indiretti di Costruzione (C _{IC})	32
3.4.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area.....	34

• Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto	35
3.4.4 Oneri Finanziari	35
3.4.5 Utile del promotore	36
3.4.6 Determinazione del valore con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	38
• Deprezzamento	38
CONCLUSIONI	41

Premessa

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, con nota prot. ANBSC n. 548 del 07/01/2025, acquisita in pari data da questo Ufficio con proprio protocollo in ingresso n. 1456 ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità di n. 29 unità immobiliari a destinazione abitativa, n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, n. 1 unità immobiliare a destinazione autorimessa, n.1 unità immobiliare a destinazione Magazzino/deposito e n. 4 particelle del catasto terreni ubicate nel comune di Muggiò (MB), angolo via Raffaello Sanzio n. 13 e Via Giuseppe Mazzini n. 6/A, identificate catastalmente al NCEU dello stesso comune foglio 8 particella 513 subalterni 4 e 5 (i due negozi cat. catastale C/1), subalterni da 6 a 34 (le 29 Abitazioni cat. catastale A/3), subalterno 35 (l'autorimessa cat. catastale C/6), subalterno 36 (il magazzino/deposito cat. catastale C/2), nonché al Catasto Terreni dello stesso comune foglio 8 particelle 513 (Ente Urbano, di fatto area pertinenziale del fabbricato) e 514 (Ente Urbano, area sulla quale sorge la cabina elettrica), foglio 8 particelle 521 e 522 (qualità: seminativo ma, nella realtà, aree attrezzate a parcheggio scoperto e come tali utilizzate).

A seguito di controlli effettuati in banca dati catastale, questo Ufficio ha verificato che in data 03/07/2013, quindi antecedentemente alla data di confisca, con DOCFA a firma del liquidatore della società , tutti gli immobili suddetti, ad eccezione delle 4 particelle del Catasto Terreni, sono stati fusi in una singola unità immobiliare a destinazione alberghiera, cat. Catastale D/2.

Per questo motivo, in data 25/02/2025, con propria nota Prot. 46684, questo Ufficio ha provveduto a richiedere all'ANBSC se confermava la richiesta di valutazione immobiliare relativa alle 37 unità immobiliari, come inizialmente indicato nella richiesta del 07/01/2025, o se ritenesse di far valutare tali immobili nello stato aggiornato di complesso alberghiero, oltre alle 4 particelle del catasto terreni già menzionate.

In risposta alla suddetta richiesta, con nota Prot. Uscita N. 0015657 del 26/02/2025, acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate n. 48490 in data 27/02/2025, l'ANBSC chiariva di richiedere la stima dell'immobile allo stato attuale di struttura alberghiera, catastalmente identificata al NCEU del comune di Muggiò al foglio 8 particella 513 subalterno 701, cat. Catastale D/2, oltre agli immobili al Catasto Terreni identificati al foglio 8, particelle 513, 514, 521 e 522, già precedentemente menzionati.

Su richiesta dello scrivente Ufficio, l'ANBSC ha fornito immagini fotografiche recenti dell'unità immobiliare in oggetto, al cui contenuto si farà riferimento ai fini dell'individuazione dello stato manutentivo e delle caratteristiche intrinseche dello stesso, mentre per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale tramite l'utilizzo degli strumenti dell'Agenzia.

La stima è stata redatta considerando quale epoca di riferimento l'attualità (maggio 2025).

PARTE PRIMA

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 Notizie di carattere generale



I beni oggetto di stima, siti in Via Raffaello Sanzio n. 13 angolo Via Giuseppe Mazzini n. 6/A, risultano inseriti in zona est a 500 m del centro cittadino del comune di Muggiò, cittadina che si estende a nord-ovest di Monza.



Attraversata dal canale Villoresi, a poco più di 20 km dalla città di Milano, Muggiò si trova a ridosso dei comuni di Lissone, Monza, Cinisello Balsamo, Nova Milanese e Dèzio. Situata ad appena 6 km dal casello di Viale Zara dell'autostrada A4 Torino-Trieste, è facilmente raggiungibile anche percorrendo la strada statale n. 527 Bustese, che ne attraversa il territorio, o seguendo la strada statale n. 36 del

lago di Como e dello Spluga, che si snoda ad un solo chilometro dall'abitato. Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento lungo la linea Milano-Como-Chiasso, quella di Lissone, si trova, infatti, soltanto a 2 km di distanza. Buono anche il collegamento a mezzo autobus grazie alla presenza di diverse fermate di almeno 5 linee della compagnia Autoguidovie.

L'aeroporto più vicino, quello di Milano/Linate, dista 21 km, mentre quello di Milano/Malpensa, al quale ci si rivolge per i voli intercontinentali diretti, è posto a 55 km. Il porto commerciale e turistico più vicino si trova, infine, a 171 km, nella città di Genova. La popolazione residente gravita prevalentemente su Milano e su Monza per il lavoro, il commercio e le strutture burocratico-amministrative non disponibili sul posto.

La zona nella quale sono inseriti i beni in stima, in sostanza un fabbricato a destinazione alberghiera con relativa area pertinenziale, oltre ad un'area, contigua ma esterna, ad uso parcheggio scoperto, è caratterizzata da un'edilizia variegata dal punto di vista volumetrico, tipologico e costruttivo, facente parte di un tessuto edilizio di media/bassa densità caratterizzato da singoli fabbricati mediamente di 2 livelli fuori terra, con presenza prevalente di abitazioni, servite da alcune attività commerciali e con qualche presenza sparuta di attività produttive.

I beni in esame risultano accessibili direttamente da Via Raffaello Sanzio, strada direttamente connessa e vicina alla Strada Statale 527 Bustese che consente un comodo collegamento con il resto della città oltre che con i vicini comuni.

Gli spostamenti da e per i beni in esame sono agevolati anche dalla presenza di una fermata della rete di trasporto pubblico, posta sulla SS 527 a circa 500 metri di cammino a piedi, ove transitano la linea z203 (Muggiò Prati - Monza FS - Cologno Nord M2), z205 (Limbiatate Mombello - Varedo FN - Nova M.se - Monza FS) e z219 (Monza (FS)-Muggiò-Nova M.-Paderno D (FNM)) della compagnia Autoguidovie.

Sufficiente risulta essere la presenza di diversi servizi socialmente utili (scuole primarie e secondarie, ecc.).



1.2 Caratteristiche del complesso o dell'edificio

Il compendio immobiliare oggetto di stima, come già detto sito nel comune di Muggiò (MB), in via Raffaello Sanzio n. 13, in sostanza è composto da un fabbricato a destinazione alberghiera e dalla sua area esterna pertinenziale, nonché da due particelle del catasto terreni destinate a parcheggio esterno a Nord dell'edificio, che nel suo complesso serve tanto il fabbricato in esame quanto il confinante supermercato.

Edificato nel 1987 e parzialmente ristrutturato nel 2013, l'edificio in stima è del tipo a blocco isolato rispetto ai fabbricati vicini, con l'eccezione del confinante supermercato, rispetto al quale è posto in adiacenza, nonché leggermente più alto, con una struttura portante in cemento armato, finiture esterne ordinarie di tipo terziario/industriale (pannelli ciechi in cls prefabbricato alternati ad ampie facciate vetrate) e copertura piana a lastrico solare, avente una elevazione fuori terra di 5 livelli ed un livello interrato destinato ad autorimessa, cantine e locali tecnici.



1.3 Caratteristiche del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare in valutazione risulta essere una struttura alberghiera di 28 camere poste su quattro livelli, dal Primo al Quarto, oltre ad autorimessa interrata che dispone di 27 posti auto, spazi deposito-cantina interrati nonché alloggio del custode, spazi commerciali di corredo ed ingresso/reception posti al Piano Terra, con doppio accesso sia dal giardino pertinenziale sia dal parcheggio scoperto a Nord.

Dalla consultazione delle immagini fotografiche effettuate da funzionari dell'ANBSC nell'autunno del 2024, l'immobile risulta internamente in mediocre stato manutentivo, perché in abbandono da 15 anni ed anche oggetto di intrusioni non

autorizzate ed atti di vandalismo, mentre per quanto riguarda l'individuazione dello stato manutentivo e delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale tramite l'utilizzo degli strumenti dell'Agenzia, dal quale si presume, per le parti esterne uno stato manutentivo normale, compatibile con la vetustà del fabbricato in relazione all'ultima ristrutturazione ufficiale (2013), a meno di alcuni danneggiamenti provocati da atti di vandalismo.



1.4 Utilizzo Attuale

Dalle informazioni comunicate dall'ANBSC, l'immobile in oggetto è allo stato attuale inutilizzato in quanto libero da occupanti da circa 15 anni.

1.5 Identificazione catastale

I cespiti oggetto di stima, all'attualità, risultano identificati catastalmente nel comune di Muggiò con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Reddito
8	513	Ente urbano	1.590,00	//
8	514	Ente urbano	20,00	//
8	521	Seminativo	851,00	dominicale € 5,49 – agrario € 5,27
8	522	Seminativo	65,00	dominicale € 0,42 – agrario € 0,40

All'attualità, gli immobili identificati dai mappali 521 e 522 risultano intestati a:

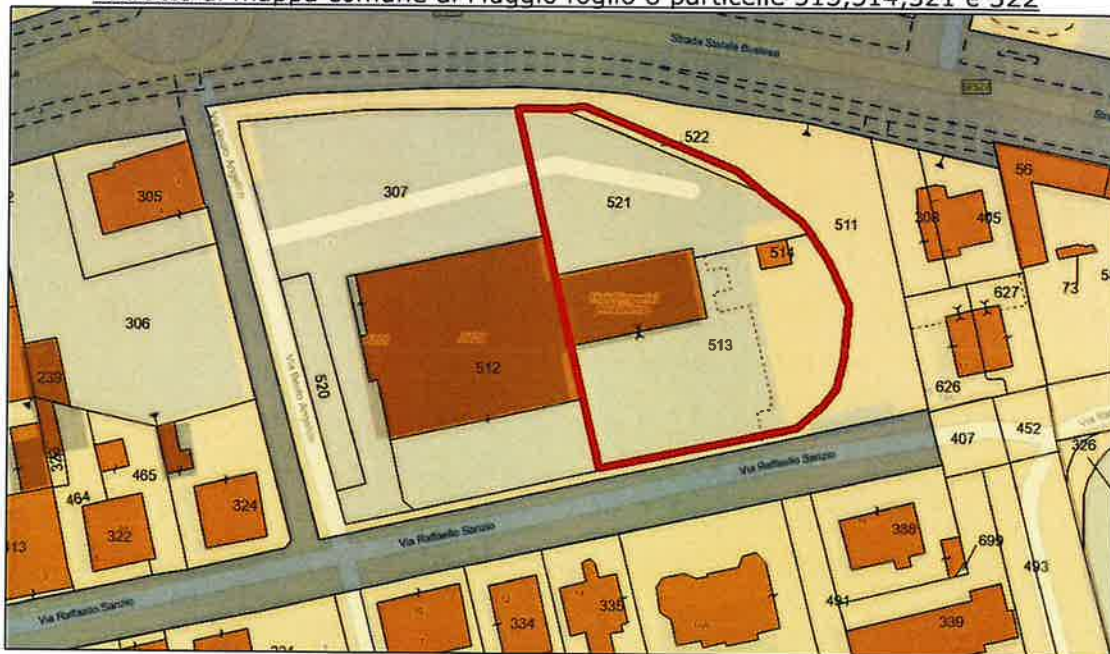
– Proprietà 1/1

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 01/06/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1954 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 44600.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/06/2006

Si specifica che l'intestazione attuale, così come riportata in Banca Dati, non è corretta in quanto deve essere aggiornata a seguito della confisca definitiva avvenuta in data 04/06/2014.

