

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI FALLIMENTO

**RG. 740/2021**

Giudice Delegato: **Dott. Luca Giani**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliari in San Donato Milanese (MI)

Via Milano n.2

(Hotel (D/2), lastrici solari, infrastrutture di reti pubbliche  
di comunicazioni e n.3 terreni agricoli)



## INDICE SINTETICO

### **DATI CATASTALI:**

#### **Corpo A (Sub. 1):**

Bene in San Donato Milanese – Via Milano n.2

Categoria: D/2 [Alberghi e pensioni (con fini di lucro)]

Dati Catastali: foglio 3 particella 5, subalterno 1

#### **Corpo B (Sub. 2):**

Bene in San Donato Milanese – Via Milano n.2

Categoria: lastrico solare

Dati Catastali: foglio 3 particella 5, subalterno 2

#### **Corpo C (Sub. 3):**

Bene in San Donato Milanese – Via Milano n.2

Categoria: lastrico solare

Dati Catastali: foglio 3 particella 5, subalterno 3

#### **Corpo D (Sub. 4):**

Bene in San Donato Milanese – Via Milano n.2

Categoria: infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Dati Catastali: foglio 3 particella 5, subalterno 4

#### **Corpo E (Fg.1, Mapp.14):**

Bene in San Donato Milanese

Qualità: Bosco misto

Dati Catastali: foglio 1 particella 14

#### **Corpo F (Fg.1, Mapp.81):**

Bene in San Donato Milanese

Qualità: Bosco misto

Dati Catastali: foglio 1 particella 81

#### **Corpo G (Fg.3, Mapp.3):**

Bene in San Donato Milanese

Qualità: Seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 3 particella 3

**STATO OCCUPATIVO:**

**Corpi tutti:**

Nei sopralluoghi eseguiti fra fine febbraio e metà giugno 2021 gli immobili risultavano occupati dalla società , mentre ad oggi risultano liberi in quanto rilasciati dalla società a seguito del fallimento e riconsegnati al custode della procedura di esecuzione immobiliare Avv. in data 26/11/2021.

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

**Corpi A (Sub. 1) e B (Sub. 2):**

Locati alla società come segue: contratto di affitto di albergo dal 14.03.2016 al 13.03.2025 e tacito rinnovo di ulteriori 9 anni, oltre a due contratti d'affitto di rami d'azienda uno stipulato il 10.03.2016 e l'altro relativamente all'attività di ristorazione con durata iniziale di 6 anni dal 01.05.2016 al 30.04.2022 successivamente prorogato fino al 30.04.2030, ad oggi tutti risultano rescissi a seguito del fallimento della società

**Corpi C (Sub. 3) e D (Sub. 4):**

Locati alla società per la durata di anni 20 come da atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16.07.2018 ai nn. . Si segnala che la società è stata rilevata dalla società e che il contratto di locazione è ancora in essere.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Non oggetto di contratti di locazione.

**COMPROPRIETARI:**

**Per tutti i corpi:**

Nessuno.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**Lotto 1 comprendente tutti i corpi:**

da libero: € 11.670.000,00

# LOTTO 1

(Hotel (D/2), lastrici solari, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni e n.3 terreni agricoli)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI BENI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

### Corpo A (Sub. 1):

#### 1.1. Descrizione del bene:

In Comune di San Donato Milanese Via Milano n.2 hotel di 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all. 1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese come segue **(all.2)**:

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 5, subalterno 1**

Dati classamento: categoria D/2, zona censuaria 1, classe non presente, consistenza non presente, superficie catastale non presente, rendita Euro 102.000,00

Indirizzo: Via Milano n.2, piano S1-T-1-2-3-4-5-6-7

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

#### 1.4. Coerenze:

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario per quattro lati area verde e parcheggi insistenti sul mapp.5.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:

Nessuna.

### Corpo B (Sub. 2):

#### 1.6. Descrizione del bene:

In Comune di San Donato Milanese Via Milano n.2 lastrico solare al piano settimo.

