

Spettabile

Treviglio, 07 Ottobre 2016

INCARICO commissionato in data **13/04/2016** da

SOPRALLUOGO svolto SOLO ESTERNO in data **18/04/2016** da Arch. e Pianif. **Marco Maria Maridati**, iscritto all'Ordine degli Architetti PPeC della Provincia di Bergamo al N° 2.150.

N° PRATICA: 404161
N° SCHEDA WORKFLOW: 2193219
N° BENE 0000057017
N° CLIENTE: 070291914000
DENOMINAZIONE IMPRESA FINANZIANDA: **AC HOTEL MILANO SRL**
PERSONE CONTATTATE: dott. Ranieri-Sig.ra Piccoli
RECAPITO TELEFONICO: 02-20424211
E-MAIL: // FAX: //
LOCALITA' VISITATE: VIA ENRICO TAZZOLI, 2 MILANO

OGGETTO: RAPPORTO DI VALUTAZIONE (RELAZIONE TECNICA DI STIMA) SUI BENI di proprietà della società AC HOTEL MILANO SRL, SITI IN VIA ENRICO TAZZOLI, 2 – MILANO (MI), di seguito meglio descritti, degli stessi per un AGGIORNAMENTO VALORI. La presente relazione è redatta in conformità alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 05/2011".



Superficie del Lotto (catastali)	1.220,00	mq
SEL (superficie esterna lorda) fabbricati	11.265,82	mq
Stato di conservazione e manutenzione	Discreto albergo/ristorante	
Metodologia di stima	<i>Metodo della capitalizzazione finanziaria</i>	
Valore cauzionale (Vcz)	25.000.000,00	Euro
Valore assicurativo (Vas)	23.800.000,00 a nuovo e 18.800.000,00 deprezzato	Euro
Valore parametrico (Vcz/SEL)	2.219,10	Euro/mq
Valore a camera (158 camere totali)	158.000,00	
Valore di Mercato intero complesso	30.000.000,00	Euro

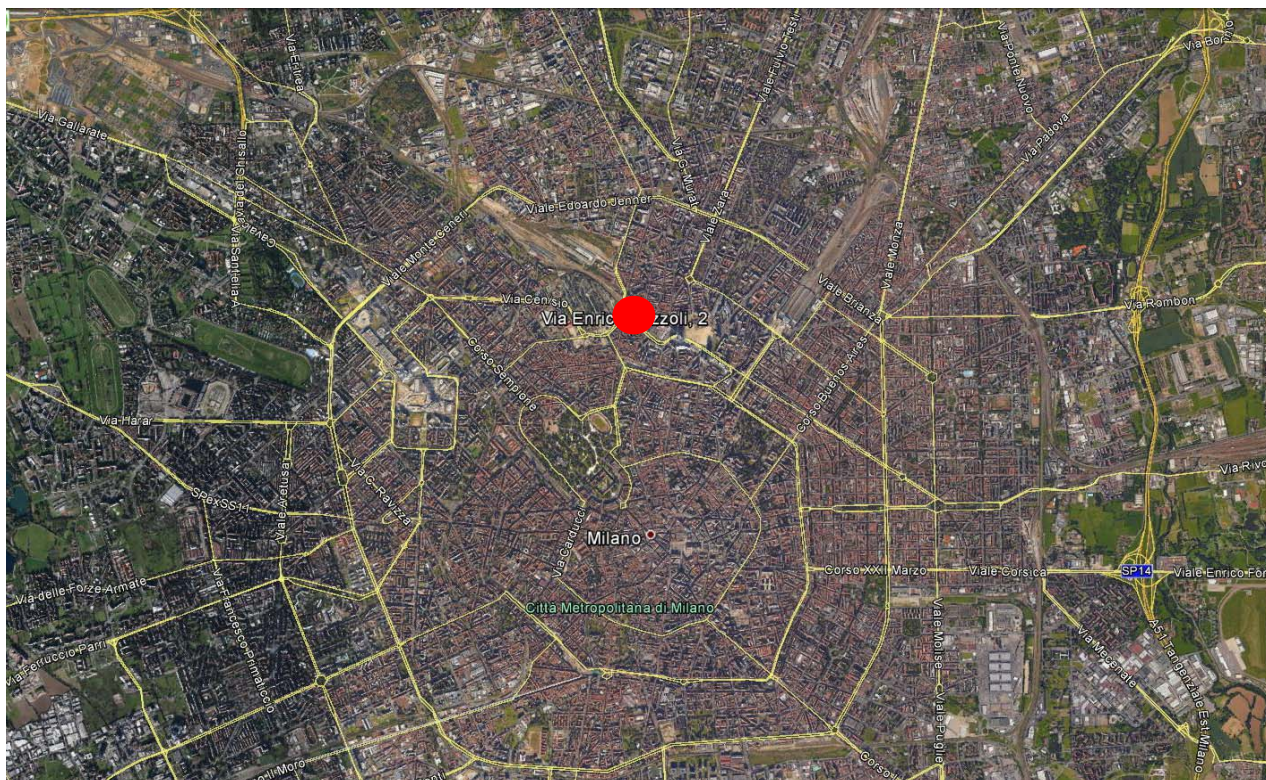
PARTE PRIMA (DESCRIZIONE DEI CESPITI OFFERTI IN GARANZIA DUE DILIGENCE)