Per quanto riguarda gli immobili identificati dai mappali 513 e 514, in qualità di Enti Urbani essi non hanno intestazione, che in genere si ritrova nei fabbricati costruiti su di essi: tale condizione vale per il fabbricato alberghiero edificato sulla particella 513 ma non si riscontra per la **cabina elettrica** edificata sulla particella 514 in quanto **mai accatastata al catasto Urbano, condizione che deve essere rettificata con specifico aggiornamento.**

Estratto di mappa comune di Muggiò foglio 8 particelle 513,514,521 e 522



Catasto Urbano

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Categoria	Rendita	Indirizzo
8	513	701	S1-T-1-2-3-4	D/2	€ 29.626,00	Via Raffaello Sanzio n. 13

All'attualità, l'unità immobiliare in esame risulta intestata a:

- Proprietà 1/1

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 01/06/2006
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIV PEM Sede MONZA (MI) Repertorio n. 1954 -
 TRASCRIZIONE N. 44600 Voltura n. 69075.1/2006 - Pratica n. MI0571167 in atti
 dal 28/09/2006.

Si specifica che l'intestazione attuale, così come riportata in Banca Dati, non è corretta in quanto deve essere aggiornata a seguito della confisca definitiva avvenuta in data 04/06/2014.

Stralcio planimetria catastale foglio 8 particella 513 subalterno 701

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Milano	Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.f.u. in Comune di Muggio' Via _____ civ. 13	
	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 8 Particella: 513 Subalterno: 701	Compilata da: _____ Iscritto all'albo: Geometri Prov. _____
Scheda n. 1 Scala 1: 500		

1.6 Consistenza

Superficie commerciale

L'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C., le eventuali differenze tra quanto dappresso riportato e quanto proposto dalla proprietà è dunque imputabile alle differenti metodologie di calcolo adottate. La consistenza è stata calcolata applicando i coefficienti di ragguaglio stabiliti dal Dpr 138/98 alle superfici calcolate con l'opzione "poligonazione" disponibile nel Sistema Integrato del Territorio (S.I.T.) in uso all'Agenzia e di seguito descritte, in particolare le norme del DPR 138/98 riferite agli immobili appartenenti al Gruppo "T", che individua unità immobiliari a destinazione terziaria.

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, le suddette superfici saranno ragguagliate secondo i coefficienti riportati nella sottostante tabella.

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)	Coeff.	Sup Ragg
Spazi esterni destinati a giardino	Misurazione da elaborato grafico	1.228,88	0,10	122,89
Superficie coperta cabina elettrica esterna (Particella 514)	Misurazione da elaborato grafico	20,00	0,00	0,00
Spazi esterni destinati a parcheggio pubblico (Particelle 521 e 522)	Misurazione da elaborato grafico	916,00	0,00	0,00
Spazi coperti al piano terra destinati ad attività alberghiera e commerciale	Misurazione da elaborato grafico	275,30	1,00	275,30
Superfici coperte destinate a depositi e cantine interrato	Misurazione da elaborato grafico	193,09	0,50	96,55
Superfici coperte destinate ad autorimesse interrato	Misurazione da elaborato grafico	725,60	0,50	362,80
Superfici coperte destinate a camere d'albergo	Misurazione da elaborato grafico	1.075,56	1,00	1.075,56
Superfici scoperte destinate a terrazzi e balconi delle camere e degli spazi alberghieri	Misurazione da elaborato grafico	198,79	0,10	19,88
TOTALE in c.t.				1.953

PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Generalità

Gli interventi edilizi per il cespite oggetto di stima sono disciplinati dall'ultimo PGT disponibile (approvato in data 18/12/2009 – Deliberazione di Consiglio Comunale n.78), per il quale la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 115 del 15/11/2022, ha avviato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, commi 2 e 13 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., il procedimento di Variante Generale.

➤ P.G.T. 2009 – Piano delle Regole

Il piano delle regole:

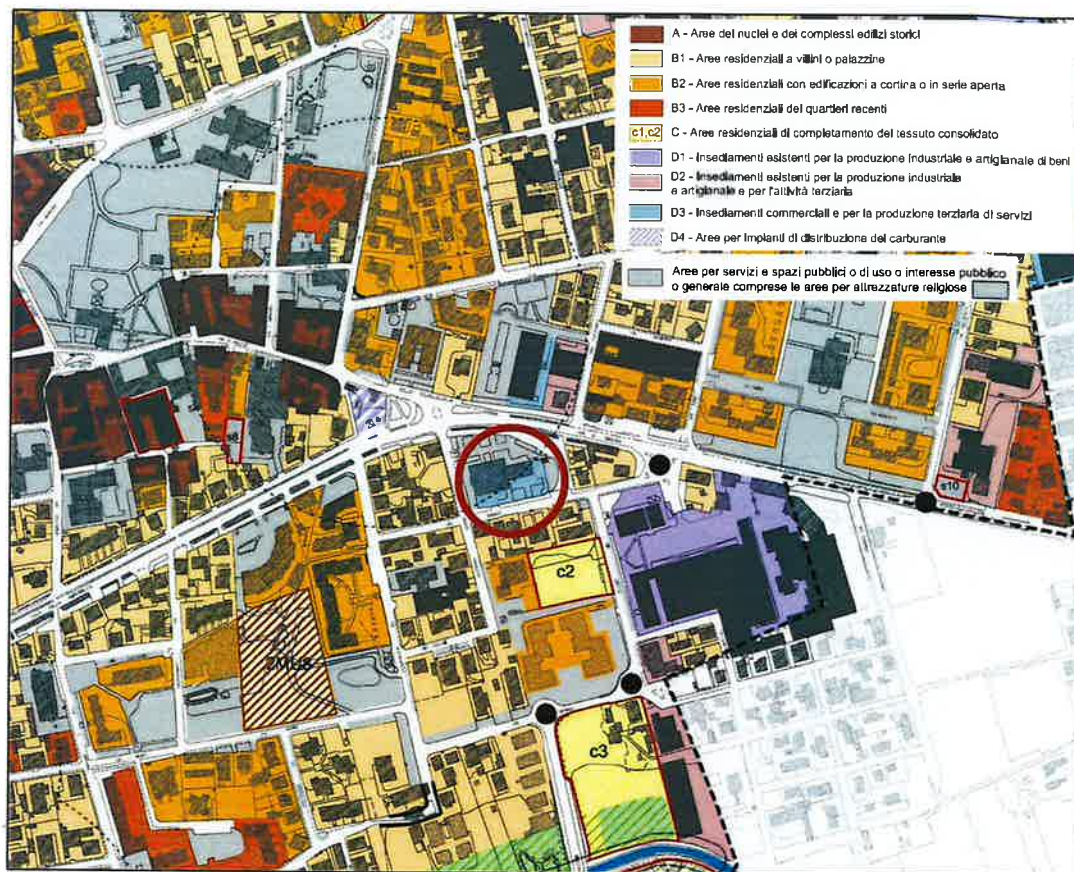
- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica,
 - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale, compresi l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, il ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, gli interventi di rinaturalizzazione dei siti e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST);
- e) individua:
 - 3) le aree destinate all'agricoltura;
 - 4) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 5) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- **Area A** - Nuclei e complessi edilizi di storici
- **Area B1** - Residenza a villini o palazzine
- **Area B2** - Residenza con edificazioni a cortina o in serie aperta
- **Area B3** - Residenza dei quartieri recenti
- **Area C** - Residenza di completamento del tessuto consolidato

- **Zona D1** - Attività di produzione industriale e artigianale di beni
- **Zona D2** - Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale e per l'attività terziaria
- **Zona D3** - Attività commerciali e per la produzione di servizi
- **Zona D4** - Impianti di distribuzione carburanti

Piano delle Regole - Tavola RP.01



Nello specifico, il compendio in esame risulta inserito parte - il fabbricato alberghiero con la sua area pertinenziale a sud - in **Aree D3: insediamenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi**, che comprendono aree del tessuto produttivo consolidato caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale, commercio, strutture ricettive nel quale sono previsti nuovi interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente e parte - l'area a parcheggio scoperto a Nord (particelle del catasto terreni 521 e 522) e la porzione a Est della particella del Catasto terreni 513 esterna alla recinzione dell'area pertinenziale del fabbricato alberghiero nonché la particella 514 - in **Aree per servizi e spazi pubblici o di uso o interesse pubblico o generale comprese le aree per attrezzature religiose**.

Ai sensi dell'art. 22 delle NTA, la destinazione d'uso principale delle aree D3 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del

settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria.

