
TRIBUNALE DI LODI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

OMISSIS

nella qualità di mandataria di

OMISSIS

Contro

OMISSIS

N° GEN. REP. 211/2023

Giudice Dott.ssa: GIULIA ISADORA LOI

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe Cassinari

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Walter Ferrari

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n°396
Iscritto all'Albo del Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lodi al n°27/F
con studio in Livraga (LO), Via XXV Aprile n°23
telefono/fax: 0377-87760
cellulare: 338-2213269
e.mail: valferra@libero.it
pec: walter.ferrari@ingpec.eu



Beni in Mediglia (Milano) Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C

Lotto N°01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Hotel-Motel con area esterna di pertinenza esclusiva, sito in Mediglia (MI), Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C. L'Hotel è disposto su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo); al piano terra è composto da: ingresso, Hall di ingresso, reception, ufficio, bar, sala colazioni con relativi servizi igienici, zona spogliatoi-guardaroba, disimpegno, 10 camere da letto con relativi bagni, locali tecnici-accessori, portico anteriore, portico posteriore; al piano primo è composto da: 5 camere da letto con relativi bagni e terrazzi privati, altre 5 camere da letto con relativi bagni, ripostiglio, terrazzo comune, disimpegno e sottotetti non abitabili; al piano secondo è composto da: 4 camere da letto con relativi bagni, altre 2 camere da letto con relativi bagni, disimpegno, sottotetto non abitabile; al piano terzo è composto da: sottotetto non abitabile. I quattro piani sono collegati tra loro da una comoda scala interna con relativo ascensore; inoltre è presente anche una scala esterna di servizio. L'hotel possiede un'Area esterna di pertinenza esclusiva. L'Hotel sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **1.372,20** (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).
La Superficie lorda complessiva dell'Hotel è pari a circa mq. 1.372,20 (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).
La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 2.130,00
L'accesso a tali immobili avviene dalla Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C

Si precisa che l'attuale recinzione dell'Hotel, comprende al proprio interno anche un'area definita al mappale 391 che non risulta essere pignorata, ed anche una parte d'area (probabilmente una vecchia strada provinciale ormai dismessa) definita al mappale 62 che non risulta essere pignorata.

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:
Identificato al catasto fabbricati del Comune di Mediglia (MI): intestati a **OMISSIS**, Foglio 13 mappale 60, categoria D/2, Strada Provinciale 39 Cerca-Caluzzano n°1/C, Piano T-1-2-3, rendita: € 21.856,00

Coerenze: a nord: mappali 391 e 62; ad est: mappale 62; a sud: mappali 42 – 230 - 231; ad ovest: Strada Provinciale.

Il tutto come meglio in fatto.

A.1 Area esterna di pertinenza esclusiva: Si precisa che l'Area esterna di pertinenza esclusiva comprende anche una zona che risulta essere fascia di rispetto stradale con riferimento all'attigua Strada Provinciale N°29 Cerca; tale fascia di rispetto risulta avere una lunghezza identica al fronte del lotto sul quale insiste l'Hotel, ed una larghezza di circa 20 metri a partire dalla strada provinciale sopra citata. L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'Hotel.

Coerenze: a nord: mappali 391 e 62; ad est: mappale 62; a sud: mappali 42 – 230 - 231; ad ovest: Strada Provinciale.

Il tutto come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili in trattazione, oggetto del pignoramento eseguito da **OMISSIS** (nella qualità di mandataria di **OMISSIS**) sono ubicati nel Comune di Mediglia (MI).



Trattasi di un Hotel - Motel con annessa un'Area esterna di pertinenza esclusiva.

L'Hotel è disposto su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo); al piano terra è composto da: ingresso, Hall di ingresso, reception, ufficio, bar, sala colazioni con relativi servizi igienici, zona spogliatoi-guardaroba, disimpegno, 10 camere da letto con relativi bagni, locali tecnici-accessori, portico anteriore, portico posteriore; al piano primo è composto da: 5 camere da letto con relativi bagni e terrazzi privati, altre 5 camere da letto con relativi bagni, ripostiglio, terrazzo comune, disimpegno e sottotetti non abitabili; al piano secondo è composto da: 4 camere da letto con relativi bagni, altre 2 camere da letto con relativi bagni, disimpegno, sottotetto non abitabile; al piano terzo è composto da: sottotetto non abitabile. I quattro piani sono collegati tra loro da una comoda scala interna con relativo ascensore; inoltre è presente anche una scala esterna di servizio. L'hotel possiede un'Area esterna di pertinenza esclusiva. L'Hotel sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **1.372,20** (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).

La Superficie lorda complessiva dell'Hotel è pari a circa mq. 1.372,20 (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).

La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 2.130,00

L'accesso a tali immobili avviene dalla Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C

Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico locale.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: i principali centri limitrofi sono: Melegnano, Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano essere oggetto di un Contratto di Locazione stipulato in data 29 novembre 2019, registrato a Milano in data 06 dicembre 2019 al n°56809, Serie 1T, autenticato con atto del Notaio Paolo Simonetti in data 01 ottobre 2021 al n°di rep. 26286/18335, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 07-10-2021 ai nn. Reg.Gen.n°141184 e Reg.Part.n°95839.

Si precisa che il canone di locazione relativo al contratto sopra citato, sulla base della disciplina giuridica vigente condivisa, può considerarsi "vile", in quanto risulta inferiore (più di 1/3) rispetto ai valori standard ammessi nella zona con riferimento ad immobili a destinazione commerciale e terziaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1 .1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*

4.1 .2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1 .3 Atti di asservimento urbanistico o altre limitazioni d'uso: **Nessuno**



4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, a favore di **OMISSIS, contro OMISSIS**, a firma di **OMISSIS** in data 29/10/2007 ai nn. 165631/57210 di rep. iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/11/2007 ai nn. Reg.Gen.n°171403 e Reg.Part.n°45215.

importo ipoteca: € 5.425.000,00 - importo capitale: € 3.100.000,00

Riferito limitatamente a: Comune di Mediglia (MI), Foglio 13, mappale 60; Foglio 13, mappale 219.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di **OMISSIS contro OMISSIS**, a firma **OMISSIS** in data 28/10/2023 ai nn. 4623 di rep. trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16/11/2023 ai nn.

Reg.Gen.n°154946 e Reg.Part.n°108340.

Riferito limitatamente a: Comune di Mediglia (MI), Foglio 13, mappale 60.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: Lo scrivente precisa quanto segue: poiché come spiegato in precedenza, l'attuale recinzione dell'Hotel, comprende al proprio interno anche un'area definita al mappale 391 che non risulta essere pignorata, ed anche una parte d'area (probabilmente una vecchia strada provinciale ormai dismessa) definita al mappale 62 che non risulta essere pignorata, occorre stimare nel presente elaborato quelli che sono i costi previsti (che saranno decurtati dal valore di stima) per separare con una recinzione le aree sopra indicate dall'effettiva area definita al mappale 60 dell'Hotel che risulta essere pignorata. Considerando una lunghezza di confine tra l'area pignorata e le aree sopra indicate (non pignorate) di circa metri 105, si possono stimare orientativamente i seguenti costi:

- onere tecnico per la redazione della pratica edilizia (compresi eventuali diritti di segreteria): € 1.500,00

- costo esecuzione della recinzione (a corpo): € 20.000,00

Totale Costi per costruzione recinzione di separazione tra area pignorata ed aree non pignorate: € 21.500,00

4.3.2 Conformità catastale: difformità riscontrate: l'estratto mappa e la planimetria catastale riportano la posizione dell'hotel in maniera non del tutto corretta rispetto allo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: rifacimento estratto mappa e planimetria catastale.

Costi: € 2.000,00 (compreso diritti catastali)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:

Ulteriori avvertenze: Nessuna a conoscenza



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietaria dal 20/01/2015 ad oggi in forza di atto di scissione parziale a firma del Notaio **OMISSIS** in data 20/01/2015 ai nn. 20580/13221 di repertorio.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/06/2016 ai nn. Reg.Gen.n°68311 e Reg.Part.n°43263 con riferimento ai seguenti beni: Comune di Mediglia (MI), Catasto Fabbricati: Foglio 13, mappale 60 e Catasto Terreni: Foglio 13, mappale 60 e mappale 391. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 17/02/2015 ai nn. Reg.Gen.n°1958 e Reg.Part.n°1355 con riferimento ai seguenti beni: Comune di Tribiano (MI), Catasto Terreni: Foglio 30, mappale 178 e mappale 180.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la piena proprietà in capo per 1/1 a OMISSIS

proprietaria dal 29/10/2007 al 20/01/2015 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio **OMISSIS** in data 29/10/2007 ai nn. 171402/90307 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/11/2007 ai nn. Reg.Gen.n°171402 e Reg.Part.n°90307

Riferito limitatamente ai seguenti beni: Comune di Mediglia (MI), Catasto Terreni: Foglio 13, mappale 60 e mappale 219.

Per la piena proprietà in capo per ½ a OMISSIS

Per la piena proprietà in capo per ½ a OMISSIS

proprietari da data antecedente il ventennio al 29/10/2007

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia 101/07 - Permesso di Costruire n°09/2008 del 17-06-2008 protocollo n°8154 intestata alla Società **OMISSIS** relativa alla costruzione di Hotel/Motel.

D.I.A. del 29-12-2010 protocollo n°17927 intestata alla Società **OMISSIS** relativa a varianti in corso d'opera.

Comunicazione Fine Lavori del 08-06-2011 protocollo n°9319.

Agibilità del 23-06-2011 protocollo n°10247.

Descrizione Hotel/Motel con annessa area esterna di pertinenza esclusiva di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Hotel-Motel con area esterna di pertinenza esclusiva**, sito in Mediglia (MI), Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C. L'Hotel è disposto su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo); al piano terra è composto da: ingresso, Hall di ingresso, reception, ufficio, bar, sala colazioni con relativi servizi igienici, zona spogliatoi-guardaroba, disimpegno, 10 camere da letto con relativi bagni, locali tecnici-accessori, portico anteriore, portico posteriore; al piano primo è composto da: 5 camere da letto con relativi bagni e terrazzi privati, altre 5 camere da letto con relativi bagni, ripostiglio, terrazzo comune, disimpegno e sottotetti non abitabili; al piano secondo è composto da: 4 camere da letto con relativi bagni, altre 2 camere da letto con relativi bagni, disimpegno, sottotetto non abitabile; al piano terzo è composto da: sottotetto non abitabile. I quattro piani sono collegati tra loro da una comoda scala interna con relativo ascensore; inoltre è presente anche una scala esterna di servizio. L'hotel possiede un'Area esterna di pertinenza esclusiva.

L'Hotel sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. **1.372,20** (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).



La Superficie lorda complessiva dell'Hotel è pari a circa mq. 1.372,20 (comprensiva delle superfici dei sottotetti non abitabili).

La Superficie complessiva dell'Area esterna di pertinenza esclusiva è pari a circa mq. 2.130,00 L'accesso a tali immobili avviene dalla Strada Provinciale 39 Cerca n°1/C

Si precisa che l'attuale recinzione dell'Hotel, comprende al proprio interno anche un'area definita al mappale 391 che non risulta essere pignorata, ed anche una parte d'area (probabilmente una vecchia strada provinciale ormai dismessa) definita al mappale 62 che non risulta essere pignorata.

Gli immobili oggetto della presente stima sono identificati catastalmente come segue:

Identificato al catasto fabbricati del Comune di Mediglia (MI): intestati a **OMISSIS**, Foglio 13 mappale 60, categoria D/2, Strada Provinciale 39 Cerca-Caluzzano n°1/C, Piano T-1-2-3, rendita: € 21.856,00
Coerenze: a nord: mappali 391 e 62; ad est: mappale 62; a sud: mappali 42 – 230 - 231; ad ovest: Strada Provinciale.

Il tutto come meglio in fatto.

L'edificio è stato edificato intorno al 2008.

L'Hotel nelle zone destinate a camere possiede un'altezza netta interna di circa m.3,00; nelle zone destinate a disimpegno possiede un'altezza netta interna di circa m.2,50.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso (pt)	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Hall di ingresso (pt)	Sup. reale lorda	40,20	1,00	40,20
Reception (pt)	Sup. reale lorda	25,80	1,00	25,80
Ufficio (pt)	Sup. reale lorda	9,75	1,00	9,75
Bar (pt)	Sup. reale lorda	15,20	1,00	15,20
Sala Colazioni e ripostiglio (pt)	Sup. reale lorda	62,75	1,00	62,75
Bagni (zona colazioni) (pt)	Sup. reale lorda	21,00	1,00	21,00
Zona spogliatoi/guardaroba (pt)	Sup. reale lorda	68,30	1,00	68,30
Disimpegno (pt)	Sup. reale lorda	53,80	1,00	53,80
10 Camere da letto con bagno (pt)	Sup. reale lorda	247,50	1,00	247,50
Locali Tecnici/accessori (pt)	Sup. reale lorda	22,50	0,50	11,25



Corpo Scala/ascensore	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
Portico anteriore (p1)	Sup. reale lorda	40,00	0,15	6,00
Portico posteriore (p1)	Sup. reale lorda	24,00	0,15	3,60
Scala esterna	Sup. reale lorda	30,30	0,30	9,09
2 Camere da letto con bagno (p1)	Sup. reale lorda	41,24	1,00	41,24
2 Camere da letto con bagno (p1)	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
5 Camere da letto con bagno (p1)	Sup. reale lorda	123,76	1,00	123,76
1 Camera da letto con bagno (p1)	Sup. reale lorda	31,50	1,00	31,50
Ripostiglio (p1)	Sup. reale lorda	3,00	1,00	3,00
Terrazzi privati (p1)	Sup. reale lorda	45,00	0,20	9,00
Terrazzo comune (p1)	Sup. reale lorda	28,00	0,20	5,60
Sottotetti non abitabili (p1)	Sup. reale lorda	55,00	0,20	11,00
Disimpegno (p1)	Sup. reale lorda	42,40	1,00	42,40
4 Camere da letto con bagno (p2)	Sup. reale lorda	99,00	1,00	99,00
2 Camere da letto con bagno (p2)	Sup. reale lorda	41,60	1,00	41,60
Disimpegno (p2)	Sup. reale lorda	25,60	1,00	25,60
Sottotetto non abitabile (p2)	Sup. reale lorda	33,00	0,20	6,60
Sottotetto non abitabile (p3)	Sup. reale lorda	40,00	0,20	8,00
Sup. reale lorda		1.372,20		1.124,54

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



<i>Fondazioni:</i>	tipologia: non verificabile, materiale: non verificabile, condizioni: non verificabili.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: non verificabile, condizioni: non verificabili.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco civile, condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica monocottura, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: parquet, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura, rivestimento: intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
<i>Termico:</i>	tipologia: impianto autonomo, condizioni: buone.
<i>Raffrescamento:</i>	tipologia: impianto autonomo, condizioni: buone.

Accessori:

A.1 Area esterna di pertinenza esclusiva: Si precisa che l'Area esterna di pertinenza esclusiva comprende anche una zona che risulta essere fascia di rispetto stradale con riferimento all'attigua Strada Provinciale N°29 Cerca; tale fascia di rispetto risulta avere una lunghezza identica al fronte del lotto sul quale insiste l'Hotel, ed una larghezza di circa 20 metri a partire dalla strada provinciale sopra citata. L'area esterna di pertinenza esclusiva possiede gli stessi dati identificativi catastali dell'Hotel.
Coerenze: a nord: mappali 391 e 62; ad est: mappale 62; a sud: mappali 42 – 230 - 231; ad ovest: Strada Provinciale.
Il tutto come meglio in fatto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima eseguita sia secondo il criterio di comparazione di beni simili siti nella medesima zona, sia secondo il criterio analogico, facendo riferimento ad immobili omogenei per destinazione d'uso, stato di conservazione e valore posizionale, nonché sulla base di dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento a quotazioni medie di mercato.

La valutazione complessiva del lotto è già comprensiva del valore della quota in millesimi di proprietà delle parti comuni dell'edificio.



La stima ha tenuto in considerazione la particolare situazione di sofferenza in cui si trova attualmente il mercato immobiliare.

Il calcolo del valore economico del lotto è il seguente:

Hotel/Motel:

Superficie Totale Hotel/Motel = mq. 1.372,20

Superficie Equivalente Commerciale Hotel/Motel = mq. 1.124,54

Valore di stima al mq. = €/mq. 1.000,00

Valore del Corpo Hotel/Motel = € 1.124.540,00

Valore accessori:

Area esterna = € 50.000,00 (a corpo)

Valore della Stima = € 1.174.540,00 Da tale valore si devono detrarre gli adeguamenti e le correzioni della stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Mediglia (MI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: contatti con varie Agenzie Immobiliari nonché con mediatori immobiliari operanti in zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Hotel/Motel con annessa Area esterna di pertinenza esclusiva: il calcolo del valore è basato sulle Superfici Lorde Equivalenti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Hotel/Motel	1.124,54	€ 1.124.540,00	€ 1.124.540,00

Valore accessori: € 50.000,00

Valore complessivo intero: € 1.174.540,00

Valore complessivo diritto e quota: € 1.174.540,00

Valore della Stima = € 1.174.540,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 176.181,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

€ 0,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per lo stato di possesso:

€ 2.000,00

Riduzione monetaria: Decurtazione per costruzione recinzione di separazione tra area pignorata ed aree non pignorate:

€ 21.500,00

Decurtazione per Regolarizzazione Urbanistico-Edilizia

€ 0,00

Decurtazione per Regolarizzazione Catastale

€ 2.000,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta comodamente divisibile	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 972.859,00
--	---------------------

Livraga, 10 giugno 2024

Il Perito
Dott. Ing. Walter Ferrari