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

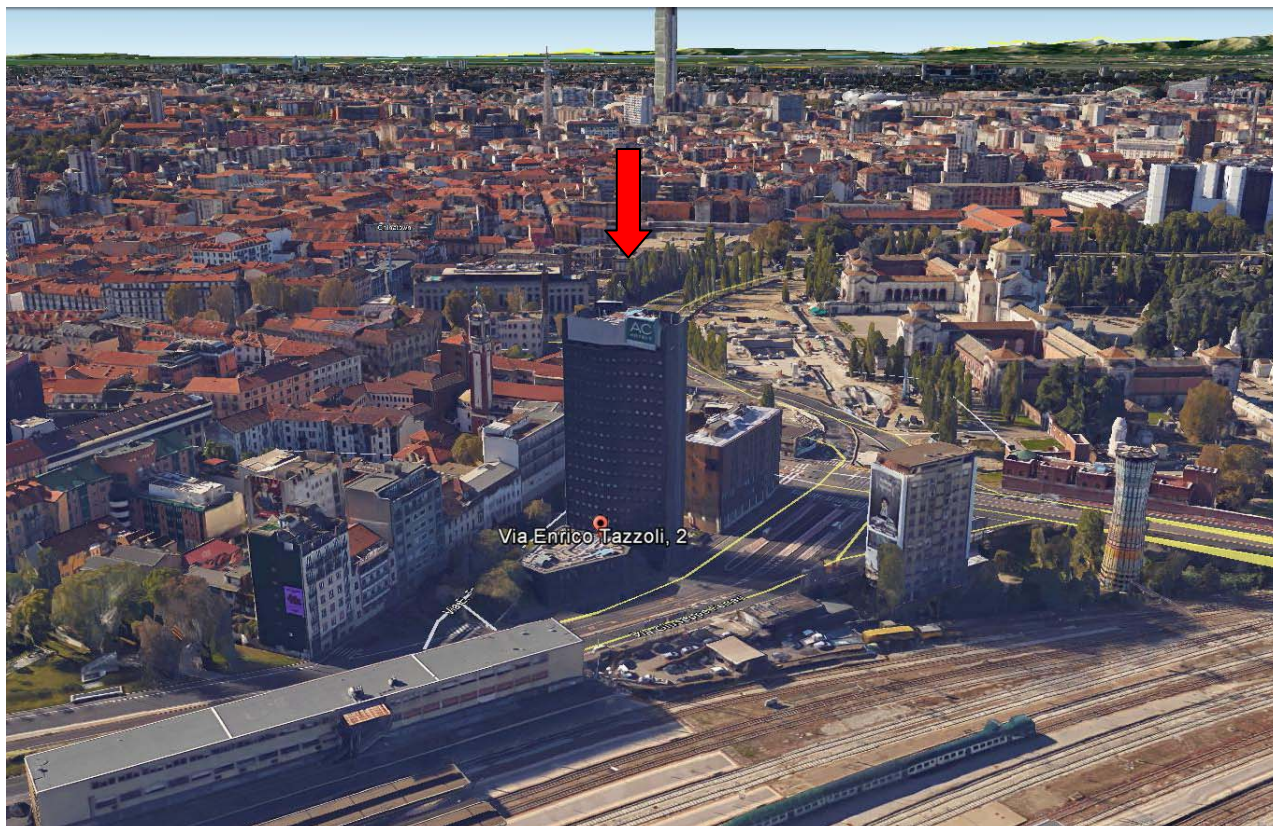
A.1) Ubicazione

Dati Generali

Provincia:	Milano
Comune:	Milano
Frazione:	//
Località:	//
Indirizzo:	VIA ENRICO TAZZOLI 2
Coordinate DD/DMS:	Latitudine 45.485337 Longitudine 9.183171
Posizione:	Semicentrale (porta garibaldi)
Usò prevalente della zona:	mista residenziale/commerciale/terziaria
Disponibilità di parcheggio	discreto
Distanza dai servizi pubblici e mezzi di trasporto	l'accessibilità al cespite è elevata in quanto il cespite si trova in prossimità della stazione ferroviaria di Porta Garibaldi e alla linea 2 della Metropolitana
Viabilità:	buona
Accessi autostradali:	A4 e A8 a circa 5 km
Infrastrutture:	Presenti quelle necessarie sia primarie che secondarie.



Inquadramento della macro zona



Vista 3d 2

A.2) Descrizione dell'immobile offerto in garanzia

Complesso ad uso hotel costituito da un fabbricato distribuito complessivamente su 21 livelli fuori terra per un totale di 158 camere (catastralmente 163) oltre a ristorante, bar, sale riunioni/meeting, palestra e posti auto esclusivi ai due livelli interrati. Il fabbricato è posto in zona semicentrale direttamente in prossimità della Stazione FFSS Garibaldi, della metropolitana Linea 2 e di importanti aree di sviluppo urbano e immobiliare oltre alla presenza di zone frequentate come corso Como e corso Garibaldi. Il fabbricato risulta così distribuito: ai due piani interrati ci sono locali tecnici, magazzini, locali accessori, spazi per il personale e posti auto; al piano terra ingresso, hall, bar, ristorante e sale riunioni oltre a spazi tecnici e cucina; al piano primo spazi destinati a camere, sale riunioni, uffici direzionali e spazi tecnici e di servizio; al piano secondo al diciassettesimo sono distribuite le camere oltre ai vani tecnici e di servizio; dal piano diciottesimo al ventesimo ci sono vani tecnici e terrazze praticabili.

Destinazione Urbanistica – ALLEGATO 1

Zona PGT approvato dal C.C. N° 12 del 22/05/2012

Destinazione d'uso principale
Indici urbanistici

**Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico
Riconoscibile:**

Tessuto urbano a impianto aperto
commerciale, ricettivo e residenziale
vedasi allegato

Area 1.220,00 del lotti catastali

Il lotto di terreno facente parte del comune di Milano (MI) risulta pianeggiante e quasi interamente occupata dal complesso dell'hotel, le restanti parti libere risultano essere asfaltate.

Situazione locativa

L'immobile risulta di proprietà ed utilizzato dalla società AC HOTEL MILANO S.R.L. con sede in ROMA PIVA e CF 08103491000, in forza di Atto Notaio Anedda di Roma rep.28140 del 18-02-2010- Mutamento di denominazione o ragione sociale.

Servitù/vincoli

Si precisa che i sopra citato atto notarile risulta in possesso di Mediocredito italiano, si prende atto della ratifica indicata nelle precedente relazione di stima.

Stato di conservazione e manutenzione

La situazione manutentiva e conservativa dell'intero complesso ricettivo alberghiero è da ritenersi **BUONA**.

Superficie Esterna Lorda totale (SEL) mq. 11.265,82

Le consistenze sono state ricavate dalla relazione di stima precedentemente redatta, in quanto l'immobile è stato visionato solo esternamente.

Per il calcolo delle superfici è stata utilizzata la Superficie esterna lorda (SEL) (ABI N.5.2.6.1), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

CONSISTENZE E DESTINAZIONI D'USO

consistenza/corpo di fabbrica	destinazione	superficie esterna lorda (mq)	altezza lorda (ml)	volume lordo (mc)
Posti auto	PT e P1S	499,98	3,00	1.499,94
Servizi	PT e P1S	693,04	7,00	4.851,28
Posti auto	PT e P1S	504,00	3,00	1.512,00
Servizi	P1S	688,00	3,00	2.064,00
Hall ristorante e bar	PT	891,00	3,00	2.673,00
Camere sale meeting e sale riunioni	P1	940,00	3,00	2.820,00
Camere	P2	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P3	512,67	3,00	1.538,01
Camere	P4	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P5	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P6	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P7	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P8	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P9	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P10	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P11	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P12	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P13	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P14	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P15	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P16	427,54	3,00	1.282,62
Camere	P17	413,11	3,00	1.239,33
vani tecnici	P18 e 19	138,46	3,00	415,38
SEL TOTALE		11.265,82	VOLUME TOTALE	36.569,62

Allegato 2: documentazione fotografica

riprese fotografiche del 04/05/2016



Vista del complesso



Vista del complesso



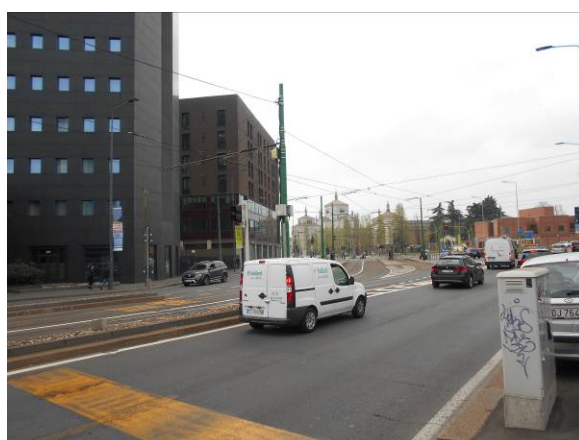
Vista del complesso



Vista del complesso



Vista del complesso



Vista del complesso



TITOLARITA'

Servitù

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – allegato 3

INTESTAZIONE IMMOBILI

n	dati anagrafici	diritti e oneri reali
1	AC HOTEL MILANO S.R.L. con sede in ROMA PIVA 08103491000	100%

CATASTO TERRENI

dati identificativi				Comune: MILANO		Visura del 06/10/2016		reddito	
foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
265	278		ENTE URBANO			12	20		
superficie catastale					1.220,00				

CATASTO FABBRICATI

dati identificativi				Comune: MILANO		Visura del 06/10/2016		dati di classamento	
sez. urb.	foglio	particella	subalterno	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	rendita in €
	265	278	71	2		D/2			255.975,00
rendita totale								255.975,00	

La intestazione è conforme all'attualità	-
Le planimetrie catastali sono conformi all'attualità	-

LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso è stato edificato nel 2006

Documentazione già in possesso di Mediocredito Italiano spa.

Attestazione:

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo, rispetto a quanto descritto nella precedente perizia del 21/12/2012, non sono state rilevate variazioni.

Si conferma, pertanto, la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio, degli immobili offerti in garanzia.

PARTE SECONDA (VALUTAZIONE)

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (linee guida ABI Maggio 2011 R.3.3.1). L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare.

Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare

Da tale analisi del mercato immobiliare locale è emerso che non vi sono offerte di mercato e recenti compravendite per immobili con le medesime caratteristiche tipologiche, morfologiche e di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto. Pertanto si ritiene opportuno di NON utilizzare METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH).

E' emerso poi che la fase di mercato immobiliare attuale è in una fase di recessione.

La forma di mercato del complesso in oggetto è dell'OLIGOPOLIO, in tale forma di mercato, l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese. Il comportamento delle imprese oligopolistiche può essere reciprocamente influenzato da un sistema di interdipendenze.

Questo sistema può essere rivolto verso la rivalità tra le imprese (oligopolio non collusivo) oppure verso la stipulazione di accordi (oligopolio collusivo).

Le più diffuse forme di oligopolio collusivo nel mercato immobiliare sono i cartelli che mirano alla suddivisione del mercato e la leadership di prezzo, che è più diffusa dei cartelli.

Il segmento di mercato è un ampio complesso a destinazione prettamente artigianale e terziario di notevole consistenza.

Nel mercato immobiliare ad esempio, la concorrenza monopolistica si manifesta per gli immobili usati, dove l'offerente può esercitare un potere discrezionale sul prezzo legato alla spontanea disomogeneità degli immobili nel contesto ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri proprietari nello stesso segmento di mercato.



RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Dopo un'attenta indagine di mercato sul posto e dalla stretta conoscenza del mercato immobiliare a carattere commerciale, residenziale e ricettivo/alberghiero è emerso che non vi sono offerte ma soprattutto recenti compravendite di immobili simili a quello in oggetto.

E' stato poi analizzato e verificato se l'immobile in oggetto avesse un reddito immobiliare, ed è emerso che la società proprietaria dell'immobile risulta anche l'utilizzatrice.

Si è ritenuto pertanto di determinare il prezzo con il metodo *Metodo della capitalizzazione finanziaria*, esso applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel suo valore attuale attraverso un saggio di capitalizzazione.

In assenza dei dati che consentono l'applicazione del metodo proposto, è stato simulato un canone di locazione determinato con una determinazione dei presunti ricavi e costi, successivamente determinato tale canone è stato capitalizzato con un saggio medio ordinario determinato dai quaderni della Consob.

Precisamente:

Ricavi

per determinare i presunti ricavi si sono analizzati i prezzi esposti dall'Hotel nell'arco dell'anno, determinato un prezzo di € 150,00 a camera, attualmente l'Hotel di quattro stelle ha 158 camere prettamente doppie.

Per quanto riguarda l'occupazione, è stata da me effettuato un analisi di mercato sull'occupazione media degli hotel a livello nazionale, modificata in relazione all'ubicazione, ai servizi ed alla situazione manutentiva e conservativa dell'Hotel in oggetto, ed è emerso che il cespite risulta essere ubicato in un ottima ubicazione (zona centrale del Comune di Milano), ben servita dai mezzi sia per il trasporto su gomma e sia su ferro, pubblico e privato, inoltre il capoluogo lombardo risulta avere un buon appel, e risulta essere ben tenuto, conservato e gestito.

Pertanto si ritiene di attribuire un occupazione totale nell'arco dell'anno del 65% con picchi nei mesi centrali del 70%.

Costi

Per la determinazione dei costi si sono ipotizzati dei costi medi ordinari per strutture simili sia per dimensioni, servizi e sia per ubicazione, nello specifico:

consumi camere:	13%
Servizi:	13%
Forza lavoro:	15%
Oneri finanziari:	5%
Imposte	13%

Per determinare dei costi annui di € 3.320.000,00

Ho ipotizzato un utile di esercizio medio ordinario del 10%, determinando così un canone di mercato lordo di € 1.800.000,00, equivalente al 32%.

VALORE DI MERCATO: EURO 30.000.000,00

Simulazione valore di mercato con canone di locazione oggi vigente:

RICERCA DEL CANONE IMMOBILIARE DI UNA RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA (Manuale ABI 7.12):
stima del canone immobiliare generato da una RTA attraverso la determinazione della redditività della struttura.

DATI GENERALI DELLA STRUTTURA

denominazione	AC Hotel Milano		
Provincia	MI	Comune	MILANO
Località/zona/quartiere	-		
indirizzo	VIA TAZZOLI 2		

RICETTIVITA' CAMERE

Categoria	4 stelle	camere totali	158	100%
prezzo singola		singole		0,0%
prezzo doppia	150,00	doppie	158	100,0%
prezzo tripla		triple		0,0%
prezzo quadrupla		quadruple		0,0%

DATI DI OCCUPAZIONE E RICAVI STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA

mese	giorni	% occup.	camere	affittate	singole (€)	doppie (€)	triple (€)	quadruple (€)
gennaio	31	50,0%	4.898	2.449	-	367.350	-	-
febbraio	28	60,0%	4.424	2.654	-	398.160	-	-
marzo	31	70,0%	4.898	3.429	-	514.290	-	-
aprile	30	70,0%	4.740	3.318	-	497.700	-	-
maggio	31	70,0%	4.898	3.429	-	514.290	-	-
giugno	30	70,0%	4.740	3.318	-	497.700	-	-
luglio	31	70,0%	4.898	3.429	-	514.290	-	-
agosto	31	70,0%	4.898	3.429	-	514.290	-	-
settembre	30	60,0%	4.740	2.844	-	426.600	-	-
ottobre	31	60,0%	4.898	2.939	-	440.820	-	-
novembre	30	60,0%	4.740	2.844	-	426.600	-	-
dicembre	31	70,0%	4.898	3.429	-	514.290	-	-
TOTALE	365	65,0%	57.670	37.509	-	5.626.380	-	-

SALA RISTORANTE					BANCHETTI				
pranzo	giorni	tariffa	coperti saturazione	fatturato	pranzo	giorni	tariffa	coperti saturazione	fatturato
B.S.	100	20,00	10,0%	-	B.S.	100	20,00	10,0%	-
M.S.	100	25,00	15,0%	-	M.S.	100	25,00	15,0%	-
A.S.	165	30,00	20,0%	-	A.S.	165	30,00	20,0%	-
cena	giorni	tariffa	saturazione	fatturato	cena	giorni	tariffa	saturazione	fatturato
B.S.	100	20,00	10,0%	-	B.S.	100	20,00	10,0%	-
M.S.	100	25,00	15,0%	-	M.S.	100	25,00	15,0%	-
A.S.	165	30,00	20,0%	-	A.S.	165	30,00	20,0%	-

LIDO BALNEARE			SPA / CENTRO TERMALE		
Periodo di attività (giorni/anno)		0	Periodo di attività (giorno)		0
presenze giornaliere (persone/giorno)		0	presenze annuali (persone/giorno)		0
tariffa media per ingresso (€)		0	tariffa media per ingresso (€)		0
presenze anno (persone)		0	presenze anno (persone)		0
fatturato annuo ingressi		0	fatturato annuo ingressi		0
chioschi e bar (% sul fatturato)	0,0%	0	prest. specialistiche (% sul fatturato)	0,0%	0
parcheggio e accessori (% sul fatturato)	0,0%	0	parcheggio e accessori (% sul fatturato)	0,0%	0
fatturato totale annuo teorico (€)		0	fatturato totale annuo teorico (€)		0

BILANCIO DI GESTIONE

ricavi di gestione			costi di gestione (inserire la % sul ricavo totale)		
camere	100,0%	5.626.380	consumi	13,0%	731.429
ristorante	0,0%	0	servizi	13,0%	731.429
banchetti	0,0%	0	lavoro	15,0%	843.957
lido balneare	0,0%	0	oneri finanziari	5,0%	281.319
centro termale	0,0%	0	imposte (totale)	13,0%	731.429
totale ricavi (Ft)		5.626.380	totale costi (Ct)		3.319.564

reddito immobiliare + ricavo di gestione : (Ft-Ct) = (R + Ut)	41,00%	2.306.816
utile di esercizio del gestore in % (Ut)	10,0%	562.638
Canone di mercato lordo annuale (R)	31,91%	1.795.327



$iD = \frac{(\sum \text{canoni lordi} / \sum \text{superfici locatate})}{(\sum \text{valori immobili} / \sum \text{superfici immobili})}$	6,00%	GRM Gross Rent Multiplier (anni)	16,7
canone lordo ordinario annuo percepito dal Subject = RI	1.800.000	periodo di disponibilità (d) in anni	100
Valore di mercato per capitalizzazione del reddito temporaneo : $RI * [1 - (1+iD)^{-d}] / iD$	29.912.000	$(Vm = RI/iD = k€ 30000)$	

Si sono prese in particolare considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile con particolare riferimento a:

- Buona impostazione fisico-funzionale;
- Posizione urbana interessante con la presenza di importanti iniziative di sviluppo urbano e immobiliare oltre alla presenza della Stazione FFSS Garibaldi e della Metropolitana;
- Buono standard del servizio offerto;

Sulla base di indagini riguardanti immobili con destinazione analoga disponibili in vendita sul mercato o inseriti in fondi immobiliari si desumono Tassi di Capitalizzazione variabili tra il 6,0% e 7,5% in funzione della posizione geografica, della dimensione, del bacino di utenza.

Nel caso specifico, si è ritenuto corretto applicare un tasso del 6,0% in funzione della posizione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, considerando una base di rendimento percentuale del fatturato ragionevolmente stabile sul lungo periodo considerando i seguenti fattori definito considerando i seguenti rischi:

- "risk free" (un tasso privo di rischio, usualmente analogo al rendimento dei Titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale dell'investimento)

Premio per il rischio composto da:

- rischio "di business" (MEDIO data la tipologia di servizio offerto)
- rischio "commerciale" in quanto legato ai cambiamenti del mercato immobiliare (rischio BASSO per il tipo di immobile ad uso specifico, non influenzato dall'andamento del mercato immobiliare convenzionale).
- rischio "di destinazione" in quanto legato al grado di fungibilità e alla possibilità di destinazioni d'uso alternative (rischio ALTO, per la specificità dell'immobile e l'impossibilità di conversione ad altri usi a causa della specifica destinazione, distribuzione e dotazione impiantistica)
- Rischio finanziario "di liquidità" in quanto legato alla difficoltà di convertire in tempi brevi il valore di un investimento immobiliare in liquidità, rischio legato ai tempi di transazione (rischio MEDIO date le caratteristiche peculiari dell'immobile)
- Rischio di sistema "normativa, amministrativo ed ambientale" in quanto legato, nell'ambito ambientale, alle diverse regolamentazioni (rischio NULLO in quanto immobile già realizzato)



VALORE CAUZIONALE: EURO 25.000.000,00

Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale è stato stabilito in maniera trasparente e chiara (ABI A 2.1).

Valore cauzionale (Mortgage Lending Value)

DATI IMMOBILE

valore di mercato dell'immobile (€)			Vm	30.000.000
valore dell'area - lotto x prezzo unitario (€)	1.500	1.220,0	Vt	1.830.000
rapporto complementare del terreno			Ct	6,10%
valore fabbricato (€)			Vf	28.170.000

DATI REDDITUALI

reddito lordo ordinario (€/anno)	iD	6,00%	RI	1.800.000
reddito lordo cauzionale o prudenziale (€/anno)	iD(mlv)	4,80%	Rp	1.440.000
spese di esercizio (%)			Sp	15,0%
vita economica residua fabbricato (anni)			Vrf	40
ammortamento fabbricato (€/anno)			qf	704.250
reddito netto comprensivo di ammortamenti (€/anno)			Rn	1.530.000
reddito netto immobile senza ammo. (€/anno)			Rn - qf	825.750
reddito prudenziale comprensivo di ammortamenti (€/anno)			Rn	1.224.000
reddito prudenziale immobile senza ammo. (€/anno)			Rn - qf	519.750

DATI MUTUO

saggio del mutuo a tasso fisso	r*	9,63%	r	5,00%
durata del mutuo (anni)			d	15
mutuo erogato (€)	LTV	70,00%	M	21.000.000
rata mutuo (€)			q.a.	2.023.188
DCRc copertura del credito teorico in base al reddito netto (Rn/qa)			DCRc	0,756
DCRa copertura del credito effettiva			DCRa	1,200

REDDITI E SAGGI ORDINARI

reddito netto terreno (€/anno)			Rt	50.371
reddito netto fabbricato (€/anno)			Rf	1.479.629
saggio fabbricato			iF	5,25%
saggio terreno			iT	2,75%

REDDITI E SAGGI CAUZIONALI

reddito netto terreno (€/anno)			Rt	31.705
reddito netto fabbricato (€/anno)			Rf	1.192.295
saggio fabbricato			iF	4,23%
saggio terreno			iT	1,73%

VALORI

valore dell'area			Vt	1.830.000
valore del fabbricato per il periodo (d)			$Rf (1 - (1+iF)^{-Vrf}) / iF$	22.803.876

RESIDUAL TECHNIQUES : $MLV = Vm [1 - (1-ct) (1+iF)^{-Vrf} (DCRa LTV r^*) / iF]$	24.400.000	81,3%
---	------------	-------

MODELLO TEDESCO $MLV = Vt + Rf (1 - (1+iF)^{-Vrf}) / iF$	24.634.000	82,1%
--	------------	-------

Si ritiene di attribuire come **VALORE CAUZIONALE 25.000.000,00 EURO**, in relazione in particolar modo alla particolarità del complesso ed alla sua notevole consistenza (158 camere) ed alla situazione del mercato immobiliare a carattere ricettivo alberghiero che si trova in una fase di stallo sia a livello nazionale e sia locale.



FUNGIBILITA'

Si precisa che nel suo insieme, il complesso oggetto del presente rapporto di valutazione ha una fungibilità **DISCRETA**; in quanto l'agglomerato RICETTIVO/ALBERGHIERO risulta avere una morfologia architettonica abbastanza versatile, di discreta trasformazione in altre destinazioni d'uso.

VALORE ASSICURATIVO: a nuovo Euro 23.800.000,00 – deprezzato Euro 18.800.000,00

Il valore dell'immobile da assumersi ai fini assicurativi contro i rischi d'incendio è stato determinato con il criterio del Coast Approach del presente RdV sopra indicato, al netto sia del valore del terreno, sia del "profitto dell'imprenditore".

Non si conoscono le clausole indicate nella polizza assicurativa, in quanto non si è in possesso di essa.

Per la determinazione dei costi sono stati determinati con l'applicativo redatto dal CNAPPC-CRESME.(allegato 4)

COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO: stima di un immobile determinato la somma di tutte le componenti di costo necessarie a costruirlo, considerando le caratteristiche dell'area e la vetustà.

tipologia di edificio	consistenza (mq o mc)	costo unitario	costo totale	anno	opere	incidenza %	verifica	vita econom. in anni	vetustà in anni	formula	costo opera nuova	costo deprezzato	% dep.	deprezzamento	
Posti auto ai piani primo e secondo interrato	860	600,0	516.000	2006	STRUTTURE	36,0%		70	10	UEC	185.760	175.470	-5,5%	- 10.290	
				2006	EDILIZIA	50,0%		50	10	lineare	258.000	206.400	-20,0%	- 51.600	
				2006	IMPIANTI	14,0%		25	10	somma anni	72.240	26.673	-63,1%	- 45.567	
Servizi ai piani primo e secondo interrato	1.381	1.500,0	2.071.560	2006	STRUTTURE	50,0%		70	10	UEC	1.035.780	978.403	-5,5%	- 57.377	
				2006	EDILIZIA	30,0%		50	10	lineare	621.468	497.174	-20,0%	- 124.294	
				2006	IMPIANTI	20,0%		25	10	somma anni	414.312	152.977	-63,1%	- 261.335	
Hall ristorante e bar al piano terra	891	2.100,0	1.871.100	2006	STRUTTURE	36,0%		70	10	UEC	673.596	636.282	-5,5%	- 37.314	
				2006	EDILIZIA	50,0%		50	10	lineare	935.550	748.440	-20,0%	- 187.110	
				2006	IMPIANTI	14,0%		25	10	somma anni	261.954	96.721	-63,1%	- 165.233	
Camere, sale meeting e sale riunioni al piano primo	940	2.100,0	1.974.000	2006	STRUTTURE	36,0%		70	10	UEC	710.640	671.274	-5,5%	- 39.366	
				2006	EDILIZIA	50,0%		50	10	lineare	987.000	789.600	-20,0%	- 197.400	
				2006	IMPIANTI	14,0%		25	10	somma anni	276.360	102.041	-63,1%	- 174.319	
Camere ai piani dal 2 al 17	6.911	2.100,0	14.513.100	2006	STRUTTURE	36,0%		70	10	UEC	5.224.716	4.935.293	-5,5%	- 289.423	
				2006	EDILIZIA	50,0%		50	10	lineare	7.256.550	5.805.240	-20,0%	- 1.451.310	
				2006	IMPIANTI	14,0%		25	10	somma anni	2.031.834	750.216	-63,1%	- 1.281.618	
Vani tecnici ai piani 18 e 19	138	600,0	83.076	2006	STRUTTURE	60,0%		70	10	UEC	49.846	47.085	-5,5%	- 2.761	
				2006	EDILIZIA	30,0%		50	10	lineare	24.923	19.938	-20,0%	- 4.985	
				2006	IMPIANTI	10,0%		25	10	somma anni	8.308	3.068	-63,1%	- 5.240	
Terrazze praticabili ai piani 19 e 20	119	400,0	47.736	2006	STRUTTURE	50,0%		70	10	UEC	41.538	39.237	-5,5%	- 2.301	
				2006	EDILIZIA	40,0%		50	10	lineare	33.230	26.584	-20,0%	- 6.646	
				2006	IMPIANTI	10,0%		25	10	somma anni	8.308	3.068	-63,1%	- 5.240	
Area esterna	329	100,0	32.900	2006	STRUTTURE	20,0%		70	10	UEC	16.615	15.695	-5,5%	- 920	
				2006	EDILIZIA	70,0%		50	10	lineare	58.153	46.522	-20,0%	- 11.631	
				2006	IMPIANTI	10,0%		25	10	somma anni	8.308	3.068	-63,1%	- 5.240	
A	costo costruzioni comprensivo dell'utile del costruttore											21.194.988	16.776.468	-20,8%	- 4.418.520

B1	valore dell'area fabbricabile libera			-	-	rapporto Ct
B2	costi di demolizione dei fabbricati preesistenti nel caso in cui l'area risulti già edificata (prezzo unitario X volume)			-	-	0,00%
C	oneri concessori in % A	6,0%	1.271.699	1.006.588		
D	spese tecniche in % A	6,0%	1.271.699	1.006.588		
E	oneri finanziari sulla parte mutuata in % (A+B1+C+D)	0,0%	-	-		
F	spese generali e profitto dell'imprenditore in % (A+B1+C+D)	0,0%	-	-		
G	obsolescenza economica indotta da fattori esterni	0,0%	-	-		
COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO E DEPREZZATO (A+B1-B2+C+D+E+F+G) in c.t.			23.738.000	18.790.000		
VALORE ASSICURATIVO A NUOVO E DEPREZZATO (A+C+D) in c.t.			23.738.000	18.790.000		

OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

L'immobile risulta avere notevole appeal immobiliare locale, con particolare riferimento all'inserimento urbano, per la presenza della Stazione FFSS Garibaldi, della Metropolitana, della recente sede Regione Lombardia, della città della Moda MOdAM sull'area Garibaldi-Repubblica oltre a zone frequentate come Corso Como e Corso Garibaldi.

L'immobile presenta un buon livello qualitativo-funzionale con buone prospettive di reddito.

Si precisa che la stima in base alla capitalizzazione del reddito si basa sull'analisi dei bilanci resi disponibili oltre a considerazioni di redditività ritenute corrette ed equilibrate per l'immobile in oggetto considerando una giusta ed attenta gestione economica della struttura.

Indice allegati:

- 1- Indagine urbanistica
- 2- Documentazione fotografica
- 3- Documentazione catastale
- 4- Costi di costruzione CRESME

ARCHITREVI STUDIO
Marco Maria Maridati Architetto e Pianificatore



Si attesta la autenticità e conformità all'originale della documentazione allegata al presente rapporto di valutazione

Una copia elettronica e cartacea degli allegati è conservata dallo scrivente per il periodo stabilito dalla legge e non inferiore a dieci anni.