Le destinazioni escluse sono:

- la residenza (Gf 1);
- la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili per la destinazione ad attività commerciali si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

È vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

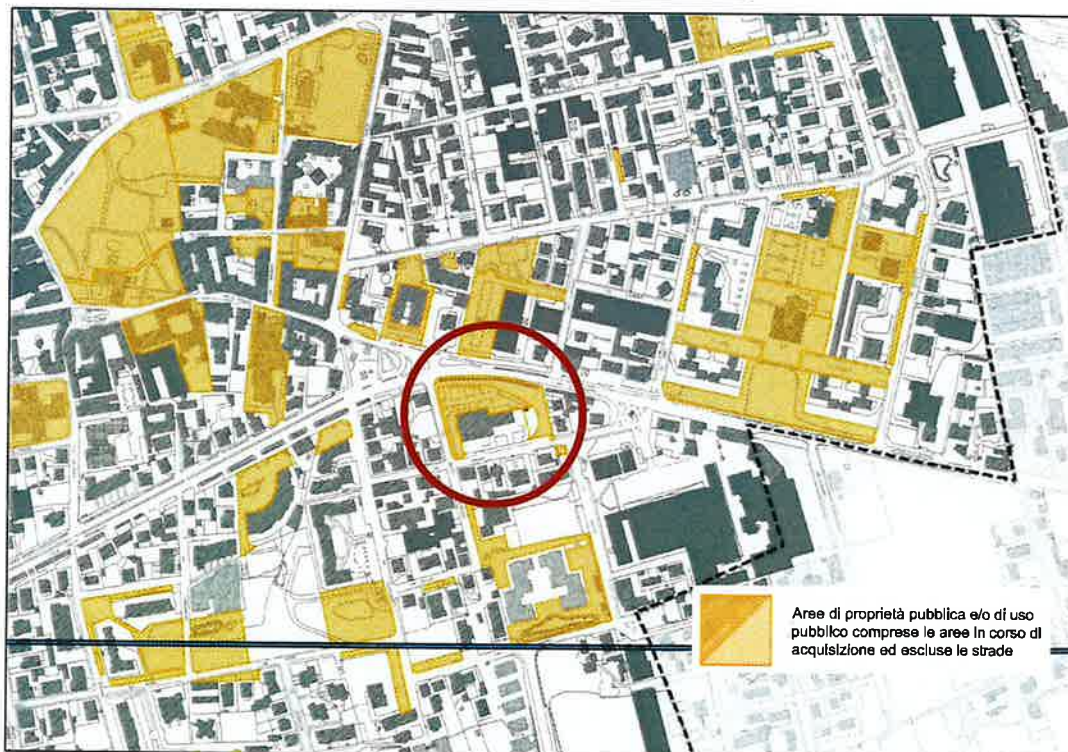
La residenza pertinenziale è compatibile nei limiti di cui alle presenti norme.

2.1.2 Vincoli urbanistici

Il compendio immobiliare oggetto di stima, non nella sua interezza ma per quota maggioritaria, ricade in **Zona di rispetto dei pozzi (200 m)**.

Inoltre, l'area a parcheggio scoperto posta a Nord (Particelle 521 e 522 del Catasto Terreni), risulta tra le **aree di proprietà pubblica e/o di uso pubblico**.

Piano dei Servizi - Tavola SA.01



Alla luce di quanto emerso dalla consultazione della suddetta Tavola SA.01, dato il suo valore di maggior dettaglio, si ritiene non corretta l'indicazione di Area ad uso pubblico della porzione a est della part. 513 come riportata nella tavola RP.01.

2.2 Certificazioni di conformità

Al momento di redazione della presente relazione di stima non risultano pervenute, alla scrivente Agenzia, certificazioni di conformità degli impianti relativi all'immobile in esame.

L'Agenzia non ha effettuato verifiche delle certificazioni urbanistiche ed autorizzative prodotte presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VV.FF., Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di svolgimento della valutazione, considerando le stesse come perfettamente regolari. Nel caso si riscontrassero difformità o carenze in merito alle normative vigenti diventerebbe indispensabile valutare gli effetti ai fini del giudizio di valore.

Ai fini della stima il cespite è stato considerato conforme alle norme vigenti.

2.3 Contratti di locazione

L'Ente Committente non ha comunicato l'esistenza di contratti di locazione in vigore per l'immobile in oggetto, pertanto, il bene sarà valutato libero da affittanze e da qualsiasi altro vincolo.

2.4 Servitù e altri diritti reali

Dalla documentazione ipocatastale trasmessa dall'Ente Committente, sui beni in oggetto sussistono le seguenti servitù:

- Servitù perpetua di uso pubblico, gratuita, con attribuzione di tutti gli oneri di manutenzione a carico del proprietario, gravante sull'area attualmente adibita a parcheggio, di cui alle particelle 521 e 522, derivante da una convenzione di lottizzazione con il comune di Muggiò - Atto del 26/02/1991 repertorio n. 88004/2642, registrato e trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 23/03/1991 al nn. 26880/20811;
- Servitù a carico della particella 514 (cabina elettrica) ed in favore della proprietà Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, avente ad oggetto la collocazione e il mantenimento di proprie apparecchiature nel locale attualmente ospitante la cabina elettrica - atto del 13/03/1989, rep. N. 1699, trascritto a Milano 2 il 05/04/1989 al nn. 28582/21104.

Riguardo ad altri tipi di servitù e diritti reali, l'Ente committente non ha comunicato l'esistenza di alcuna servitù o altro gravame, pertanto, il bene sarà valutato libero da ogni servitù o peso legale diversa da quelle sopra specificate.

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato¹ all'attualità di un compendio immobiliare, composto da un fabbricato a destinazione alberghiera con la sua area esterna pertinenziale e da due particelle dei terreni attualmente ad uso parcheggio scoperto esterno pubblico, ubicato nel comune di Muggiò (MB) in via Raffaello Sanzio n. 13 ed identificato catastalmente nello stesso comune all'NCEU al foglio 8 particella 513 subalterno 701 (Il fabbricato alberghiero con la sua area esterna, quest'ultima confiscata anche come particella 513 del CT Terreni, ma la cui consistenza è ricompresa nella scheda del Catasto Fabbricati dell'Albergo) e al CT al foglio 8 particelle 521 e 522 (la porzione di parcheggio scoperto esterno a Nord).

Si specifica in questa sede che non viene presa in considerazione la valutazione dell'area urbana sulla quale insiste la cabina elettrica e della cabina stessa in quanto tale in virtù della servitù a favore di ENEL già citata nel paragrafo 2.4, servitù per di più attiva su un locale tecnico che, già per sua natura, non è suscettibile di produrre reddito.

3.2 Analisi del mercato immobiliare

Con lo scopo di individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità delle unità immobiliari oggetto di stima, è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato del segmento immobiliare di riferimento (non-residenziale) all'attualità.

Si precisa che l'analisi di seguito riportata si riferisce al IV trimestre 2024 in quanto i dati di riferimento relativi al primo trimestre del 2025 risultano non ancora disponibili.

3.2.1 Analisi generale del mercato immobiliare settore non residenziale

Il mercato degli immobili nel settore Terziario Commerciale nel quarto trimestre 2024²

La citata pubblicazione suddivide il mercato immobiliare non residenziale in Italia principalmente in quattro settori:

– settore terziario-commerciale (unità immobiliari censite nelle categorie catastali A/10, C/1, C/3, D/2, D/5, D/8, B/4, C/2 con consistenza catastale oltre 30,00 mq, C/6 e C/7 con consistenza catastale oltre 50,00 mq);

¹Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. International Valuation Standards (IVS 1.3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".

² Statistiche – IV trimestre 2024 a cura dell'Agenzia delle Entrate (DC OMISE)

- settore produttivo (unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/1 e D/7);
- settore produttivo agricolo (unità immobiliari censite nelle categorie catastali D/10);
- settore altre destinazioni (unità immobiliari censite nelle categorie catastali C/4, C/5, D/3, D/4, D/6, D/9, nelle categorie catastali del gruppo B, tranne B/4, del gruppo E, del gruppo F, eccetto F/3 e F/4 che hanno trovato collocazione nei precedenti settori).

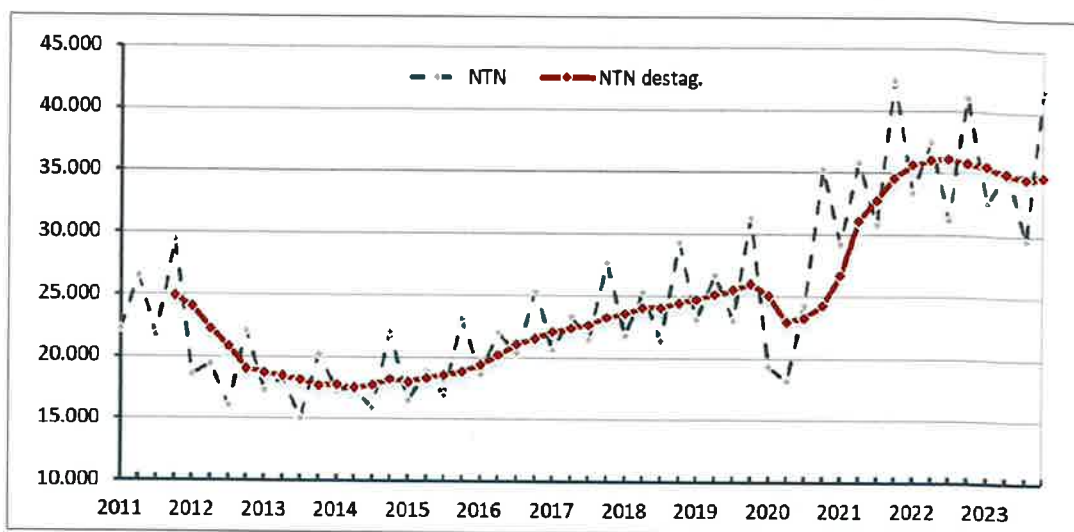
Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore, sia a causa della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali) è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti. La lettura dei dati deve essere, pertanto, necessariamente attenta e prudente.

L'analisi qui esposta si concentra principalmente, oltre che al "settore altre destinazioni", sui segmenti uffici e studi privati e edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4) appartenenti al "settore terziario-commerciale".

Il 2024 si chiude in modo positivo per il mercato degli immobili non residenziali che, anche nel quarto trimestre, mostra un generale aumento delle compravendite, +28% rispetto allo stesso periodo del 2023.

Nel dettaglio dei singoli comparti del mercato non residenziale, aumentano i volumi di scambio dei negozi del 3,5% e degli immobili a destinazione produttiva, +1,1%. Frenano le transazioni di uffici, -2,3%, unico settore con segno negativo.

Il mercato non residenziale consolida, così, l'andamento degli ultimi trimestri, caratterizzati, con qualche eccezione, da una forte espansione dei volumi scambiati.