#### 1.7. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 **(all. 1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese come segue **(all.2)**:

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 5, subalterno 2**

Dati classamento: categoria lastrico solare, zona censuaria non presente, classe non presente, consistenza non presente, superficie catastale 443 mq, rendita non presente

Indirizzo: Via Milano n.2, piano 7

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

**1.9. Coerenze:**

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario per quattro lati area verde e parcheggi insistenti sul mapp.5. oltre ai vani scala al sub.1

**1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**Corpo C (Sub. 3):**

**1.11. Descrizione del bene:**

In Comune di San Donato Milanese Via Milano n.2 lastrico solare al piano ottavo.

**1.12. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:**

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.13. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese come segue (**all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 5, subalterno 3**

Dati classamento: categoria lastrico solare, zona censuaria non presente, classe non presente, consistenza non presente, superficie catastale 49 mq, rendita non presente

Indirizzo: Via Milano n.2, piano 8

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

**1.14. Coerenze:**

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario per quattro lati vuoto sul settimo piano

**1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**Corpo D (Sub. 4):**

**1.16. Descrizione del bene:**

In Comune di San Donato Milanese Via Milano n.2 infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione al piano settimo.

**1.17. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:**

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all.1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.18. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese come segue (all.2):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 5, subalterno 4**

Dati classamento: categoria infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, zona censuaria non presente, classe non presente, consistenza non presente, superficie catastale non presente, rendita non presente

Indirizzo: Via Milano n.2, piano 7

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

**1.19. Coerenze:**

Dell'unità immobiliare: da nord in senso orario per quattro unità immobiliare al sub.2

**1.20. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**Corpo E (Fg.1, Mapp.14):**

**1.21. Descrizione del bene:**

In Comune di San Donato Milanese o terreno bosco misto.

**1.22. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:**

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della S.r.l. GOLDEN con sede in Lodi, C.F.: 06117970159 (**all.1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.23. Identificato al catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue (all.2):**

Intestati: **S.r.l. Golden** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 1, particella 14**

Dati classamento: qualità bosco misto, classe U, superficie mq 2618, deduzione -, reddito dominicale € 5,41, reddito agrario € 0,81

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

**1.24. Coerenze:**

Del terreno: da nord in senso orario mapp.98, mapp.99, mapp.119, mapp.122, mapp.133, mapp.5, mapp.86, mapp.81

**1.25. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**Corpo F (Fg.1, Mapp.81):**

**1.26. Descrizione del bene:**

In Comune di San Donato Milanese terreno bosco misto.

**1.27. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:**

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della S.r.l. GOLDEN con sede in Lodi, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.28. Identificato al catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue (**all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 1, particella 81**

Dati classamento: qualità bosco misto, classe U, superficie mq 50, deduzione -, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,02

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

**1.29. Coerenze:**

Del terreno: da nord in senso orario mapp.78, mapp.114, mapp.86, Via Milano.

**1.30. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**Corpo G (Fg.3, Mapp.3):**

**1.31. Descrizione del bene:**

In Comune di San Donato Milanese terreno seminativo irriguo.

**1.32. Quote e tipologia del bene oggetto della sentenza dichiarativa di fallimento:**

Fallimento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della GOLDEN S.r.l. con sede in Milano, C.F.: 06117970159 (**all. 1**).

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.33. Identificato al catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue (**all.2**):**

Intestati: **Golden S.r.l.** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 3, particella 3**

Dati classamento: qualità bosco misto, classe 1, superficie mq 70, deduzione 123A, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,69

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

**1.34. Coerenze:**

Del terreno: da nord in senso orario roggia Spazzola, mapp.287, mapp.2.

**1.35. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento e alla nota di trascrizione:**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

In Comune di San Donato Milanese

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie nel raggio di 250 mt linee automobilistiche 45 (Lambrate FS M2 – S. Donato M3), 902 Circolare Destra (Peschiera – San Donato M3).

Collegamento alla rete autostradale: a meno di 1 Km ingresso A51 Tangenziale Est di Milano.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3):**

**Tutti i corpi:**

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente relazione è inserito all'interno di un ampio giardino a verde completato da parcheggi scoperti ed è costituito da tre corpi di fabbrica con altezze diverse. L'edificio principale a nove piani fuori terra oltre ad un piano interrato ospita ai piani dal primo al sesto le camere, al piano interrato i servizi accessori all'attività alberghiera oltre al parcheggio coperto a cui si accede da una rampa posta sul fronte est ed al piano terra reception, bar, ristorante, cucina, ecc. Sulla sinistra del corpo principale si sviluppa un volume ad un piano fuori terra comunicante direttamente con il resto del piano ove è ubicato un locale adibito a preparazione delle colazioni. Sul lato destro del corpo principale vi è il terzo volume ad un piano fuori terra oltre ad uno interrato che presenta al piano terra sale riunioni e al piano interrato una sala polifunzionale oltre a spogliatoi e bagni per il personale. Ai piani settimo e ottavo sono presenti i lastrici solari oltre alla zona utilizzata per infrastrutture pubbliche di comunicazione. Tutti i tre corpi comunicano fra di loro direttamente. Il complesso alberghiero è stato edificato tra l'inizio degli anni 90 del secolo scorso e i primi anni 2000.

Per quanto concerne i terreni agricoli questi sono a prato verde come la restante area adibita a giardino.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- struttura: struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento;
- facciate: intonaco tinteggiate di colore rosa antico completate da serramenti in alluminio; al piano terra il fronte sud-ovest è completato da una tensostruttura in alluminio e vetro ad



uso della zona ristorante, nei sopralluoghi si presentava con la copertura quasi completamente distrutta dalla nevicata di fine 2020.

- accesso: a mezzo di doppia porta vetri che immette nella zona reception al piano terra
- copertura: di tipo piana con finitura a quadrotti di graniglia di cemento
- condizioni generali dell'edificio: buone nonostante i diversi atti di vandalismo che si sono verificati dopo l'ultimo accesso della scrivente.

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3):**

#### **Corpo A (Sub. 1):**

Albergo di otto piani fuori terra oltre piano interrato.

- esposizione: quadrupla;
- piano interrato: presenta nella zona adibita a parcheggio pavimenti in battuto di cemento e pareti intonacate bianche completate da un portone carraio di tipo automatizzato. Sempre nella zona a parcheggio sono presenti tre box con finiture analoghe al resto del piano e chiusi a mezzo di porte basculanti verniciate color bianco crema. Nelle zone del piano adibite a servizi accessori all'attività alberghiera e nella sala polifunzionale il pavimento si presenta ovunque in grès porcellanato di colori e forme diverse con pareti verniciate bianche completate ove presenti da serramenti in alluminio e porte in legno o tagliafuoco bianche. L'area fitness e wellness presenta nella zona palestra pavimento in laminato finitura rovere e pareti intonacate bianche nella zona bagno turco, sauna, spogliatoio pavimenti in grès porcellanato e pareti parte intonaco bianco e parte con rivestimento a mosaico, il tutto completato da porte color noce chiaro.
- piano terra: presenta pavimento in granito multicolor ad eccezione delle zone bar, ufficio, ristorante con finitura in legno tipo rovere, la zona cucina con pavimento in grès porcellanato beige e la sala riunioni finitura in moquettes. Le pareti sono verniciate bianche e completate da boiserie in legno color noce così come le porte d'accesso ai diversi spazi del piano. Tutto il piano è controsoffittato.
- piani dal primo al sesto: adibiti a camere, in totale 102, presentano nei corridoi pavimenti con finitura in moquettes verde e pareti in intonaco in stucco veneziano beige nella parte bassa con fascia decorativa e per la restante parte in intonaco di colore bianco, completato da controsoffitti a doghe metalliche bianche. Le camere presentano pavimento in legno tipo rovere con pareti in intonaco di colore bianco, mentre i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in grès porcellanato bianco. Tutti i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e vasca o doccia. Le porte d'accesso alle camere e ai bagni delle stesse sono in legno verde scuro.
- infissi esterni: tutti in alluminio e doppio vetro;
- porta d'accesso al piano terra: porte di tipo automatico in alluminio e doppio vetro che creano la bussola d'accesso alla reception. L'accesso all'albergo è protetto da una pensilina aggettante rispetto al filo facciata in metallo di colore grigio.
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: presente sottotraccia, in parte canalizzato e in parte a vista;

- imp. idrico: presente, si segnala che durante i sopralluoghi è stato riferito dal locatario che l'impianto a seguito del lungo fermo dovuto alla situazione pandemica Covid-19 presentava problematiche relative all'adduzione dell'acqua nelle camere che richiedevano interventi importanti;
- imp. termico e condizionamento: presente di tipo canalizzato.
- imp. gas: presente
- altezza dei locali: piano interrato altezze variabili tra i 2,70 m. circa e i 3,15 m. circa; piano terra altezza 2,90 m.; piani dal primo al sesto altezza 2,70 m. circa;
- condizioni generali dell'albergo: buone nonostante i diversi atti di vandalismo che si sono verificati dopo l'ultimo accesso della scrivente. Si segnala che durante i sopralluoghi è stato riferito dal locatario che l'impianto idrico a seguito del lungo fermo dovuto alla situazione pandemica Covid-19 presentava problematiche relative all'adduzione dell'acqua nelle diverse parti dell'hotel che richiedevano interventi importanti. Inoltre, il piano interrato presenta diverse situazioni infiltrative.

**Corpi B (Sub. 2) e D (Sub. 4):**

Lastrici solari posti al piano settimo e ottavo.

- pavimenti: quadrotti in graniglia di cemento;
- condizioni generali: buone.

**Corpo C (Sub. 3):**

Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni zona posta al piano settimo.

- pavimento: platea in battuto di cemento;
- condizioni generali: normali.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Terreni

Si presentano con aree a prato.

- condizioni generali: buone.

**2.4. Breve descrizione della zona:**

La zona in cui sono ubicati gli immobili è situata in area adiacente a quella centrale di San Donato Milanese è caratterizzata dalla presenza principalmente di uffici.

**2.5. Certificazione energetica (all.4):**

**Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Gli immobili sono dotati di attestato di prestazione energetica dal quale si evince che è in classe B, valida fino al 10/02/2024.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Non pertinente.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:**

**Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Fornite dal locatario.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Non pertinente.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:****Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Non presente.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Non pertinente.

### 3. STATO OCCUPATIVO

**Corpi A (Sub. 1) e B (Sub. 2):****3.1. Detenzione dei beni:**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati tra la fine di febbraio e metà giugno 2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al locatario e alla presenza del custode della procedura immobiliare Avv. Durante l'accesso si è rilevato che gli immobili erano utilizzati dalla società Ad oggi risultano liberi in quanto rilasciati dalla società a seguito del fallimento della stessa e riconsegnati al custode della procedura di esecuzione immobiliare Avv. in data 26/11/2021.

**3.2. Esistenza contratti di locazione:**

Per i beni in oggetto di procedura e avente la Golden S.r.l. quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano esistono due contratti di locazione uno per l'attività di "albergo" stipulato con la società in data 10.03.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano il 31.03.2016 al n. 5, della durata di anni 9 dal 14.03.2016 al 13.03.2025 e tacito rinnovo di ulteriori 9 anni, avente per oggetto tutta la componente immobiliare relativa alle attività ricettive del Rege Hotel oltre che del Rege Residence. Oltre al precedente contratto risultano anche quelli dei due rami d'azienda sempre stipulati con la in autentica Notaio uno del 10.03.2016, rep. n., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi il 22.03.2016 al n. e l'altro per l'esercizio dell'attività di ristorante nell'Hotel Rege stipulato in data 10.03.2016, rep. n., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi il 22.03.2016 al n. **(all.5)**. Ad oggi tutti i contratti risultano rescissi a seguito del fallimento della società

**Corpi C (Sub. 3) e D (Sub. 4):****3.3. Detenzione dei beni:**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati tra la fine di febbraio e metà giugno 2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al locatario dell'albergo e alla presenza del custode della procedura immobiliare Avv. Durante l'accesso si è rilevato che gli immobili erano utilizzati dalla società

**3.4. Esistenza contratti di locazione:**

Per i beni in oggetto di procedura e avente la Golden S.r.l. quale dante causa come

verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano 1 esiste un contratto di locazione stipulato con la società \_\_\_\_\_ con atto in data 2.07.2018, rep. \_\_\_\_\_ del notaio \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16.07.2018 ai nn. \_\_\_\_\_. Il contratto prevede durata di anni 20 rinnovabile di ulteriori 6 anni **(all.5)**. Si segnala che la società \_\_\_\_\_ è stata rilevata dalla società \_\_\_\_\_ e che il contratto di locazione è ancora in essere.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), F (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

**3.5. Detenzione dei beni:**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati tra la fine di febbraio e metà giugno 2021, è stato possibile accedere ai beni grazie al locatario dell'albergo e alla presenza del custode della procedura immobiliare Avv. \_\_\_\_\_.

**3.6. Esistenza contratti di locazione:**

Per i beni in oggetto del fallimento e avente la Golden S.r.l. quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano non esistono contratti di locazione in essere.

**4. PROVENIENZA (all.6)**

**Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3), D (Sub.4) e G (Fg3, Mapp.3):**

**4.1. Attuali proprietari:**

Golden S.r.l. con sede in Milano - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/04/1998 data di costituzione della società, precedentemente denominata Nuova Sant' Angelo S.r.l. con sede in Lodi e Golden S.r.l. con sede in Lodi.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Lodi in data 20/10/1986 n.1 \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 2 in data 23/04/1987 ai nn. \_\_\_\_\_ con il quale veniva acquistata la particella 4 di 7.00 are del Catasto Terreni.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di San Donato Milanese in data 23/12/1981 n. \_\_\_\_\_ trascritto a Milano 2 in data 21/01/1982 ai nn. \_\_\_\_\_, con il quale veniva acquistata la particella 5 di 1.24.90 ettari del Catasto Terreni.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14) e F (Fg.1, Mapp.81):**

**4.2. Attuali proprietari:**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Bollate in data 22/07/1987 n. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 2 in data 04/08/1987 ai nn. \_\_\_\_\_.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)**

**Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Dalla certificazione notarile in atti, nella procedura esecutiva, a firma del Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Delebio alla data del 25/11/2020, implementata dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione \_\_\_\_\_.

telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 05/04/2022 si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

**5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 19/09/2001 ai nn. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. di Milano in data 14/09/2001 n. a favore di con domicilio ipotecario eletto in Milano C.F. contro Golden S.r.l.

, durata del vincolo 15 anni

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 20/12/2002 ai nn.

derivante da atto integrativo di contratto di mutuo atto a firma Notaio di Lodi in data 13/12/2002 n.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 20/02/2014 ai nn.

derivante da proroga della durata atto a firma Notaio Dott. di Sondrio in data 24/01/2014 n.

- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Milano 2 il 08/09/2021 ai nn.

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. di Milano in data 14/09/2001 n.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 23/06/2004 ai nn.

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. di Lodi in data 10/06/2004 n.1

a favore di con domicilio ipotecario eletto in Milano C.F.

contro Golden S.r.l.

, durata del vincolo 15 anni

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 20/02/2014 ai nn. derivante da  
proroga della durata atto a firma Notaio Dott. di Sondrio in data  
24/01/2014 n.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 24/10/2008 ai nn. derivante  
da concessione a garanzia di apertura di credito atto a firma Notaio Dott.  
di Lodi in data 16/10/2008 n.

a favore di con sede in  
Sondrio C.F.  
contro Golden S.r.l.

durata del vincolo 1 anno e 6 mesi

Grava sui beni oggetto della procedura.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 10/07/2009 ai nn. derivante  
da concessione a garanzia di apertura di credito atto a firma Notaio  
di Lodi in data 02/07/2009 n.

a favore di con sede in  
Sondrio C.F.  
contro Golden S.r.l.

, durata del vincolo 1 anno 6 mesi e 1 giorno

Grava sui beni oggetto della procedura.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 08/07/2020 rep. 431 trascritto a Milano 2 il 07/08/2020 ai  
nn. contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in  
favore di con sede in Sondrio C.F.  
Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Altre trascrizioni**

**Atto tra vivi** trascritto a Milano 2 il 16/07/2018 ai nn. derivante da locazione  
ultranovennale atto a firma Notaio Dott. di Novara in data 03/07/2018 n.

a favore di con sede in Roma C.F.  
contro Golden S.r.l.

Grava sui beni ai subb. 3 e 4 oggetto della procedura.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni:

Dalla nuova ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 05/04/2022 risulta la seguente formalità:

**Sentenza dichiarativa di fallimento** del 25/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Milano 2 il

23/03/2022 ai nn.38609/26092 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/07/2022 si evince:

**5.4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

● **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

● **Misure Penali**

Nessuna.

● **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

● **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

● **Eventuali note:**

Nessuna.

**5.5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

● **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 09/01/1997 ai nn. \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato atto a firma Notaio Dott.ssa \_\_\_\_\_ di Cusano Milanino in data 20/12/1996

a favore di \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ domicilio ipotecario eletto in Milano C.F. contro Golden S.r.l.

\_\_\_\_\_, durata del vincolo 10 anni

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 19/09/2001 ai nn. \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Milano in data 14/09/2001 n. \_\_\_\_\_

a favore di \_\_\_\_\_ con domicilio ipotecario eletto in Milano C.F. contro Golden S.r.l.

\_\_\_\_\_, durata del vincolo 15 anni

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 20/12/2002 ai nn. derivante da atto integrativo di contratto di mutuo atto a firma Notaio Dott. di Lodi in data 13/12/2002 n.
- **Annotazione ad iscrizione** iscritta a Milano 2 il 20/02/2014 ai nn. derivante da proroga della durata atto a firma Notaio Dott. di Sondrio in data 24/01/2014 n.
- **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Milano 2 il 08/09/2021 ai nn. derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a firma Notaio Dott. di Milano in data 14/09/2001 n.

● **Pignoramenti**

Nessuno.

● **Trascrizioni**

**Atto tra vivi** trascritto a Milano 2 il 27/03/2000 ai nn. derivante da costituzione di vincolo di destinazione atto a firma Notaio Dott. di Milano in data 23/03/2000 a favore di con sede in Milano C.F. contro Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

**Atto tra vivi** trascritto a Milano 2 il 11/1/2000 ai nn. derivante da costituzione di vincolo di destinazione atto a firma Notaio Dott. di Milano in data 05/10/2000 n. a favore di con sede in Milano C.F. contro Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

**Sentenza dichiarativa di fallimento** del 25/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Milano 2 il 23/03/2022 ai nn.38609/26092 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

**5.6. Eventuali note/osservazioni:**

Nessuna.

**Corpo F (Fg.1, Mapp.81):**

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente e dall'acquisizione delle note dei titoli di provenienza mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 25/07/2022 si evince:

**5.7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

● **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

● **Misure Penali**

Nessuna.



- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non pertinente in quanto di proprietà di una società

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

- **Eventuali note:**

Nessuna.

#### **5.8. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

Nessuno.

- **Trascrizioni**

**Sentenza dichiarativa di fallimento** del 25/11/2021 rep.761/2021 trascritto a Milano 2 il 23/03/2022 ai nn.38609/26092 contro Golden S.r.l. per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Massa dei Creditori del Fallimento Golden S.r.l.

Grava tra gli altri sui beni oggetto della procedura.

#### **5.9. Eventuali note/osservazioni:**

Nessuna.

## **6. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

### **Tutti i corpi:**

Gli immobili sono siti all'interno di un unico complesso alberghiero privo di amministrazione condominiale, quindi non pertinente.

### **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**

#### **Corpo A (Sub.1):**

Si.

#### **Corpi B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

No.

#### **Corpi E (Fg.1, Mapp.14), F (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Non pertinente.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese in (TUC-t) Ambiti del tessuto urbano consolidato terziario (Art.21, 24pr) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Si allega per i terreni al fg.1 mapp.14 e81 e al fg.3, mapp.3 certificato di destinazione urbanistica **(all.8)**.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):**

- Concessione edilizia n.2140/1990 prot.n.13165 del 13/05/1992 con successive varianti e proroghe
- Concessione edilizia n.121/1999 prot.n.33969 del 18/11/1999
- Permesso di costruire a sanatoria n.S21/2004 prot.8488 del 19/02/2007
- Permesso di costruire a sanatoria n.S22/2004 prot.8489 del 17/03/2006
- Agibilità: certificato di agibilità relativo alla concessione edilizia n.2140/1990 e successive varianti e proroghe rilasciato il 24/04/1998. Per quanto concerne la parte del fabbricato autorizzata con concessione edilizia n.121/1999 non risulta rilasciata l'agibilità in quanto non è stata mai integrata la documentazione come richiesto dal comune e pertanto non si è perfezionato il silenzio assenso che era in vigore all'epoca con il DPR 425/1994.

**Corpo A (Sub.1):**

**7.2. Conformità edilizia:**

Ai sopralluoghi l'unità immobiliare risultava difforme da quanto autorizzato con la Variante alla Concessione Edilizia n.2140/1990 rilasciata il 23/03/1998, con la Concessione Edilizia n.121/1999 e ai permessi di costruire a sanatoria n.S21/2004 del 19/02/2007 e n.S22/2004 del 17/03/2006.

L'abuso consiste esclusivamente per il piano interrato in un diverso layout distributivo, infatti, nel magazzino posto nella parte est dell'edificio è stato realizzato un muro divisorio per ottenere un ulteriore locale con accesso separato.

Sono sanabili mediante: C.I.L.A. a sanatoria

Costi stimati: € 2.500,00 a discrezione del professionista, € 1.000,00 di sanzione amministrativa, per un totale di € 3.500,00.

**7.3. Conformità catastale:**

Ai sopralluoghi l'immobile risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, in quanto presentava difformità ai piani interrato, terra, quinto e sesto.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa dopo la presentazione della pratica edilizia per il solo piano interrato, in quanto gli altri piani sono conformi a quanto licenziato

Costi stimati: € 2.000,00.

**Corpi B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

**7.4. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi a quanto autorizzato con la Concessione edilizia n.2140/1990 e successive proroghe e varianti.

**7.5. Conformità catastale:**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi all'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14) e F (Fg.1, Mapp.81):****7.6. Conformità edilizia:**

Non pertinente.

**7.7. Conformità catastale:**

Nelle visure depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali i due immobili risultano ancora intestati alla S.r.l. Golden con sede in Lodi.

Sono regolarizzabili mediante: foglio di osservazione o Contact Center dell'Agenzia delle Entrate  
Costi stimati: € 200,00.

**Corpo G (Fg.3, Mapp.3):****7.8. Conformità edilizia:**

Non pertinente.

**7.9. Conformità catastale:**

Conforme a quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

## 8. CONSISTENZA

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata con i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue. Per quanto concerne le superfici dei terreni si sono utilizzate quelle riportate nelle visure catastali.

**Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda
Piano interrato	mq.	1 840,0
Piano terra	mq.	965,0
Piani da primo a sesto	mq.	3 540,0
Lastrico solare piano settimo sub.2	mq.	443,0
Lastrico solare piano ottavo sub.3	mq.	49,0
Infrastrutture piano settimo sub.4	mq.	13,0
		<b>6 850,0</b>

**Area a verde e parcheggi comune ai corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4):**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda
Area esterna	mq.	10 700,0
		<b>10 700,0</b>

**Corpi E (Fg.1, Mapp.14), F (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda
Terreno fg.1, mapp.14 - Bosco misto	mq.	2 618,0
Terreno fg.1, mapp.81 - Bosco misto	mq.	50,0
Terreno fg.3, mapp.3 - Seminativo irriguo	mq.	70,0
		<b>2 738,0</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i ben all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Inoltre, si è tenuto conto dei danni causati agli immobili a seguito delle diverse effrazioni avvenute successivamente all'ultimo sopralluogo dell'Esperto avvenuto in data 15.06.2021.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo utilizzando come termine di valutazione il parametro del costo di costruzione di una camera d'albergo a 4 stelle a nuovo e tenendo conto del deprezzamento della struttura, oltre che delle dimensioni dell'area a verde e parcheggi che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del Lotto.

### 9.2. Fonti d'informazione:

- Prezziario DEI – Stima delle aziende turistico ricettive – Ultima edizione 2009 - che dà quotazioni per la costruzione di camere d'albergo a 4 stelle a nuovo pari a 115.000 €
- Hotel development costs survey 2019 che dà quotazioni per la costruzione di camere d'albergo a nuovo pari a 137.000 €
- La stima degli immobili urbani – Casi – Volume 3 - Exeo Edizioni – Edizione 2014 che dà quotazioni per la costruzione di camere d'albergo a 4 stelle a nuovo pari a 120.000 €

Tenuto conto dei dati economici sopra riportati inerenti strutture alberghiere a 4 stelle l'Esperto considerando anche la situazione attuale del mercato stima come più probabile valore di costruzione a nuovo 130.000 €/camera

Per la valutazione dei terreni si sono utilizzati:

- Valori Agricoli Medi valevoli per il 2021 relativi alla Città Metropolitana di Milano – Regione agraria n.5 che dà per i terreni seminativi irrigui 8,23 €/mq e per i boschi €/mq 3,41.

### 9.3. Valutazione LOTTO 1:

#### **Corpi A (Sub.1), B (Sub.2), C (Sub.3) e D (Sub.4) e annessa area a verde:**

Camere n.102 = € 13.260.000,00

Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo: € 1.060.800,00

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale: € 2.148.120,00

Totale parziale: € 16.468.920,00

Valore dell'area valutato al 18% del costruito: € 2.964.405,60

Valore della struttura alberghiera a 4 stelle "a nuovo": € 19.433.325,60

Deprezzamento sul valore "a nuovo" pari al 40% in ragione della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, connessa alle classi delle opere edili ed impiantistiche presenti, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera realizzata, tenuto conto anche degli atti vandalici che si sono verificati: € 7.773.330,24

**Valore stimato dei corpi A,B,C,D: € 11.659.995,36**

#### **Corpi E (Fg.1, Mapp.14), F (Fg.1, Mapp.81) e G (Fg.3, Mapp.3):**

Descrizione	Qualità terreno	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreni fg.1, mapp.14, 81	Bosco misto	2 668,0	€ 3,41	€ 9 097,88
Terreno fg.3, mapp.3	Seminativo irriguo	70,0	€ 8,23	€ 576,10
				<b>€ 9 673,98</b>

**Valore stimato del Lotto 1: € 11.669.669,34 arrotondato a € 11.670.000,00**

## 10.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

### **Tutti i corpi:**

Immobili interamente oggetto di fallimento.

## 11.CRITICITA' DA SEGNALARE

### **Tutti i corpi:**

Nessuna.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 27/07/2022

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Attestato di prestazione energetica
- 5) Contratti di locazione
- 6) Atti di provenienza
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo