

INFORMATION MEMORANDUM

Operazione di vendita – Hotel 4★ | Area Lago Maggiore / Lago d’Orta –
Piemonte, Italia

Documento riservato – Confidenziale

Sommario

1. Executive Summary	2
2. Localizzazione	2
3. Descrizione della struttura	2
Servizi principali	3
4. Ristrutturazioni recenti (2025).....	3
5. Potenziale sviluppo.....	4
6. Posizionamento commerciale.....	4
7. Analisi del mercato turistico – Area Laghi	4
8. Indicatori di performance del mercato alberghiero	4
9. Benchmark di mercato – Valore per camera	5
10. Dati economici storici	6
Marginalità	6
11. Valutazione economica indicativa	6
Valore immobile	6
Enterprise Value complessivo	7
13. Struttura dell’operazione	7
14. Motivazione della vendita	7

Program.

Accounting Solutions.

ProgramLab.
Business Solutions.

S.I.C.I.
Accounting Solutions.

Ancer.
Accounting Solutions.

Master.
Elaborazione dati contabili e paghe.

Baldioli
Accounting Solutions.

STUDIO GODIO & GUIDETTI

ERREGI

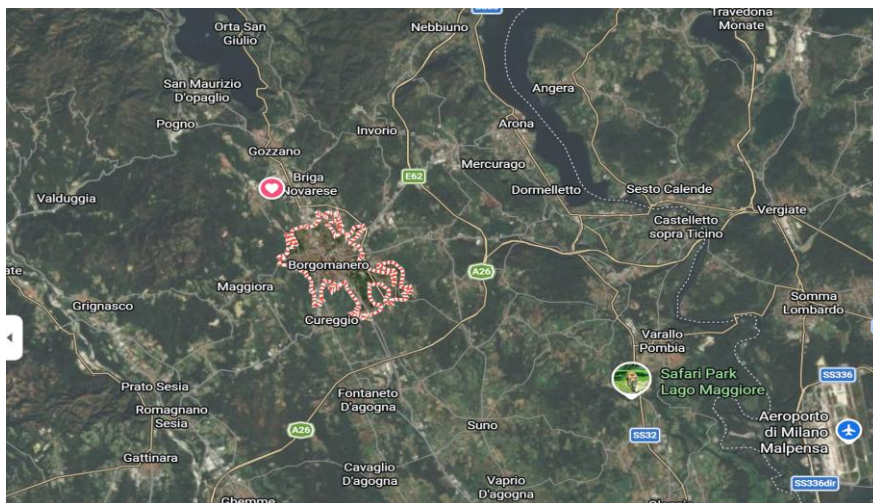
medi service
MEDICINA DEL LAVORO

1. Executive Summary

È in vendita una struttura alberghiera 4 stelle con 25 camere situata a Borgomanero (NO), in posizione strategica tra Lago Maggiore e Lago d'Orta e a breve distanza dall'aeroporto internazionale di Milano Malpensa. L'hotel opera con clientela business e turismo internazionale.

2. Localizzazione

Destinazione	Distanza
Lago Maggiore	12 km
Lago d'Orta	10 km
Novara	25 km
Aeroporto Milano Malpensa	35 km
Monterosa Ski	1 ora
Riviera ligure	1h30



3. Descrizione della struttura

Parametro	Valore
Numero camere	25

Program Srl
Viale Marazza, 30
28021 Borgomanero (NO) Italia

www.program.it | +39 0322 83721
Cap. Soc. € 50.000 i.v. | Partita Iva e C. F. n. 00242580033
R.E.A. n. 115547 CCIAA di Novara | Reg. imprese di Novara

“... a Program. network company”

Program.

Accounting Solutions.

ProgramLab.
Business Solutions.

S.I.C.I.
Accounting Solutions.

Ancer.
Accounting Solutions.

Master.
Elaborazione dati contabili e paghe.

Baldioli
Accounting Solutions.


STUDIO GODIO & GUIDETTI


ERREGI

medi
service
MEDICINA DEL LAVORO

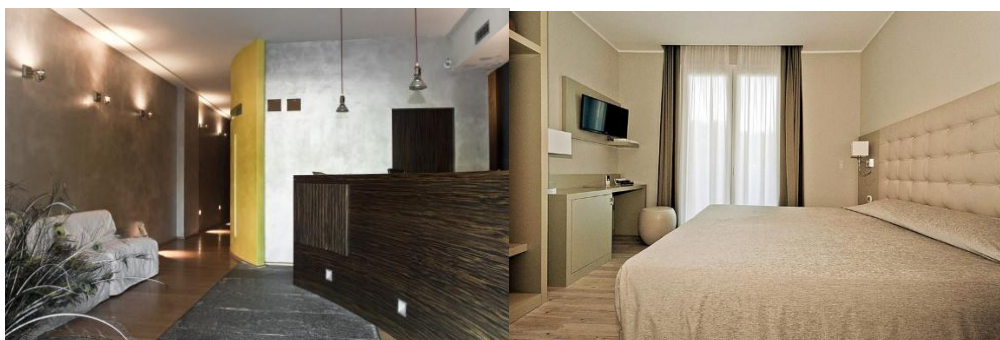
Posti letto	48
Superficie immobile	1.340 mq
Superficie terreno	3.000 mq
Anno costruzione	1970
Recente intervento di ristrutturazione	

Servizi principali

Servizio	Dettaglio
Ristorante	200 mq
Sale meeting	Presenti
Parcheggio	50 posti auto
Area verde	Presente

4. Ristrutturazioni recenti (2025)

Nel 2025 la struttura è stata oggetto di importanti interventi di efficientamento energetico tra cui impianto fotovoltaico, cappotto termico, nuovi serramenti, pompe di calore e climatizzazione termoautonoma per tutte le camere.



Program Srl
Viale Marazza, 30
28021 Borgomanero (NO) Italia

www.program.it | +39 0322 83721
Cap. Soc. € 50.000 i.v. | Partita Iva e C. F. n. 00242580033
R.E.A. n. 115547 CCIAA di Novara | Reg. imprese di Novara

“... a Program. network company”

5. Potenziale sviluppo

La proprietà presenta possibilità di espansione fino a ulteriori 10 camere. È inoltre possibile sviluppare area piscina e servizi leisure.

6. Posizionamento commerciale

Parametro	Dettaglio
Target clienti	Business e turismo internazionale
Mercati principali	Italia, Francia
Canali vendita	Booking, Tour Operator, Diretto
Stagionalità	Annuale

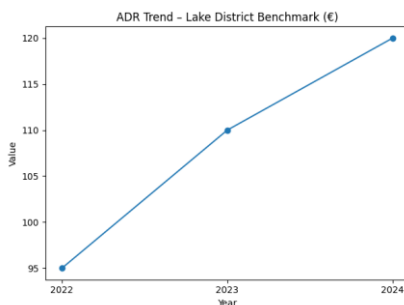
7. Analisi del mercato turistico – Area Laghi

L'area compresa tra Lago Maggiore e Lago d'Orta rappresenta uno dei principali distretti turistici del Nord Italia con una forte presenza di turismo internazionale proveniente principalmente da Germania, Francia, Svizzera e Benelux. La domanda è caratterizzata da turismo leisure estivo, weekend di prossimità e crescente domanda di clientela business legata al distretto industriale novarese e alla vicinanza con l'aeroporto di Milano Malpensa.

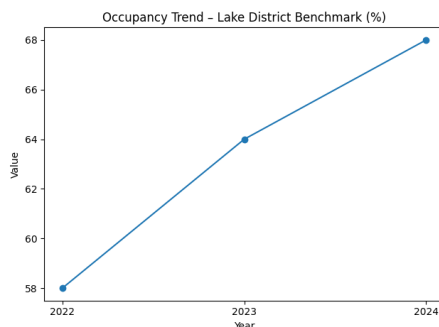
Le strutture alberghiere 4 stelle nell'area dei Laghi registrano mediamente ADR compresi tra 95€ e 130€, con tassi di occupazione tra il 60% e il 70%.

8. Indicatori di performance del mercato alberghiero

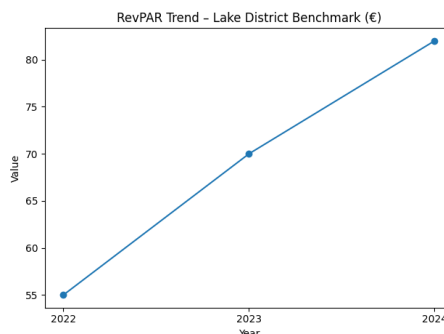
ADR – Average Daily Rate



Occupancy Rate – Tasso di occupazione



RevPAR – Revenue per Available Room



9. Benchmark di mercato – Valore per camera

Tipologia struttura

Valore €/camera

Hotel 4★ Nord Italia

€50.000 – €80.000

Hotel 4★ area Laghi

€60.000 – €120.000

Considerando 25 camere, il benchmark teorico di mercato può collocare il valore dell'asset alberghiero in un intervallo tra circa €1.2M e €3.0M includendo immobile e attività.

Program.

Accounting Solutions.

ProgramLab.
Business Solutions.

S.I.C.I.
Accounting Solutions.

Ancer.
Accounting Solutions.

Master.
Elaborazione dati contabili e paghe.

Baldioli
Accounting Solutions.


STUDIO GODIO & GUIDETTI


ERREGI

medi
service
MEDICINA DEL LAVORO

10. Dati economici storici

Anno	Ricavi
2022	€306.556
2023	€385.180
2024	€397.695

Marginalità

Indicatore	Valore 2024
EBITDA stimato	€109.000
EBIT	€74.816
Utile netto	€52.025

11. Valutazione economica indicativa

Parametro	Valore
EBITDA stimato	€109.000
Multiplo	6x
Valore attività	€654.000

Valore immobile

Parametro	Valore
Valore stimato immobile	€1.200.000

Program Srl
Viale Marazza, 30
28021 Borgomanero (NO) Italia

www.program.it | +39 0322 83721
Cap. Soc. € 50.000 i.v. | Partita Iva e C. F. n. 00242580033
R.E.A. n. 115547 CCIAA di Novara | Reg. imprese di Novara

“... a Program. network company”

Enterprise Value complessivo

Componente	Valore
Attività alberghiera	€654.000
Immobile	€1.200.000
Valore complessivo operazione	€1.854.000

- Posizione strategica tra Lago Maggiore e Lago d'Orta
- Vicinanza aeroporto internazionale di Milano Malpensa
- Clientela internazionale consolidata
- Struttura recentemente rinnovata
- Possibilità espansione camere
- Potenziale sviluppo servizi leisure

13. Struttura dell'operazione

L'operazione prevede la vendita delle quote della società operativa e la vendita dell'immobile tramite società immobiliare separata.

14. Motivazione della vendita

Uscita della famiglia proprietaria.