Nel IV trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali registra un incremento delle compravendite del 28%, con un volume di oltre 91 mila unità scambiate. Il settore terziario-commerciale, in rialzo del 2% circa, denota una modesta crescita in quasi tutti i comparti, dai depositi commerciali e autorimesse, +1,5%, agli immobili delle altre destinazioni, +3,7%, passando per i negozi, che aumentano del 3,5%; gli uffici, invece, segnano, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, una flessione del 2,3%.

In crescita anche il numero di unità compravendute nel settore produttivo e nel settore agricolo, rispettivamente +1,1% e +5% su base tendenziale e gli scambi degli immobili classificati in Altro1 che riportano una variazione superiore all'80%. Quest'ultima è una crescita inusuale, attribuibile, in particolare, al termine fissato al 31 dicembre 2024 per il cosiddetto "sismabonus acquisti", con il quale è stata riconsociata una detrazione fiscale agli acquirenti di unità immobiliari, anche classificate in una categoria catastale "fittizia" (gruppo F), vendute direttamente dalle imprese di costruzione a seguito di demolizione e ricostruzione di interi edifici allo scopo di ridurre il rischio sismico.

Tabella 1

Compravendite di immobili non residenziali	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23
Terziario Commerciale	42.726	1,9%
di cui Uffici	4.181	-2,3%
di cui Negozi e laboratori	12.912	3,5%
di cui B/4, D/2, D/5, D/8	2.266	3,7%
di cui Depositi commerciali e autorimesse	23.367	1,5%
Produttivo	5.040	1,1%
Agricolo	1.087	5,0%
Altro	42.184	82,1%
Totale	91.037	28,0%

Nel IV trimestre 2024, le compravendite di uffici subiscono una riduzione del -2,3% su base tendenziale, con un volume pari a 4.181 unità scambiate. L'andamento nelle diverse aree del paese non è omogeneo: al Nord Est gli scambi restano più o meno stabili, +1,4%, al Sud registrano un deciso aumento, +15% circa, mentre nel Nord Ovest, nel Centro e nelle Isole si osserva un netto calo, rispettivamente del -4,8%, del -9% e del -18% circa. La diminuzione delle compravendite su scala nazionale è dovuta esclusivamente alla flessione del NTN nei capoluoghi, -9,3% rispetto allo stesso periodo del 2023, che vanifica il rialzo del +5,1% registrato negli altri comuni. La superficie complessiva degli uffici compravenduti (STN) segue, sostanzialmente, l'andamento del NTN sia a livello territoriale sia a livello nazionale: in Italia, la STN degli uffici diminuisce del -5,5%; nei capoluoghi diminuisce del 15% circa, a scapito dei comuni non capoluogo nei quali l'aumento sfiora il 10%.

Tabella 2

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	1.343	-4,8%	219.972	-7,8%
Nord Est	1.098	1,4%	156.918	3,5%
Centro	796	-9,0%	108.355	-13,2%
Sud	691	14,7%	96.686	13,0%
Isole	252	-18,2%	35.004	-33,2%
Capoluoghi	1.989	-9,3%	337.840	-15,2%
Non capoluoghi	2.192	5,1%	279.094	9,7%
ITALIA	4.181	-2,3%	616.934	-5,5%

In linea con i dati relativi ai comuni capoluogo, nelle otto principali città italiane per popolazione si registra, rispetto al IV trimestre del 2023, una forte diminuzione dei volumi, quasi il 25% in meno, e della relativa STN, in calo del -33%.

Più nel dettaglio, Roma e Milano, che presentano i mercati più rilevanti per dimensione, perdono rispettivamente il 43,6% e il 22%, accompagnate da Palermo, -45,8%, e Bologna, -44,1%, città che però hanno volumi decisamente più modesti, con meno di 40 unità compravendute nel trimestre. In diminuzione anche gli scambi a Genova, Napoli e Firenze; in controtendenza a Torino le compravendite di uffici sia in numero, +47% circa, sia in termini di STN, quasi raddoppiata rispetto all'omologo trimestre del 2023. Nelle altre città, le superfici degli uffici compravenduti diminuiscono più che proporzionalmente rispetto ai volumi, come a Firenze, dove la STN si dimezza, -45,8%, a fronte di un decremento del NTN prossimo al 10%.

Tabella 3

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	147	-43,6%	27.199	-44,9%
Milano	266	-22,0%	57.358	-33,6%
Torino	93	46,9%	16.976	92,2%
Napoli	89	-11,4%	12.863	-20,8%
Genova	47	-27,5%	12.902	-25,4%
Palermo	37	-45,8%	7.838	-58,4%
Bologna	30	-44,1%	3.620	-54,5%
Firenze	48	-9,7%	5.861	-45,8%
TOTALE	759	-24,7%	144.618	-33,0%

Nel IV trimestre 2024, gli scambi di negozi crescono del 3,5% su base tendenziale e l'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche con la sola eccezione del Centro, dove però la flessione osservata è lieve, -1,3%. L'incremento maggiore dei volumi scambiati si rileva nel Nord Est, +8% circa, seguito dalle aree del Nord Ovest e del Sud, entrambe attorno al +4,5%, e infine dalle Isole, +2,3%.

Nei comuni non capoluogo, si registra un aumento degli scambi del 4%, superiore a quella nei capoluoghi, prossimo al 3%. In termini di superfici dei negozi compravenduti, la crescita della STN è del 2,5% su scala nazionale, con il picco nelle Isole e nel Nord Est, +10% circa. Di contro la STN per i negozi nel Centro si riduce di poco più del 6%.

Tabella 4

Area	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Nord Ovest	4.026	4,3%	557.457	2,0%
Nord Est	2.395	7,9%	340.229	9,8%
Centro	2.846	-1,3%	380.292	-6,2%
Sud	2.503	4,6%	249.221	5,4%
Isole	1.142	2,3%	124.482	10,0%
Capoluoghi	4.826	2,7%	524.017	0,7%
Non capoluoghi	8.085	4,0%	1.127.665	3,4%
ITALIA	12.912	3,5%	1.651.682	2,5%

Nelle grandi città, le compravendite di negozi registrano un incremento del 2,3% rispetto al IV trimestre 2023. Si evidenzia una forte crescita a Torino che segna una variazione del 28,6%, con 432 unità scambiate nel trimestre. Più contenuti, seppur rilevanti, i rialzi registrati nelle città di Firenze, +14,1%, Bologna, +9,6%, Palermo, +8,2% e Napoli, +5,6%; a Milano il numero di negozi scambiati resta sostanzialmente invariato e a Genova si assiste ad una riduzione dei volumi prossima al 4%. Roma rimane la città con il maggior volume di scambi di negozi, nonostante il calo superiore al 10%.

Le superfici dei negozi scambiati, nel complesso del mercato delle grandi città, subiscono una diminuzione del 2,6%, determinata in particolare dalle flessioni

osservate a Roma e Milano, rispettivamente -18,4% e -8,1% tendenziale, e, in misura minore, dalla contrazione della STN nei mercati di Bologna e Genova. Positiva, invece, la tendenza nelle altre città, in particolare a Torino, dove la STN aumenta di oltre il 50%, e a Palermo, +24% circa.

Tabella 5

Grandi città	NTN IV 2024	Var % NTN IV 24 / IV 23	STN IV 2024	Var % STN IV 24 / IV 23
Roma	660	-12,6%	74.794	-18,4%
Milano	522	1,4%	60.329	-8,1%
Torino	432	28,6%	38.584	52,5%
Napoli	272	5,6%	22.754	11,6%
Genova	131	-3,9%	12.175	-14,2%
Palermo	139	8,2%	14.036	24,1%
Bologna	108	9,6%	9.127	-21,0%
Firenze	140	14,1%	13.784	14,9%
TOTALE	2.404	2,3%	245.582	-2,6%

Relativamente alla specifica tipologia degli **immobili a destinazione alberghiera (cat. Catastale D/2)**, gli ultimi dati di dettaglio disponibili sono riportati nella pubblicazione "Rapporto immobiliare non residenziale 2024 (periodo di riferimento: 2023) - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" (pubblicazione con periodo di riferimento: 2024 ancora non pubblicata), dalla quale si evince un incremento lievissimo delle compravendite (+0,4%) su base nazionale di immobili cat. D/2 rispetto all'anno 2022 e, su base più locale, un +0,99% nella macroarea Nord-Ovest.

3.2.2 Il mercato immobiliare del settore non-residenziale (terziario-commerciale) nel comune di Muggiò

Il comune di Muggiò rientra nella macroarea provinciale denominata "Ovest Monza", la quale, non essendo oggetto di specifiche analisi del mercato non residenziale nelle pubblicazioni dell'OMI, può essere osservata dal punto di vista delle transazioni registrate in Banca Dati.

Da questo punto di vista, l'analisi del NTN limitato al solo settore terziario/commerciale, nel 2° semestre 2024 ha visto, nel complesso, 9 transazioni delle quali 3 relative a immobili del tipo uffici e studi professionali (cat. Catastale A/10) e 6 di immobili di tipo esclusivamente commerciale (cat. Catastale C/1), come evidente dalla tabella di seguito riportata:

Osservatorio Immobiliare	
Semestre di riferimento: 2024/2	
Comune di MUGGIÒ	
Categoria Catastale	NTN
A/10	3
C/1	6

Dall'analisi dei dati appena esplicitati, risulta evidente che il mercato degli immobili a destinazione terziaria e commerciale nel comune di Muggiò è scarsamente dinamico.

3.2.3 Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

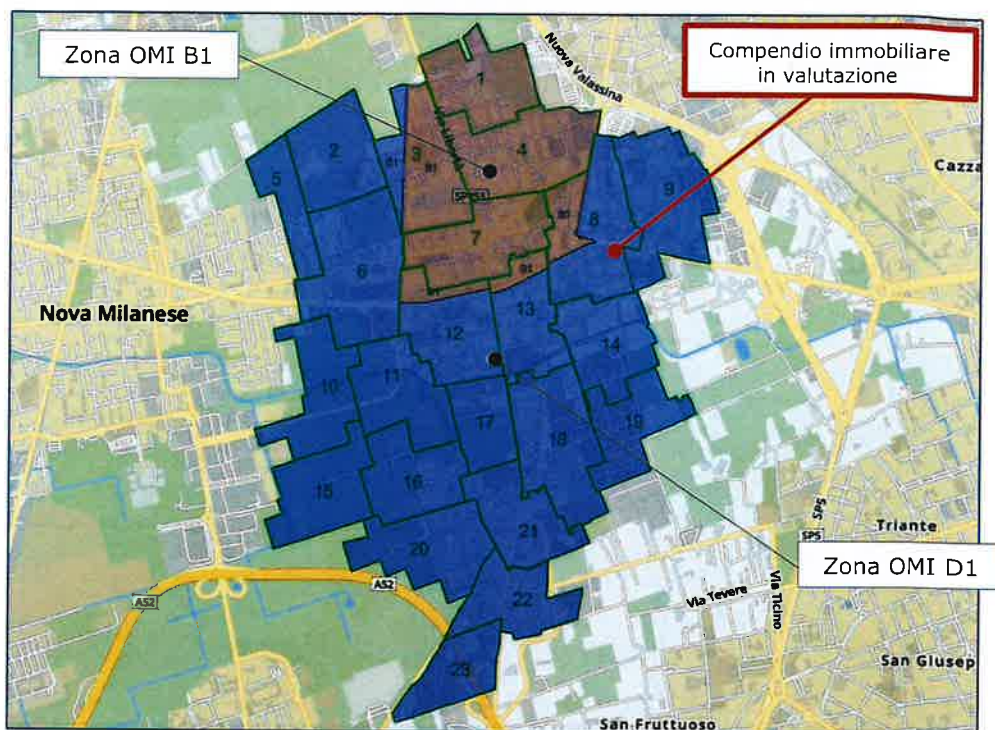
A completamento dell'analisi generale del mercato immobiliare, si riportano di seguito i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dalla scrivente Agenzia mediante rilevazione diretta degli elementi economici.

I valori immobiliari relativi ad immobili del settore terziario/commerciale espressi dalla Zona D1, cui appartiene il compendio in valutazione, del comune di Muggiò per il periodo II semestre 2024 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Valori dei Fabbricati a destinazione d'uso: "Terziario/Commerciale"									
Tipologia edilizia	Destinazione	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L
				MIN	MAX		MIN	MAX	
Magazzini	Commerciale	P	N	500	600	L	2.9	3.5	L
Negozi	Commerciale	P	N	950	1.400	L	5.4	8.2	L
Uffici	Terziaria	P	O	1.200	1.450	L	5.8	7.2	L

Risulta evidente, anche da queste rilevazioni, che nel contesto locale non vi siano rilevazioni di dati di mercato relativi a strutture di tipo ricettivo.

Si precisa che i valori OMI utilizzati sono riferiti al II semestre 2024 (ultimo pubblicato) in quanto i dati di riferimento all'attualità (I semestre 2025) non sono ancora disponibili.



Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zionali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicienza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aeroilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione degli immobili oggetto di valutazione.

3.2.4 Indagini dirette

Al fine di avere un quadro completo dello specifico mercato immobiliare della zona in esame, in considerazione delle caratteristiche dei beni in valutazione, le ricerche effettuate nel comune di Muggiò non hanno mostrato transazioni di immobili di tale tipologia negli ultimi 3 anni (periodo dal 01/05/2022 al 01/05/2025), e tale assenza di compravendite similari è stata rilevata anche nel vicino e ben più grande comune capoluogo di Monza, a riprova del fatto che in questo micro settore specifico non sia rilevabile né valutabile la presenza di mercato di immobili a destinazione alberghiera da avere come riferimento per una valutazione di mercato.

In conseguenza di quanto appena evidenziato, e soprattutto vista la principale destinazione d'uso urbanistica, confermata nel PGT vigente, che prevede Insedimenti commerciali e per la produzione terziaria di servizi, è chiaro che non sia possibile ricorrere alla metodologia diretta, utilizzando l'approccio del mercato come metodo estimativo, e per necessità bisogna ricorrere ad una delle metodologie indirette: vista la particolarità della funzione, di fatto di tipo

alberghiero/ricettivo, dell'immobile oggetto della presente perizia, si ritiene che il criterio di stima più adatto sia quello del costo di riproduzione deprezzato, procedimento che discende dal criterio del valore di surrogazione, al quale viene successivamente applicato un deprezzamento per tenere conto della specifica vetustà e obsolescenza degli immobili e delle loro componenti.

Più specificatamente, tale criterio permette di pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

- suolo,
- fabbricato,
- sistemazioni esterne,
- oneri indiretti,
- utile del promotore

e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

3.3 Metodologia di stima – Scelta del procedimento

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile. Il mercato va considerato dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita. Tali dati, anche se riferiti al triennio antecedente la data di riferimento della stima, devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluriparametrici.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità del compendio in oggetto.

Ciò premesso, nella valutazione in esame, si rileva che il compendio:

- non è stimabile per comparazione diretta in quanto non è stato possibile reperire dati di mercato utili ai fini di tale procedimento comparativo;
- non è stimabile attraverso un approccio univoco di tipo finanziario di Analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis), in quanto non si dispone di dati finanziari sufficienti adeguatamente correlati alla tipologia funzionale in stima in stretta relazione con il contesto territoriale in cui tale attività sé terrebbe;
- non è suscettibile di trasformazione in una destinazione in modo univoco apprezzabile direttamente sul mercato.

Si ritiene quindi che la metodologia più adeguata sia, come prima anticipato, quella del costo di riproduzione deprezzato.

3.4 Metodologia di stima - Esposizione del procedimento

Il costo di riproduzione deprezzato per vetustà ed eventualmente per obsolescenza è determinato sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene da stimare (suolo, fabbricato, sistemazioni esterne, oneri indiretti, utile del promotore) e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza tecnica e funzionale.

Proceduralmente, per determinare tale valore si usa la seguente equazione:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove

- V_M = Valore di mercato
- C_A = Costi dell'Area (diretti ed indiretti)
- C_C = Costi di Costruzione (diretti ed indiretti)
- O_F = Oneri Finanziari
- U_P = Utile del promotore
- Δ = Deprezzamento, ovverosia la diminuzione di valore del cespite dovuta all'effetto della vetustà.

Tale formula esprime i fattori produttivi in forma semplificata, mentre la formulazione più completa è la seguente:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC}) + (O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FA} + O_{FC}) + U_P - (\Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE})$$

Dove il significato dei singoli fattori, ciascuno dei quali sarà sviluppato nei successivi paragrafi, è esplicito nella seguente tabella:

Valore di Mercato		V _m	Stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C _c Costi di Costruzione diretti e indiretti	C _{TC} Costo Tecnico di Costruzione	C _{OI}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'Area	
		C _{SC}	Costo di costruzione superfici coperte	
		C _{SE}	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	C _{IC} Costi Indiretti di Costruzione	O _{UPS}	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria	O _U Oneri di urbanizzazione
		O _{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	
		O _P	Onorari professionali	C _G Costi di Gestione dell'operazione
		C _{AL}	Costi per allacciamenti ai pubblici servizi	
		S _G	Spese generali	
		S _C	Spese di commercializzazione	
C _A Costi dell'area diretti e indiretti		C _{AA}	Costo di acquisto dell'area	
		O _{AA}	Oneri di acquisto area	
O _F Oneri Finanziari		O _{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'area	
		O _{FC}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione	
U _P Utile del Promotore		U _{PA}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	
		U _{PC}	Utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	
Δ Deprezzamento		Δ _{DF}	Deprezzamento per deterioramento fisico	
		Δ _{OF}	Deprezzamento per obsolescenza funzionale	
		Δ _{OE}	Deprezzamento per obsolescenza economica	

Il procedimento in esame si articola nelle seguenti fasi:

- 1) Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- 2) Determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;
- 3) Determinazione degli oneri finanziari sui costi coperti dal debito;
- 4) Determinazione dell'utile del promotore;
- 5) Determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- 6) Determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- 7) Calcolo del deprezzamento;
- 8) Calcolo del valore di mercato deprezzato.

Per la valutazione del suolo, a seguito di approfondite ricerche estese anche a comuni limitrofi della provincia aventi caratteristiche economiche simili, si è rilevato che non si dispone di dati economici attendibili di riferimento che consentano di dedurre tale valore attraverso procedimenti di comparazione diretta con altre aree ad analoga destinazione urbanistica e di prezzo noto.

Pertanto, il valore del suolo verrà determinato in via prudenziale mediante il rapporto di complementarità con il valore del fabbricato. Tale rapporto di

complementarità è stato individuato sulla base della generale conoscenza di mercato della zona in cui è inserito l'immobile.

3.4.1 Consistenza del bene in stima:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Spazi esterni destinati a giardino	Misurazione da elaborato grafico	1.228,88
Spazi esterni destinati a parcheggio pubblico (Particelle 521 e 522)	Misurazione da elaborato grafico	916,00
Spazi coperti al piano terra destinati ad attività alberghiera e commerciale	Misurazione da elaborato grafico	275,30
Superfici coperte destinate a depositi e cantine interrato	Misurazione da elaborato grafico	193,09
Superfici coperte destinate ad autorimesse interrato	Misurazione da elaborato grafico	725,60
Superfici coperte destinate a camere d'albergo	Misurazione da elaborato grafico	1.075,56
Superfici scoperte destinate a terrazzi e balconi delle camere e degli spazi alberghieri	Misurazione da elaborato grafico	198,79
TOTALE		4.613,22

Pertanto, la consistenza lorda del bene è pari a m² 4.613,22, consistenza che, ai fini valutativi, non tiene conto della superficie della Cabina elettrica per le motivazioni già esplicitate al paragrafo 3.1 in virtù della presenza di servitù a favore di ENEL.

Ai fini dello sviluppo dei calcoli del costo tecnico di costruzione, invece, considerando che i costi parametrici selezionati hanno unità di misura non tutte omogenee, di seguito si sintetizzano le consistenze utilizzate nella tabella di calcolo del costo di costruzione a nuovo:

Bene immobiliare o sua porzione	Unità di misura	Valore in ct
Spazi esterni destinati a giardino	Mq	1.230
Spazi esterni destinati a parcheggio pubblico (Particelle 521 e 522)	Mq	916
Superfici coperte destinate a depositi e cantine interrato	Mq	193
Superfici coperte destinate ad autorimesse interrato	Posto auto	27
Superfici coperte destinate a camere d'albergo	Camera	28

3.4.2 Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare s'ipotizzano articolate secondo l'andamento evidenziato nella seguente tabella:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione.	n_1	12
Durata dei lavori fino alla consegna	n_2	12
Durata del periodo di commercializzazione del complesso immobiliare	n_3	6
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	30

- Costo tecnico di costruzione (C_{TC})**

Sono costituiti dai Costi delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{OI}), di costruzione delle superfici coperte (C_{SC}) e sistemazione delle superfici esterne (C_{SE}). Sono stimati attraverso un procedimento comparativo, utilizzando i costi parametrici rilevati statisticamente da specifiche pubblicazioni di mercato. I costi unitari sono omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc), dell'epoca di riferimento, della consistenza, e in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del bene oggetto di valutazione. Nella tabella che segue si riporta il computo effettuato.

Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio

Via Iginio Ugo Tarchetti n. 6 – 20121 Milano tel. 0263697423 fax 0263697687 - e-mail: upt_milano@agenziaentrate.it - PEC: up_milano@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO									COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE					VALUTAZIONE		
Tipologia dei costi			Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Costruzione Superfici Coperte (CSC)	Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Sistemazione Superfici Esterne (CSE)	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Fonte (Pubblicazione)			DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	DEI - "Prezario Tipologie edilizie" - Collegio Ing. ed Arch. di Milano	0,75	1,00	1,10	1,00	0,83	45,38	1230,00	55.811,25
Oggetto			Scheda I3: Giardino Condominiale - Fonte: DEI 2024	Scheda H13: Parcheggio a un piano interrato - Fonte: DEI 2024	Scheda D8: Complesso Alberghiero - Fonte: DEI 2024	Scheda B1: Edilizia Resid. tipo economico - Fonte: DEI 2024										
Luogo			Milano	Milano	Milano	Milano										
Data (anno)			2024	2024	2024	2024										
Superficie (m ²)			1.230,00	726,00	1.375,00	193,00										
Altezza (m)			0,00	0,00	0,00	0,00										
Volume (m ³)			0,00	0,00	0,00	0,00										
Tempi (mesi)			6	12	12	12										
Costo unitario rilevato			55,00	22.471,00	79.718,00	970,00										
			0,75	0,75	0,75	0,75										
			1,00	1,00	1,00	1,00										
			1,10	1,10	1,10	1,10										
			1,00	0,90	0,90	0,50										
			0,83	0,74	0,74	0,41										
			48,68	16.684,72	59.190,62	400,13										
			916,00	27,00	28,00	193,00										
			44.586,30	450.487,37	1.657.337,22	77.224,13										
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE - C _{TC} (€)									2.285.446,27							

I costi di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne sono dedotti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - anno 2024" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, ed in sostanza sono quelli sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive correnti, aggiornati al momento della stima, comprensivi delle spese generali e dell'utile di impresa.

Nello specifico, i costi assunti ai fini estimativi risultano essere i seguenti:

- CSC _ Costo di costruzione delle superfici coperte: nel caso in esame si è scelto di utilizzare come riferimento la tipologia DEI **Scheda D8 - Complesso Alberghiero** - dalla quale è stato desunto un costo unitario di costruzione a nuovo pari a €/camera 79.718,00 in c.t. (per visionare i dati economici della tabella riassuntiva delle voci di costo presa a riferimento si rimanda all'Allegato A5 che è parte integrante di questa relazione di stima);

D8 Complesso alberghiero

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

CORPO 3 STELLE

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza	Strutture	Finiture	Impianti
1 Movimenti di terra	84.499,00	0,78%	0,78%		
2 Opere in c.a.	1.643.801,00	15,16%	15,16%		
3 Sottofondi	69.161,00	0,64%	0,64%		
4 Murature e tamponamenti	174.602,00	1,61%	1,61%		
5 Coperture	265.165,00	2,45%	2,45%		
6 Intonaci interni ed esterni	24.523,00	0,23%		0,23%	
7 Isolamenti e impermeabilizzazioni	99.012,00	0,91%		0,91%	
8 Rivestimento in pietra facciate	1.506.397,00	13,89%		13,89%	
9 Opere in acciaio e cristallo	511.410,00	4,72%		4,72%	
10 Opere in ferro	54.650,00	0,50%		0,50%	
11 Opere varie	17.359,00	0,16%		0,16%	
12 Lucernari e copertura portico	314.028,00	2,90%		2,90%	
13 Finiture interne	1.762.283,00	16,25%		16,25%	
14 Opere esterne	70.998,00	0,65%		0,65%	
15 Impianti	3.842.545,00	35,44%			35,44%
16 Assistenza agli impianti	401.281,00	3,70%			3,70%
Costo Totale	10.841.714,00	100,00%	20,64%	40,22%	39,14%
Numero totale camere	136				
Costo unitario a camera in ct	79.718,00 €				

- CSC _ Costo di costruzione delle superfici coperte (spazi destinati ad autorimesse interrato): nel caso in esame si è scelto di utilizzare come riferimento la tipologia DEI **Scheda H13 - Parcheggio a un piano interrato** - dalla quale è stato desunto un costo unitario di costruzione a nuovo pari a €/posto auto 22.471,00 in c.t.;

- CSC _ Costo di costruzione delle superfici coperte (spazi destinati a depositi e cantine interrati): nel caso in esame si è scelto di utilizzare come riferimento la tipologia **DEI Scheda B1 – Edilizia residenziale di tipo economico – Edificio per civile abitazione** - dalla quale è stato desunto un costo unitario di costruzione a nuovo pari a €/mq 485,00 in c.t., costo desunto applicando al costo intero di €/mq 970,00 uno specifico coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 relativo al livello qualitativo caratteristico delle costruzioni dei piani interrati, tipicamente realizzati con minore qualità di finiture ed impianti rispetto ai piani usualmente abitati ed utilizzati per le specifiche funzioni ospitate;
- CSE _ Costo di sistemazione delle aree esterne (area destinata a giardino): Nel caso in oggetto si è scelto di utilizzare come riferimento la tipologia **DEI Scheda I3 – Giardino condominiale** - dalla quale è stato desunto un costo unitario di costruzione a nuovo pari a €/mq 55,00;
- CSE _ Costo di sistemazione delle aree esterne (area destinata a posti auto scoperti ad uso pubblico): Nel caso in esame si è scelto di utilizzare come riferimento la tipologia **DEI Scheda H3 – Parcheggio a raso** - dalla quale è stato desunto un costo unitario di costruzione a nuovo pari a €/mq 59,00.

Dalle stesse tabelle DEI si sono ricavate le percentuali relative alle incidenze del costo dei singoli componenti edilizi sul costo a nuovo "γi" utilizzate per il calcolo del deprezzamento per Deterioramento Fisico meglio descritto al successivo paragrafo 3.4.6. I costi unitari sopra riportati e dedotti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie sono quindi omogeneizzati per renderli confrontabili con il bene oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica e del contesto territoriale (centro storico, periferia, zona di montagna, ecc.), dell'epoca di riferimento, della consistenza, ed in riferimento alle specifiche categorie d'opera necessarie per la realizzazione del complesso immobiliare oggetto di valutazione.

A tal proposito, si ritiene corretto applicare dei coefficienti di ragguaglio per ciascuna delle caratteristiche sopra riportate così come dettagliato nella tabella relativa al calcolo dei costi di costruzione. Più specificatamente, i casi di riferimento del Prezziario DEI sono stati ricondotti a quelli in esame esaminando localmente l'incidenza della dimensione dell'intervento sui costi mediamente rilevabili, considerando che i prezzi desunti dal citato Prezziario DEI sono stabiliti analizzando il contesto socio-economico della città di Milano, ritenendo tale differenza rispettivamente pari a:

- un decremento del 25% tanto per le superfici coperte (CSC) quanto per quelle scoperte (CSE), per tenere conto della posizione del comune di Muggiò e dello stesso bene in valutazione, che si ritiene, possa semplificare la gestione del cantiere riducendone di conseguenza i costi;
- un coefficiente di omogeneizzazione per la "Consistenza" pari al +10% al fine di tenere in considerazione gli effetti di economia di scala legati alla maggiore dimensione della tipologia DEI presa a riferimento rispetto al bene in valutazione;
- dei coefficienti di omogeneizzazione relativi al livello qualitativo della costruzione: uno applicato al caso del costo di costruzione delle superfici coperte destinate a spazi dell'albergo, pari a 0,90, viste le generali caratteristiche costruttive e di finitura, ed uno, per gli spazi destinati a cantine e depositi interrati, pari a 0,50 (come già chiarito nella pagina precedente).

• Costi indiretti di Costruzione (C_{IC})

Sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) comprendono:

- O_{UPS} Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- O_{CC} Contributo concessorio sul costo di costruzione.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- O_P Onorari Professionali;
- C_{AL} Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi (trascurabile);
- S_G Spese Generali
- S_C Spese di commercializzazione.

I costi indiretti di costruzione sono computati nella seguente tabella:

	Tipologia	Tasso o Aliquota %	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	Costo in €
(O _U) Oneri di urbanizz.	Oneri di urbanizzazione Primaria (tabellari o a scomputo) - Oup		54,76	€/mq	1.351,00	73.980,76
	Oneri di urbanizzazione Secondaria - Ous		58,46	€/mq	1.351,00	78.979,46
	Monetizzazione degli standards urbanistici					0,00
	Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	10,0%	1	-	2.285.446,27	228.544,63
(C _G) Costi di gestione	Onorari professionali (O _P)	8,0%		€	2.285.446,27	182.835,70
	Spese generali e Costi per Allacciamenti ($S_G + C_{AL}$)	2,0%		€	2.666.951,11	53.339,02
	Spese di commercializzazione (S_C)	2,0%		€	2.285.446,27	45.708,93
COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE $C_{IC} = (O_U + C_G)$						663.388,50

Risulta necessario precisare che:

- la superficie utilizzata per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, pari a 1.351,00 mq, risulta essere la superficie lorda coperta, calcolata secondo quanto stabilito dall' art. 3, Titolo I, delle NTA del Piano delle Regole del PGT, al netto della superficie della cabina elettrica esterna, come riassunta nella tabella seguente:

Bene immobiliare o sua porzione	Fonte	Consistenza lorda (mq)
Spazi coperti al piano terra destinati ad attività alberghiera e commerciale	Misurazione da elaborato grafico	275,30
Superfici coperte destinate a camere d'albergo	Misurazione da elaborato grafico	1.075,56
TOTALE in c.t.		1.351

- Non vengono calcolati gli oneri di monetizzazione degli standards urbanistici in quanto il reperimento degli stessi si ritiene completamente assolto dalla realizzazione dello spazio a parcheggio scoperto presente sulle particelle 521 e 522 e vincolato ad uso pubblico.

Gli "Oneri di urbanizzazione" (**O_U**) comprendono le seguenti voci:

- "Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria" (**O_{UPS}**), che consistono nei contributi da versare al Comune per la realizzazione degli standard urbanistici in funzione della destinazione di P.G.T., del tipo di costruzione, della densità demografica e edilizia. Tali oneri sono stabiliti sulla base di delibere comunali e periodicamente aggiornati. Nel caso specifico si fa riferimento agli importi per interventi di nuova costruzione previsti per "Attività Alberghiera" stabiliti dal Comune di Muggiò nell'aggiornamento del 16/01/2025 della Tabella Oneri Urbanizzazione;
- "Contributi concessori sul costo di costruzione" (**O_{CC}**), che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, variabile anch'esso sulla base di specifiche delibere comunali. Nel caso specifico si assume una percentuale del 10% ordinariamente applicata per interventi simili a quello in esame.

I "Costi di gestione dell'operazione" (**C_G**) comprendono le seguenti voci:

- **O_P**: Onorari Professionali - Rientrano nell'ambito degli onorari professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Gli onorari professionali, per un intervento edilizio delle dimensioni sopra indicate, si assumono pari al 8% del Costo Tecnico di Costruzione (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - Dei Tipologia del Genio Civile);
- **C_{AL}** e **S_G**: Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi e Spese Generali. I costi per gli allacciamenti, ordinariamente trascurabili, sostanzialmente dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc.), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Le spese generali e di amministrazione fanno riferimento alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore, sono fissi, con andamento costante nell'intervallo dell'intera operazione immobiliare. Ordinariamente queste due voci di costo sono comprese tra il 2-3 % del costo tecnico di costruzione comprensivo degli oneri di urbanizzazione, si assumono pari al 2%;
- **S_C**: Spese di Commercializzazione. Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Le stesse risultano comprensive anche delle provvigioni degli intermediari immobiliari. L'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato (**C_{TC}+C_{AA}**), generalmente comprese tra il 2% e il 4%. Nel caso in esame vengono considerate pari al 2%.

3.4.3 Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area

In assenza di dati di mercato relativi ai terreni edificabili, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo, è stata effettuata individuando il *rapporto di complementarità* fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio come somma dei Costi di Costruzione diretti e indiretti (C_c). Successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (C_{AA}), determinando dal mercato locale il cosiddetto *rapporto di permuta*, ossia la percentuale "p" del valore di mercato complessivo (V_m) imputabile all'area. Il *rapporto di complementarità* "c" fra il valore del suolo e il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale "p" rapporto di permuta.

Posto $V_m = C_{AA} + C_c$ e $C_{AA} = p\% V_m$ con

- (C_c) Costi di Costruzione diretti e indiretti;
- (C_{AA}) Costo di acquisto dell'area;
- (p%) rapporto di permuta/incidenza dell'area;
- (V_m) Valore di Mercato.

$$C_c = V_m - C_{AA} = V_m - (p\% V_m) = V_m(1-p\%) \quad V_m = C_c/(1-p\%) \quad C_{AA} = p\% V_m = C_c p\% / (1-p\%) = C_{AA} p\%$$

La formula generale per la determinazione del valore dell'area edificabile tramite il rapporto di complementarità è la seguente:

$$C_{AA} = C_c p\% / (1-p\%) = C_c c\% \quad \text{con } c\% = p\% / (1-p\%)$$

Come detto, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili con destinazione commerciale/ricettiva, compravenduti recentemente, la determinazione del valore dell'area, ai fini dell'applicazione del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, potrà essere effettuata, in forma sommaria, individuando il rapporto di complementarità fra il valore del fabbricato e il valore dell'area. La percentuale p, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto la localizzazione di un'area fabbricabile incide in maniera maggiore sul valore complessivo dell'immobile rispetto ad altre componenti valutative. L'individuazione dell'entità di tale percentuale (incidenza dell'area) si fonda sulla conoscenza del mercato nella zona in cui ricade il bene immobiliare oggetto di stima e quindi, nel caso in esame, in riferimento alla destinazione urbanistica e alla localizzazione del bene in oggetto, si ritiene cautelativamente di poter assumere una percentuale del 10% per tenere conto di quanto le specificità locali di un mercato di riferimento poco ricercato per il commerciale/ricettivo influiscano sull'appetibilità commerciale di tali immobili al punto da abbassare il valore delle aree.

Sulla base della percentuale del 10% di incidenza dell'area, consegue che il rapporto di complementarità c% è così determinato:

$$c\% = p\% / (1-p\%) = 10\% / (1-10\%) = 11,11\%$$

• Calcolo del valore dell'area edificabile e degli oneri d'acquisto

Il valore di mercato dell'area edificabile è pari:

Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (€)	Rapporto di complementarietà c (%)	C _{AA} - Costo diretto dell'area (€)
2.948.834,77	11,11%	327.615,54

I costi indiretti di acquisto (notarili, di intermediazione e consulenza, oneri fiscali) dell'area sono computati nella seguente tabella:

C _{AA} - Costo diretto dell'area (€)	Aliquota di C _{AA} (%)	O _{AA} - Oneri area (€)
327.615,54	13,00%	42.590,02

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche. Per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di terreno non agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 9%, ipotecaria 1%, e catastale all'1%. Infine, per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 2% del valore dell'area pervenendo ad una percentuale totale pari al 13%.

3.4.4 Oneri Finanziari

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Gli oneri finanziari si calcolano con la seguente formula:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

qⁿ = coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + r)

r = tasso di interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici calcolato dal momento in cui si ipotizza l'erogazione dei costi.

Gli oneri finanziari sono computati nel seguente modo.

ONERI FINANZIARI	C -Capitale investito		Mesi maturazione	Tasso r %	O _{FA} Oneri finanziari (€)
	Costi (€)	d-Quota debito(%)			
Sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{FA}=(C_{AA}+O_{AA}) \times d \times (q^n-1)$	370.205,56	60,00%	30	3,63%	20.709,79
Sui costi diretti e indiretti del fabbricato $O_{FC}=(C_{TC}+C_{IC}) \times d \times (q^n-1)$	2.948.834,77	60,00%	15	3,63%	80.643,05
ONERI FINANZIARI $O_F = (O_{FA} + O_{FC})$					101.352,84

Ordinariamente si ipotizza una percentuale di ricorso al credito pari al 60%.

Al fine di individuare l'opportuno tasso "r" si è fatto riferimento al report "Banche e moneta: serie nazionali – periodo di riferimento marzo 2025" elaborato dalla Banca d'Italia e pubblicato il 12/05/2025:

"In marzo i tassi di interesse sui prestiti erogati nel mese alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie (Tasso Annuale Effettivo Globale, TAEG) si sono collocati al 3,54 per cento (3,58 in febbraio); la quota di questi prestiti con periodo di determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno è stata del 7,4 per cento (7,6 nel mese precedente). Il TAEG sulle nuove erogazioni di credito al consumo si è collocato al 10,29 per cento (10,46 nel mese precedente). I tassi di interesse sui nuovi prestiti alle società non finanziarie sono stati pari al 3,92 per cento (3,99 nel mese precedente), quelli per importi fino a 1 milione di euro sono stati pari al 4,48 per cento, mentre i tassi sui nuovi prestiti di importo superiore a tale soglia si sono collocati al 3,63 per cento. I tassi passivi sul complesso dei depositi in essere sono stati pari allo 0,79 per cento (0,82 nel mese precedente)."

3.4.5 Utile del promotore

L'utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce devono intendersi compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, sia la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale viene determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t=0$) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al

corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$p \text{ (percentuale } U_p) = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + P_{rbus} + P_{rfin} + P_{rsis}$$

Secondo tale teoria il:

- **Risk free rate**, corrispondente al saggio di rendimento reale dei titoli di stato a media – lunga scadenza al netto dell'inflazione attesa. Ad oggi, il rendimento del BTP a 3 anni risulta pari a 2,35 % (fonte Banca d'Italia – Aprile 2025 ultimo dato disponibile). Tuttavia, l'inflazione attesa, come da report della Banca d'Italia ("Indagine sulle aspettative di inflazione e crescita" del I trimestre 2025), risulta essere dell'1,9 su un orizzonte temporale tra 24 e 48 mesi. Pertanto, alla luce dell'inflazione attesa, si assume un saggio di rendimento risk free pari a 0,45%;
- **Inflazione attesa**: come detto pari a 2,35 %;
- **P_{rbus}**: premio relativo al rischio dello specifico settore di immobiliare in cui si opera. Si assume una percentuale del 3 %;
- **P_{rfin}**: premio per i cosiddetti rischi "finanziari" (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione). Qualora tale rischio sia più elevato, meno capitale si presume che l'imprenditore ordinario riuscirà ad ottenere a debito, dovendosi quindi esporre con più capitale proprio. Alla luce dell'attuale situazione economico finanziaria, si assume un percentuale di rischio pari a 1,8 %;
- **P_{rsis}**: premio per il rischio di "sistema" (politico, normativo, ambientale) relativo, nel caso specifico, all'area euro. Alla luce dell'incertezza derivante dall'attuale precaria situazione geopolitica internazionale e considerando l'incertezza derivante dalle nuove direttive europee relative all'efficientamento energetico delle costruzioni, si assume un rischio del 1,8 %.

Componendo tali fattori si ottiene il seguente valore arrotondato:

$$p \text{ (percentuale } U_p) = 9,00\%$$

Il computo dell'Up è riportato nella tabella che segue:

UTILE PROMOTORE	Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Costi totali (€)	Aliquota p (%)	Utile (€)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari $U_{PA} = (C_{AA} + O_{AA} + O_{FA}) \times p$	370.205,56	20.709,79	390.915,35	9,00%	35.182,38
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari $U_{PC} = (C_{TC} + C_{IC} + O_{FC}) \times p$	2.948.834,77	80.643,05	3.029.477,82	9,00%	272.653,00
UTILE DEL PROMOTORE $U_p = (U_{PA} + U_{PC})$					307.835,39

L'utile in parola risulta influenzato dal rischio dell'operazione immobiliare, dal tempo di realizzazione dell'opera edilizia, nonché dall'andamento del mercato mobiliare (azionario o obbligazionario) che può rappresentare, a parità di rischio, una valida alternativa all'investimento. Per tale parametro il mercato di riferimento individua tassi oscillanti fra un minimo del 5% ed un massimo del 15% con

riferimento ai costi sostenuti. Relativamente all'operazione immobiliare in esame, rilevata la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima, nonché preso atto dell'andamento dei tassi di rendimento all'epoca della stima stessa, tale utile può essere indicato nella percentuale del 9%, da applicarsi alla somma del Costo Tecnico di Costruzione e dei relativi Oneri Finanziari.

3.4.6 Determinazione del valore con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

Il Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è uguale alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale.

$$V_m = V_N - \Delta$$

Il calcolo del valore di mercato a nuovo viene riportato nella tabella sottostante:

Tipologia	Importo euro (€)
Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)	370.205,56
Costi di costruzione diretti e indiretti (C_C)	2.948.834,77
Oneri finanziari (O_F)	101.352,84
Utile del promotore (U_P)	307.835,39
VALORE DI MERCATO A NUOVO (V_N)	3.728.228,56

• Deprezzamento

E' la differenza tra il valore di mercato di un immobile a nuovo e il valore economico del bene al momento della stima.

Il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori:

- deterioramento fisico;
- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico (Δ_{df}) è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

Il deterioramento fisico viene calcolato utilizzando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente del manufatto edilizio:

$$\Delta_{df} = \sum \{ [(A_i + 20) / 2 / 140] - 2,86 \} \times Y_i \times V_{NC}$$

Dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:"

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

n_i = vita utile dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

t_i = età apparente dell' i-esimo componente edilizio del fabbricato.

Y_i = incidenza percentuale del costo dell' i-esimo componente.

V_{NC} = Quota parte di valore di Produzione a Nuovo riferito al solo fabbricato ($C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) in euro.

L'incidenza del deprezzamento fisico di ciascun componente edilizio sul costo di costruzione a nuovo complessivo dell'edificio (escludendo i costi totali dell'area) è computata nella tabella che segue:

Deprezzamento	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A= t/n (%)	Incidenza del costo del componente edilizio sul costo a nuovo γ_i (%)	Percentuale deprezzamento fisico (%)
Quota strutture $\delta_s = \{[(A_s + 20)^2 / 140] - 2,86\}$ x γ_s	38	80	47,50%	21,00%	6,23%
Quota finiture $\delta_f = \{[(A_f + 20)^2 / 140] - 2,86\}$ x γ_f	15	25	60,00%	40,00%	17,14%
Quota impianti $\delta_i = \{[(A_i + 20)^2 / 140] - 2,86\}$ x γ_i	10	10	100,00%	39,00%	39,00%
Percentuale Totale deprezzamento fisico					62,37%

Nota. In merito all'età apparente associata alle tre macrocategorie edilizie, si fa presente che, laddove alle strutture è stato assegnato il valore corrispondente all'età effettiva delle stesse (38 anni), ed agli impianti è stato assegnato il massimo possibile (10 anni) in virtù del fatto che l'ultima ristrutturazione risale al 2013, per quanto riguarda le finiture all'età effettiva associabile in ragione dell'ultima ristrutturazione del 2013, cioè 12 anni, è stato aggiunto un 25% di aggravio, giungendo a 15 anni di età apparente, legato alla presenza, segnalata dalla stessa ANBSC, di diversi casi di atti di vandalismo sul fabbricato avvenuti negli anni.

La quota di deprezzamento fisico si applica solo alla quota di Valore a Nuovo ($V_{NC} = C_{TC} + C_{IC} + O_{FC} + U_{PC}$) relativa al fabbricato che è pari ad euro 3.302.130,82.

- L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile dovuta alla sua minore capacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente.
- L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile (la localizzazione o le condizioni del mercato immobiliare).

- Deprezzamento per Obsolescenza Funzionale

Rappresenta la riduzione di valore di un edificio dovuta al fatto che le sue caratteristiche non sono più adeguate alle richieste dei suoi utilizzatori potenziali, a causa, per esempio, di mutamenti nei modelli di comportamento degli utilizzatori. Si tratta di fenomeni legati alle modificazioni insorgenti nella domanda del prodotto edilizio per effetto dell'evoluzione delle soluzioni tecnologiche. Sono sempre di carattere funzionale le modificazioni normative in grado di trasformare il quadro dei requisiti oppure di imporre vincoli nuovi alle soluzioni tecniche in precedenza adottate (cambiamenti nel quadro legislativo, negli standard o nelle norme tecniche). A tal proposito, trattandosi di un bene destinato ad attività ricettive (Albergo) realizzato nel 1987 e ristrutturato nel 2013, si segnala la difficoltà dell'immobile di fornire un servizio ricettivo adeguato alle esigenze dei

moderni viaggiatori e la ridotta disponibilità di servizi aggiuntivi, ritenendo pertanto congrua una quota per obsolescenza funzionale pari ad almeno il 10%.

- Deprezzamento per Obsolescenza Economica

Rappresenta la diminuzione del valore di un bene immobiliare (o anche l'aumento, per "contro obsolescenza"), determinata da condizioni esterne, legate alla localizzazione e alla situazione del mercato immobiliare al momento della valutazione. Per tali ragioni, secondo taluni autori, l'obsolescenza economica può essere imputata pro quota sia all'area che al fabbricato. Si tratta in particolare di un'obsolescenza legata principalmente alla localizzazione, in generale poco appetibile in quanto slegata da elementi di specifico richiamo territoriale, ed alla scarsa appetibilità economica, data la modesta entità del mercato immobiliare di strutture ricettive, in generale, ed la incerta redditività di un immobile di dimensioni modeste, con offerta ricettiva limitata per tipologia e differenziazione qualitativa, ed avulso dal contesto urbano locale, ritenendo, nel caso specifico, pertanto congrua una quota per obsolescenza economica pari ad almeno il 10%.

I deprezzamenti per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale e per obsolescenza economica sono computati nella tabella che segue:

Tipologia deprezzamento	Incidenza %	(V _{NC}) Valore a cui è riferita la quota (€)	Valore deprezzamento (€)
Deterioramento fisico (Δ_{DF})	62,37%	3.302.130,82	2.059.683,46
Obsolescenza funzionale (Δ_{OF})	10,00%	3.302.130,82	330.213,08
Obsolescenza economica (Δ_{OE})	10,00%	3.302.130,82	330.213,08
TOTALE DEPREZZAMENTO ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)			2.720.109,63

Nella tabella sottostante è riportato il valore della piena proprietà stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, pari alla differenza tra il valore di produzione a nuovo (somma dei costi dell'area e di costruzione a nuovo) e il deprezzamento totale (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica):

Tipologia	Importo (€)
Valore di mercato a nuovo (V_N)	3.728.228,56
Deprezzamento ($\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OF} + \Delta_{OE}$)	2.720.109,63
VALORE DI MERCATO $V_m = V_N - \Delta$	1.008.118,93
Valore della Piena Proprietà (€)	1.008.118,93
Natura del diritto reale	Piena Proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a **€ 1.008.000,00 (Euro unmilioneottomila/00)**.

CONCLUSIONI

L'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, con nota prot. ANBSC n. 548 del 07/01/2025, acquisita in pari data da questo Ufficio con proprio protocollo in ingresso n. 1456, ha richiesto la collaborazione di questo Ufficio per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità e dell'indennità di occupazione a carico del conduttore, a partire dalla data della confisca definitiva (04/06/2014), di n. 29 unità immobiliari a destinazione abitativa, n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale, n. 1 unità immobiliare a destinazione autorimessa, n.1 unità immobiliare a destinazione Magazzino/deposito e n. 4 particelle del catasto terreni ubicate nel comune di Muggiò (MB), angolo via Raffaello Sanzio n. 13 e Via Giuseppe Mazzini n. 6/A ed identificate catastalmente al NCEU dello stesso comune foglio 8 particella 513 subalterni 4 e 5 (i due negozi cat. catastale C/1), subalterni da 6 a 34 (le 29 Abitazioni cat. catastale A/3), subalterno 35 (l'autorimessa cat. catastale C/6), subalterno 36 (il magazzino/deposito cat. catastale C/2), nonché al Catasto Terreni dello stesso comune foglio 8 particelle 513 (Ente Urbano, di fatto area pertinenziale del fabbricato) e 514 (Ente Urbano, area sulla quale sorge la cabina elettrica), foglio 8 particelle 521 e 522 (qualità: seminativo ma, nella realtà, aree attrezzate a parcheggio scoperto e come tali utilizzate).

A seguito di controlli effettuati in banca dati catastale, questo Ufficio ha verificato che in data 03/07/2013, quindi antecedentemente alla data di confisca, con DOCFA a firma del liquidatore della società tutti gli immobili suddetti, ad eccezione delle 4 particelle del Catasto Terreni, sono stati fusi in una singola unità immobiliare a destinazione alberghiera, cat. Catastale D/2.

Per questo motivo, in data 25/02/2025, con propria nota Prot. 46684, questo Ufficio ha provveduto a richiedere all'ANBSC se confermava la richiesta di

valutazione immobiliare relativa alle 37 unità immobiliari, come inizialmente indicato nella richiesta del 07/01/2025 o se ritenesse di far valutare tali immobili nello stato aggiornato di complesso alberghiero, oltre alle 4 particelle del catasto terreni già menzionate.

In risposta alla suddetta richiesta, con nota Prot. Uscita N. 0015657 del 26/02/2025, acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate n. 48490 in data 27/02/2025, l'ANBSC chiariva di richiedere la stima dell'immobile allo stato attuale di struttura alberghiera, catastalmente identificata al NCEU del comune di Muggiò al foglio 8 particella 513 subalterno 701, cat. Catastale D/2, oltre agli immobili al Catasto Terreni identificati al foglio 8, particelle 513, 514, 521 e 522, già precedentemente menzionati.

In considerazione dello scopo della stima, della tipologia di immobile in valutazione, dell'analisi di mercato svolta e dei presupposti assunti, si è svolto il compito estimativo, pervenendo al più probabile valore di mercato del bene in oggetto attraverso il procedimento estimativo del "Costo di riproduzione deprezzato".

Con riferimento agli schemi di calcolo allegati ed alle considerazioni estimative effettuate, quest'Ufficio ritiene che, il più probabile valore di mercato all'attualità per il bene in esame possa essere il seguente:

€ 1.008.000,00 (Euro unmilioneottomila/00).

L'uso della presente valutazione è strettamente limitato allo scopo per il quale la stessa è stata richiesta, non è consentito un uso per scopi diversi.

LA CAPO AREA
RESPONSABILE TECNICO
Giuseppina Vigna
(Firmato digitalmente)

LA DIRETTRICE
Giuseppa Tusa
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente