



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

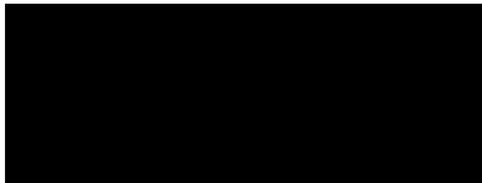
del 17/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

MICHELE CERIANI



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a LEGNANO Via Colli di Sant'Erasmus 49-51, della superficie commerciale di **2.930,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è una struttura alberghiera categoria 3 stelle ubicata a Legnano; è funzionante ed è dotata delle autorizzazioni necessarie all'esercizio ricettivo. Negli anni scorsi, la struttura alberghiera è stata frequentata soprattutto dagli avventori dell'ospedale (ubicato proprio di fronte), e della vicina caserma militare, negli anni chiusi. Nonostante questo la struttura ricettiva ha una buona clientela attirata dal business delle aziende locali e dal polo fieristico di Milano, la vicinanza dell'uscita/ingresso autostradale di Legnano ne agevola la richiesta. Il complesso alberghiero nel suo insieme è costituito da due corpi di fabbrica edificati in periodi successivi, presentandosi oggi come un'unica struttura funzionale. Nel corso degli anni sono stati apportati degli ammodernamenti alla struttura; oggi si trova in buone condizioni generali, sia internamente che esternamente.

Il fabbricato A (sub. 702) è composto da 5 piani fuori terra, oltre l'interrato. Il piano interrato di circa 700,00 mq lordi, è caratterizzato da spogliatoi per gli addetti, locali tecnologici (quadri elettrici, impianti meccanici, impianto antincendio), spazi a deposito e posti auto. Il piano terreno di circa 270,00 mq è composto da hall-reception, ufficio, servizi igienici comuni, dispensa, sala colazione e vani tecnici a servizio della struttura. Il piano primo, secondo e terzo, ciascuno di circa 310,00 mq, sono caratterizzati dalle camere con servizi privati, per un totale di 36, comprese le camere per i diversamente abili. Il piano quarto di circa 85,00 mq, è caratterizzato dagli impianti tecnologici (centrale termica, accumulatore acqua sanitaria, cogeneratore a gas e pannelli solari). Lo spazio aperto è di circa 40,00 mq.

Il fabbricato B (sub. 703) è composto da 3 piani fuori terra. Il piano terra di circa 328,00 mq è composto da parcheggio coperto di circa 128,00 mq e da vani a servizio della struttura di circa 200,00 mq. Il piano primo e secondo di circa 326,00 l'uno, sono caratterizzati da camere con servizi igienici privati, per un totale di 24, e da locali di servizio al piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di variabile a seconda del piano da h. 2.70 a h. 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 130 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 24.024,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colli di Sant'Erasmus n. 49-51; Legnano (Mi), piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 130 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 30.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colli di Sant'Erasmus n. 51 Legnano (Mi), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.930,80 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.657.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.108.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.108.620,00
Data della valutazione:	17/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3, stipulato il 17/03/2022, con scadenza il 31/03/2025, registrato il 31/03/2022 a Notaio Dott. Vittorio ZAMBON ai nn. 32713 - 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 + IVA /mese.

Si esprimono perplessità circa la durata del contratto concordata tra le parti (la legge impone 6/9 anni per i contratti alberghieri), così pure per l'importo della locazione, non ragguagliato alla redditività dell'immobile. Se si fa riferimento al valore dell'immobile e da quanto indicato dalla legge 392/78, l'importo dell'affitto dev'essere almeno pari a 3,85% del valore dell'immobile.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO identificata al Foglio 27 particelle 128,129,130, 293. , stipulato il 11/11/2005 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 59755 di repertorio, trascritto il 09/12/2005 ai nn. 185044/93879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 24/03/2004 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 56666 di repertorio, trascritta il 16/04/2004 ai nn. 51617/25830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente ad oggetto gli immobili Legnano foglio 27 particelle 128,129,130, 293

atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 24/01/2007 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 61853 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Avente ad oggetto gli immobili Legnano foglio 27 particelle 130 subalterno 102

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/07/2004 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 57249/12659 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 5000000.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 17 anni.

Iscrizione nn. 103686/24232 del 14/07/2004. Grava su Legnano Foglio 27 particella 130 subalterno 701 graffate foglio 27 particella 293; Legnano foglio 27 particella 129 subalterno 2 particella 129 subalterno 3; Legnano foglio 27 particella 128 particella 129

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2008 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 63958/17790 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 4600000.

Importo capitale: 2300000.

ISCRIZIONE nn. 61473/15357 del 13/05/2008. Grava su Legnano foglio 27 particella 130 subalterno 701 graffate foglio 27 particella 293; Legnano foglio 27 particella 130 subalterno 702. A margine risulta: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE nn. 59011/9572 del 22/06/2015 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di mutuo del 05.05.2015 Notaio Cristina DE MARIA con n. rep. 548/247 scadenza 31.03.2025

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7376 di repertorio, trascritta il 22/11/2022 ai nn. 165134/111705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il bene non è soggetto ad amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/03/2002 a firma di Notaio Franco GAVOSTO di Magenta (Mi) ai nn. 52161 di repertorio, trascritto il 29/03/2022 ai nn. 39571/23944

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

AGIBILITA'

L'esecutato ha fornito solamente copia dell'agibilità del fabbricato A (sub. 702), nulla è stato trovato per il fabbricato B (sub. 703), purtroppo la tempistica non permette la ricerca del documento mancante, si presume però l'esistenza, in quanto l'attività ha presentato regolare SCIA per l'inizio dell'attività. Nel caso di necessità, sarà ricercato presso gli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PdC 134.2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di struttura ricettiva, posti auto interrati e recinzioni, presentata il 02/10/2003, rilasciata il 11/05/2004.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato A (sub. 702)

Permesso di Costruire N. **PdC 134.2003 V1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante PdC 134.2003, rilasciata il 25/02/2005.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato A (sub. 702)

Permesso di Costruire N. **PdC 134.2003 V2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 134.2003, rilasciata il 23/11/2005, agibilità del 02/10/2006.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato A (sub. 702)

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **PdC 170.2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per ampliamento, costruzione scala di sicurezza e modifiche interne ed esterne del fabbricato ad uso ricettivo, presentata il 23/12/2010 con il n. 41606 di protocollo, rilasciata il 09/03/2011.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato B (sub. 703)

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) N. **P.E. 116.2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne al piano terra di edificio a destinazione ricettiva, presentata il 11/03/2020 con il n. 03692570157-27012020-1803 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato B (sub. 703)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera CC n. 100 del 25/10/2011,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'archivio dell'esecutato assieme al certificato di agibilità, sono conservate delle tavole grafiche timbrate e firmate al Progettista, ma non dal Comune; che riportano esattamente lo stato attuale dei luoghi del fabbricato A (sub. 702). Non si è a conoscenza effettivamente se queste tavole sono state depositate in Comune. Il Tecnico professionista incaricato del progetto non ricorda; i tempi di ricerca presso gli archivi comunali sono eccessivamente lunghi, non permettono la conclusione della relazione peritale entro i termini fissati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato A: piano interrato - presenza di cavedio tecnico di collegamento, in adiacenza ai posti auto; piano terra - presenza di locale dispensa nell'angolo bar; piano quarto - presenza di tettoia sul terrazzo a protezione dell'impianto tecnologico, nicchia areazione in prossimità del fine corsa ascensore. Fabbricato B: piano terra - internamente non c'è la breve rampa d'ingresso, lievi modifiche interne; piani superiori camere - lieve modifica dovuta alla

presenza della nicchia doccia che esce rispetto al filo muro. Occorre presentare pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari del professionista incaricato: €3.500,00
- sanzione/oblazione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

82 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fabbricato A: piano interrato - presenza di cavedio tecnico di collegamento in adiacenza ai posti auto; piano quarto - presenza di tettoia sul terrazzo a protezione dell'impianto tecnologico, nicchia areazione in prossimità del fine corsa ascensore. Fabbricato B: piano terra - internamente non c'è la breve rampa d'ingresso, piccole modifiche interne; piani superiori camere - lieve modifica dovuta alla presenza della nicchia doccia che esce rispetto al filo muro.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale (subalterno 702 e 703): €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Non si procede col rifacimento delle schede catastali, in quanto le lievi difformità non incidono sul valore dell'immobile.

83 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

84 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA COLLI DI SANT'ERASMO 49-51

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a LEGNANO Via Colli di Sant'Erasmus 49-51, della superficie commerciale di **2.930,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è una struttura alberghiera categoria 3 stelle ubicata a Legnano; è funzionante ed è dotata delle autorizzazioni necessarie all'esercizio ricettivo. Negli anni scorsi, la struttura alberghiera è stata frequentata soprattutto dagli avventori dell'ospedale (ubicato proprio di fronte), e della vicina caserma militare, negli anni chiusi. Nonostante questo la struttura ricettiva ha una buona clientela attirata dal business delle aziende locali e dal polo fieristico di Milano, la vicinanza dell'uscita/ingresso autostradale di Legnano ne agevola la richiesta. Il complesso alberghiero nel suo insieme è costituito da due corpi di fabbrica edificati in periodi successivi, presentandosi oggi come un'unica struttura funzionale. Nel corso degli anni sono stati apportati degli ammodernamenti alla struttura; oggi si trova in buone condizioni generali, sia internamente che esternamente.

Il fabbricato A (sub. 702) è composto da 5 piani fuori terra, oltre l'interrato. Il piano interrato di circa 700,00 mq lordi, è caratterizzato da spogliatoi per gli addetti, locali tecnologici (quadri elettrici, impianti meccanici, impianto antincendio), spazi a deposito e posti auto. Il piano terreno di circa 270,00 mq è composto da hall-reception, ufficio, servizi igienici comuni, dispensa, sala colazione e

vani tecnici a servizio della struttura. Il piano primo, secondo e terzo, ciascuno di circa 310,00 mq, sono caratterizzati dalle camere con servizi privati, per un totale di 36, comprese le camere per i diversamente abili. Il piano quarto di circa 85,00 mq, è caratterizzato dagli impianti tecnologici (centrale termica, accumulatore acqua sanitaria, cogeneratore a gas e pannelli solari). Lo spazio aperto è di circa 40,00 mq.

Il fabbricato B (sub. 703) è composto da 3 piani fuori terra. Il piano terra di circa 328,00 mq è composto da parcheggio coperto di circa 128,00 mq e da vani a servizio della struttura di circa 200,00 mq. Il piano primo e secondo di circa 326,00 l'uno, sono caratterizzati da camere con servizi igienici privati, per un totale di 24, e da locali di servizio al piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4, ha un'altezza interna di variabile a seconda del piano da h. 2.70 a h. 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 130 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 24.024,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colli di Sant'Erasmus n. 49-51; Legnano (Mi), piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 130 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 30.390,00 Euro, indirizzo catastale: Via Colli di Sant'Erasmus n. 51 Legnano (Mi), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

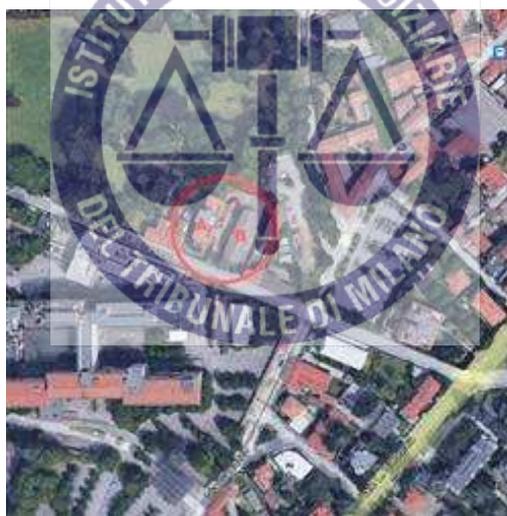
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, a 15 Km Fiera di Milano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco

nella media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km

nella media 

aeroporto distante 20 km

nella media 

autostrada distante 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di perizia è una struttura alberghiera categoria 3 stelle ubicata a Legnano in Via Colli di Sant' Erasmo civico 49-51, perfettamente funzionante.

Il complesso nel suo insieme è costituito da due corpi di fabbrica edificati in periodi successivi, presentandosi oggi come un'unica struttura funzionale. Nei corso degli anni sono state apportati degli ammodernamenti (2003-2010). Gli edifici sono caratterizzati da struttura in conglomerato cementizio armato, i solai di tipo tradizionale in misto laterizio, i serramenti sono in alluminio color naturale con taglio termico, privi di oscuranti, solo tende all'interno. Finitura delle facciate con intonaco al quarzo e contorni delle finestre in serizzo; lattoneria in rame, tegole di cotto. La rampa carrabile è in battuto di cemento, mentre il piazzale esterno è in autobloccanti, ben mantenuto. Le scale esterne di sicurezza sono zincate, quella verso la via pubblica è mascherata da un pannello microforato.

Il fabbricato A, di cinque piani fuori terra, oltre l'interrato, è dotato di impianto di ascensore accessibile ai diversamente abili; al piano terra, appena varcata la hall, troviamo la reception, l'ufficio e i bagni comuni (di cui uno accessibile ai diversamente abili), una dispesa e la sala colazione, caratterizza il restante spazio. La struttura offre solamente il servizio di prima colazione, non è prevista la ristorazione, non è presente la cucina; non ci sono spazi comuni a disposizione della clientela.

Il piano primo, secondo e terzo è dedicato alle camere, 12 per ciascuno piano per un totale di 36 camere, comprese quelle per i diversamente abili. Le pareti sono in cartongesso, il corridoio è controsoffittato, la pavimentazione in moquette autoestinguente; le camere hanno pavimentazione in laminato, i bagni sono pavimentari e i rivestimenti sono di ceramica.

Il piano quarto è riservato agli impianti tecnologici.

Il piano interrato è adibito in parte a parcheggio per un totale di n. 31 posti auto, in parte a deposito, spogliatoi per addetti e impianti tecnologici.

Il fabbricato B, di tre piani fuori terra, non è dotato di impianto ascensore, al piano terreno oltre al parcheggio coperto, troviamo vani a servizio della struttura, una sorta di ripostigli-magazzino. I piani superiori sono dedicati alle camere, 12 camere per ciascun piano per un totale di 24. Le partizioni interne sono in laterizio, porte in noce Tanganika, pavimento nelle camere in laminato.

Le camere di entrambi i fabbricati sono arredate in maniera minimal, con servizio igienico privato, non finestrato, dotato di aspirazione forzata e arredato con vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. Le stanze sono dotate di riscaldamento, aria condizionata, televisore, frigo-bar, cassetta di sicurezza e carica

dispositivi elettronici. L'accesso avviene con tessera programmata. Non è stato possibile testare l'insonorizzazione delle camere.

La struttura alberghiera è dotata di impianto elettrico costituito da una serie di quadri elettrici di piano che sezionano le linee di partenza sino ai punti finali; ogni camera ha quadro elettrico dedicato. Il riscaldamento dell'immobile è generato tramite gruppi termici multistadio alimentati a gas-metano posti in apposito locale tecnico. L'acqua calda sanitaria è prodotta dagli stessi gruppi termici, integrati dall'impianto solare termico ubicato in copertura. Il gruppo frigorifero per il condizionamento è situato in giardino, opportunamente schermato con siepi. L'impianto di ricircolo dell'aria è con recupero di calore. La struttura è dotata anche di cogeneratore a gas, ma attualmente non è in funzione per i costi elevati del metano.

I fabbricati risultano dotati di impianto antincendio, con sistema di rilevazione fumi e una serie di estintori distribuiti strategicamente in tutte le zone della struttura. Il certificato di prevenzione incendio è rinnovato. Gli impianti si presentano efficienti e in buono stato di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle piccole difformità: fabbricato A: piano interrato - presenza di cavedio tecnico di collegamento in adiacenza ai posti auto; piano terra - presenza di locale dispensa nell'angolo bar; piano quarto - presenza di tettoia sul terrazzo a protezione dell'impianto tecnologico, nicchia areazione in prossimità del fine corsa ascensore.

Fabbricato B: piano terra - internamente non c'è la breve rampa d'ingresso che conduce al vano scala, piccole modifiche interne; piani superiori camere - lieve modifica dovuta alla presenza della nicchia doccia che esce rispetto al filo muro.

Nell'archivio dell'esecutato assieme al certificato di agibilità del fabbricato A (sub. 702), sono conservate delle tavole grafiche timbrate e firmate al Progettista, ma non dal Comune; che riportano esattamente lo stato attuale dei luoghi. Non si è a conoscenza se effettivamente queste tavole sono state depositate in Comune. Il Tecnico professionista incaricato del progetto non ricorda; i tempi di ricerca presso gli archivi comunali sono eccessivamente lunghi, non permettono la conclusione della relazione peritale entro i termini fissati. Nulla è stato trovato riguardo l'agibilità per il fabbricato B (sub. 703), purtroppo la tempistica non permette la ricerca del documento mancante, si presume però l'esistenza, in quanto l'attività ha presentato regolare SCIA per l'inizio dell'attività. Nel caso di necessità, sarà ricercato presso gli archivi comunali.

Le difformità edilizie sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria; per la determinazione degli oneri di sanatoria, l'esatta quantificazione deriverà dal confronto con il Comune a seguito della presentazione della pratica.

Non si procede con il rifacimento delle schede catastali, in quanto le lievi difformità non incidono sul valore dell'immobile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio con taglio termico, senza oscuranti, solo tende interne nella media 

pareti esterne: piazzale esterno con autobloccanti nella media 

pavimentazione interna: moquette autoestinguente nei corridoi, laminato nelle camere, ceramica in bagno nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al quarzo nella media 

Degli Impianti:

ascensore: presente solo nel fabbricato A nella media 

condizionamento: canalizzato conformità: da verificare, gruppo frigorifero ubicato in giardino opportunamente schermato con siepi nella media 

elettrico: costituito da una serie di quadri elettrici di piano che selezionano le linee di nella media

partenza sino ai punti finali, ogni camera dotata di quadro elettrico dedicato

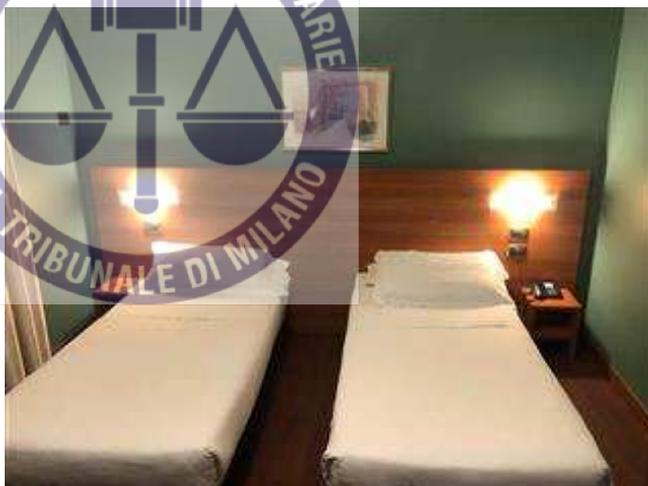
termico: gruppi termici multistadio con alimentazione in gas metano. posti in apposito locale tecnico

Delle Strutture:

scale esterne: di sicurezza. zincate

nella media 

nella media 





CLASSE ENERGETICA:



[138.93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15118-001017/14 (rif. sub. 702) vedere allegato per sub. 703 registrata in data 17/07/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato parcheggio (fabbr. A)	570,00	x	60 %	=	342,00
piano interrato spogliatoi, impianti (fabbr. A)	130,00	x	100 %	=	130,00
piano terra (fabbr. A)	270,00	x	100 %	=	270,00
piano primo camere (fabbr. A)	310,00	x	100 %	=	310,00
piano secondo camere (fabbr. A)	310,00	x	100 %	=	310,00
piano terzo camere (fabbr. A)	310,00	x	100 %	=	310,00
piano quarto (fabbr. A)	85,00	x	100 %	=	85,00
piano quarto spazio aperto (fabbr. A)	40,00	x	100 %	=	40,00
piano terra parcheggio (fabbr.					

B)	128,00	x	60 %	=	76,80
piano terra a locali servizio struttura (fabbr. B)	200,00	x	100 %	=	200,00
piano primo camere (fabbr. B)	326,00	x	100 %	=	326,00
piano primo camere (fabbr. B)	326,00	x	100 %	=	326,00
spazio scoperti (pavimentati e verde)	2.050,00	x	10 %	=	205,00
Totale:	5.055,00				2.930,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Scopo della stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Per determinare il valore degli immobili oggetto di perizia, si è ritenuto di applicare il metodo del valore di mercato, mettendolo poi a confronto col metodo comparativo.

Nella valutazione del valore di mercato è stato tenuto conto dell'ubicazione territoriale a livello di macroarea e dell'ambientazione specifica, della tipologia della costruzione, del sistema costruttivo, dello stato di conservazione e di manutenzione, della dotazione degli impianti, della conformazione dei piani, delle finiture interne ed esterne, nonché dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nello stato di fatto. Va considerato che, in anni precedenti, la struttura alberghiera è stata molto frequentata dagli avventori dell'ospedale (ubicato proprio di fronte), e della vicina caserma militare, oggi chiusi. Nonostante questo la struttura ricettiva ha una buona clientela attirata dal business delle aziende locali e dal polo fieristico di Milano, vicina autostrada.

Esaminando le valutazioni espresse (osservazioni del mercato immobiliare, quotazioni OMI) relative ad immobili destinati al settore terziario di cui la tipologia in esame fa parte, si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a €/mq 1250,00.

Utilizzando il metodo comparativo, considerando la qualità, i servizi che la struttura alberghiera offre, si ritiene formulare quanto segue:

fabbricato A n. 36 camere + fabbricato B n. 24 camere = Totale n. 60 camere x €/camera 60.000,00 = € 3.600.000,00

Valore di stima in linea col metodo del valore di mercato, sotto riportato.

Eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare in maniera significativa il valore complessivo di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.930,80 x 1.250,00 = **3.663.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.663.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.663.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il bene potrebbe avere un apprezzamento maggiore, se legato al valore della gestione dell'attività (dati relativi alla redditività), visto l'attuale buon funzionamento, ma all'asta va il valore dell'immobile. I criteri di estimativi da adottare possono essere differenti, per essere poi paragonati e messi a confronto.

Si è tenuto conto dello stato attuale dei fabbricati, il grado di finitura, e lo stato di conservazione e l'andamento del mercato; i costi di regolarizzazione dell'immobile non incidono sul valore finale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI, Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	2.930,80	0,00	3.663.500,00	3.663.500,00
				3.663.500,00 €	3.663.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.657.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 548.580,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.108.620,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 3.108.620,00

data 17/03/2023

il tecnico incaricato
MICHELE CERIANI

