



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

PROCEDURE CONCORSUALI

5/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Dario Colasanti

CUSTODE:

avv. Isa Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare si presenta al rustico, priva di qualsiasi impianto e senza partizioni interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 706, affaccio su area al sub. 705, affaccio su mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 710, ente comune al sub. 712.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

A.1 altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144, mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,54 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.064,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 132.654,40

trova:

Data di conclusione della relazione:

28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo gli immobili non era ultimati e risultavano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano altresì i seguenti atti:

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl, la società S.c. Evolution spa, il signor Cortesi Ulisse e il Comune di Mandello del Lario di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213611/48005 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 869 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1277/980

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl e la società S.c. Evolution spa di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213617/48008 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 2 febbraio 2018 al n. 985 serie 1T, trascritto a Lecco in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1376/1053-1377/1054

-Costituzione di vincoli di cui all'atto in data 13 maggio 2019 n. 217174/50630 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 14 maggio 2019 al n. 5984 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 maggio 2019 ai nn. 7119/5092 – 7120/5093

-Atto di asservimento di aree ad uso pubblico, cessioni gratuite di aree in adempimento ad obblighi assunti con convenzione edilizia e vincolo aree a parcheggio in data 14 maggio 2021 n. 807/580 di repertorio notaio Alessio Cattaneo, trascritto a Lecco in data 26 maggio 2021 ai nn. 8602/6323

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: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2019 a firma di Donegana Pierluigi ai nn. 216824/50420 di repertorio, iscritta il 08/03/2019 a Lecco ai nn. 3358/471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 18 mesi e 1 giorno.

Si precisa che con atto in data 30 maggio 2022 n. 4019/2718 di repertorio notaio Enrica Speranza,

annotato a Lecco in data 14 giugno 2022 ai nn. 9635/1477 la suddetta ipoteca è stata cancellata dal mapp. 4474/705 e dal mapp. 4471 in oggetto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, trascritta il 30/04/2025 a Lecco ai nn. 6385/4862

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:

L'amministratore condominiale ha comunicato che i millesimi di condominio sono suddivisi in tre corpi: i millesimi totale nel corpo C di proprietà di *** DATO OSCURATO *** sono pari a 87,39.

I millesimi di proprietà limitati al solo corpo C sono pari a 351,71 mentre i millesimi totali per le asservite a parcheggio piazzale sono pari a 87,87.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

*il mapp. 2718 (da cui derivano il mapp. 4474 subb. 709-710-711, il mapp. 4424/703, il mapp. 4476, il mapp. 4144/703, il mapp. 4474/705 oggetto della presente certificazione) risultava di proprietà di: Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 09400210150 Con atto in data 20 dicembre 2007 n. 59840/8253 di repertorio notaio Manuela Agostini, registrato a Milano 2 il giorno 8 gennaio 2008 al n. 599 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 gennaio 2008 ai nn. 727/434 le società Locafit spa, Bnp Paribas Lease Group spa, Bnp Paribas Lease Group Holding spa si sono fuse e hanno variato la denominazione sociale in Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 00862460151. Con atto in data 10 ottobre 2008 n. 51680/15347 di repertorio notaio Manetto Martino Fabroni, registrato a Lecco il giorno 21 ottobre 2008 al n. 11836 serie 1T, trascritto a Lecco in data 22 ottobre 2008 ai nn. 16767/10775 la suddetta Bnp Paribas Lease Group spa ha venduto il suddetto mappale alla Carrozzeria Cortesi srl con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 00231610130. Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T la Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in Immobiliare Grigna srl. *i mapp. graffati 272/3-2211/4 (da cui derivano i mapp. 272 subb. 722-723-717 oggetto della presente certificazione) e il mapp. 2717 (da cui deriva il mapp. 4575 oggetto della presente certificazione) risultavano di proprietà di: Banca Italease spa, con sede in sede in Milano, Codice Fiscale: 00846180156 Con atto in data 4 ottobre 2007 n. 68916/10037 di repertorio notaio Alberto Barone, trascritto a Lecco in data 12 ottobre 2007 ai nn. 11346/18900 la suddetta Banca Italease spa ha venduto i suddetti mappali alla società Boldrin

sas di Marilina Boldrin & c., con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 01558980130 Con atto in data 28 luglio 2014 n. 6156/3935 di repertorio notaio Amalia Alippi, trascritto a Lecco in data 29 luglio 2014 ai nn. 6460/8505 la suddetta società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c. ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Mandello srl, con sede in Milano, Codice Fiscale: 08726130969 Con atto in data 5 ottobre 2017 n. 20155/7807 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 6 ottobre 2017 al n. 38424 serie 1T, trascritto a Lecco in data 9 ottobre 2017 ai nn. 9151/12896 la suddetta società Immobiliare Mandello srl è stata fusa per incorporazione nella suddetta Immobiliare Grigna srl *il mapp. 4471 oggetto della presente certificazione risultava di proprietà di: Cortesi Ulisse, nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935 Il suddetto signor Cortesi Ulisse è deceduto a Lecco il giorno 22 aprile 2018 (denuncia n. 599 vol. 9990 registrata a Lecco il giorno 10 luglio 2018, trascritta a Lecco in data 12 aprile 2019 ai nn. 3989/5557) lasciando, erede a sensi di testamento olografo in data 3 febbraio 2017 pubblicato con verbale in data 9 maggio 2018 n. 154020/33914 di repertorio notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco il giorno 16 maggio 2018 al n. 4804 serie 1T, il coniuge signora Averno Claudina (nata a Uggiate-Trevano il giorno 27 ottobre 1953) – accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 8 marzo 2019 ai nn. 3357/2374. Con atto in data 8 maggio 2019 n. 21450/8552 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 13 maggio 2019 al n. 18805 serie 1T, trascritto a Lecco in data 13 maggio 2019 ai nn. 7062/5052 la suddetta signora Averno Claudina ha venduto il suddetto mappale alla società Immobiliare Grigna srl. *i mapp. 4469, 4470, 4571 (derivante dal mapp. 4486) e i mapp. 4486 subb. 5-6 (il mapp. 4486 deriva dall'unione dei mappali 3322,4467,4473,4478 a loro volta derivati dal mapp. 272/704) oggetto della presente certificazione risultavano di proprietà di: Cortesi Ulisse (nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935) Con atto in data 18 dicembre 2008 n. 9759/3031 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 30 dicembre 2008 al n. 37605 serie 1T, trascritto a Lecco in data 5 gennaio 2009 ai nn. 52/37 il suddetto signor Cortesi Ulisse ha venduto i suddetti mappali alla società Hypo Vorarlberg Leasing spa (con sede in Bolzano, Codice Fiscale: 00731230215) allo scopo di concederli in leasing alla società Carrozzeria Cortesi srl Con scrittura privata in data 18 dicembre 2008 n. D00628, registrata a Bolzano anno 2009 al n. 60 serie 3T la Hypo Vorarlberg Leasing spa ha concesso in leasing i suddetti mappali alla società Carrozzeria Cortesi srl Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T, la società Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in “Immobiliare Grigna srl” Con atto in data 19 gennaio 2018 n. 213607/48003 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 866 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1275/978 la suddetta società Hypo Vorarlberg Leasing spa ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Grigna srl.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **7038** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione porzione di fabbricato artigianale, presentata il 04/04/2018 con il n. 6155 di protocollo, rilasciata il 09/05/2018 con il n. 7038 di protocollo

Permesso di costruire N. **7044** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di realizzazione di opere di interesse comunale (rotonda e strada) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT06, presentata il 09/05/2018 con il n. 8305 di protocollo, rilasciata il 24/09/2018 con il n. 7044 di protocollo

Permesso di costruire N. **7045/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso parcheggio e marciapiede in variante al Permesso di Costruire n. 7045/2018 (opere di urbanizzazione primaria), presentata il 19/11/2018 con il n. 19366 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 7045/A di protocollo

Permesso di costruire N. **7046** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricato esistente in attuazione del Programma Integrato di Intervento "AT06", presentata il 03/10/2018 con il n. 16681 di protocollo, rilasciata il 19/10/2018 con il n. 7046 di protocollo

Permesso di costruire N. **7058** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo fabbricato (terziario/commerciale) in attuazione del Piano Integrato di Intervento "AT06" (CORPO C), presentata il 02/11/2018 con il n. 18513 di protocollo, rilasciata il 19/04/2019 con il n. 7058 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **104/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costuire n. 7058/19 - Corpo C, presentata il 22/02/2021 con il n. 3270 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **590/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costruire 7058/19 - Corpo C, presentata il 14/10/2020 con il n. 16113 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **756/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa disposizione impianti e pannelli solari in copertura, presentata il 22/10/2021 con il n. 18423 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **793/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna - Corpo C, presentata il 23/12/2020 con il n. 20323 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è ultimato. Per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia e, successivamente, variazione catastale. Al termine delle lavorazioni le pratiche edilizie, ed i relativi elaborati, dovranno essere congruenti con quanto eseguito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MANDELLO DEL LARIO VIA STATALE 87

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **222,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'unità immobiliare si presenta al rustico, priva di qualsiasi impianto e senza partizioni interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 706, affaccio su area al sub. 705, affaccio su mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 710, ente comune al sub. 712.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco.

SERVIZI

supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 39 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 46 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 400 m
aeroporto distante 50 km

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato e si trova "al rustico". Sono presenti le tamponature perimetrali e i muri verso altre unità immobiliari; sono presenti i serramenti esterni. L'unità è priva degli impianti, delle partizioni interne e dei controsoffitti. La porta di accesso, che avviene dalle parti comuni, è presente in cantiere ma non è stata installata. Le murature verticali non sono intonacate.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	222,00	x	100 %	=	222,00
Totale:	222,00				222,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144, mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna a marciapiede	54,00	x	1 %	=	0,54
Totale:	54,00				0,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Uffici - stato conservativo NORMALE
 Indirizzo: Mandello del Lario
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2025 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Uffici - recente
 Indirizzo: Mandello del Lario - centro e semicentro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.
 Non sono stati reperiti sul mercato immobili comparativi proposti in vendita pertanto l'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo monoparametrico diretto con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e dal Listino Rilevazione Prezzi redatto da F.I.M.A.A.
 Al valore di stima, per immobile finito, viene decurtato l'importo del costo delle opere per la finitura dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	222,00	x	1.600,00	=	355.200,00
Valore superficie accessori:	0,54	x	1.600,00	=	864,00
					356.064,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di completamento (pari ad € 900 al mq.)	-200.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156.064,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 156.064,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato, ove possibile, con metodo mono comparativo rispetto al prezzo unitario analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima oppure con metodo monoparametrico diretto con riferimento al prezzo unitario di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2025 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	ufficio	222,00	0,54	156.064,00	156.064,00
				156.064,00 €	156.064,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.064,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 23.409,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 132.654,40**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono stati edificati i tavolati interni ed alcuni di essi risultano già ultimati ed intonacati. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati; è stata installata la struttura per il controsoffitto in cartongesso ed alcune predisposizioni impiantistiche a soffitto. Il terrazzo non presenta massetto e pavimentazione; le murature ed i cartongessi non sono stati ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 712, altra unità immobiliare al sub. 709, affaccio su mappale 4424, altra unità al sub. 711.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

A.1 altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144, mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,54 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.964,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.669,40**

Data di conclusione della relazione: **28/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo gli immobili non era ultimati e risultavano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano altresì i seguenti atti:

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl, la società S.c. Evolution spa, il signor Cortesi Ulisse e il Comune di Mandello del Lario di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213611/48005 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 869 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1277/980

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl e la società S.c. Evolution spa di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213617/48008 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 2 febbraio 2018 al n. 985 serie 1T, trascritto a Lecco in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1376/1053-1377/1054

-Costituzione di vincoli di cui all'atto in data 13 maggio 2019 n. 217174/50630 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 14 maggio 2019 al n. 5984 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 maggio 2019 ai nn. 7119/5092 – 7120/5093

-Atto di asservimento di aree ad uso pubblico, cessioni gratuite di aree in adempimento ad obblighi assunti con convenzione edilizia e vincolo aree a parcheggio in data 14 maggio 2021 n. 807/580 di repertorio notaio Alessio Cattaneo, trascritto a Lecco in data 26 maggio 2021 ai nn. 8602/6323

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2019 a firma di Donegana Pierluigi ai nn. 216824/50420 di repertorio, iscritta il 08/03/2019 a Lecco ai nn. 3358/471, a favore di ***** DATO OSCURATO *****, contro ***** DATO OSCURATO *****, derivante da garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 18 mesi e 1 giorno.

Si precisa che con atto in data 30 maggio 2022 n. 4019/2718 di repertorio notaio Enrica Speranza, annotato a Lecco in data 14 giugno 2022 ai nn. 9635/1477 la suddetta ipoteca è stata cancellata dal mapp. 4474/705 e dal mapp. 4471 in oggetto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, trascritta il 30/04/2025 a Lecco ai nn. 6385/4862

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:

L'amministratore condominiale ha comunicato che i millesimi di condominio sono suddivisi in tre corpi: i millesimi totale nel corpo C di proprietà di *** DATO OSCURATO *** sono pari a 87,39.

I millesimi di proprietà limitati al solo corpo C sono pari a 351,71 mentre i millesimi totali per le asservite a parcheggio piazzale sono pari a 87,87.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In attesa di certificazione notarile

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

*il mapp. 2718 (da cui derivano il mapp. 4474 subb. 709-710-711, il mapp. 4424/703, il mapp. 4476, il mapp. 4144/703, il mapp. 4474/705 oggetto della presente certificazione) risultava di proprietà di: Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 09400210150 Con atto in data 20 dicembre 2007 n. 59840/8253 di repertorio notaio Manuela Agostini, registrato a Milano il giorno 8 gennaio 2008 al n. 599 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 gennaio 2008 ai nn. 727/434 le società Locafit spa, Bnp Paribas Lease Group spa, Bnp Paribas Lease Group Holding spa si sono fuse e hanno variato la denominazione sociale in Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 00862460151. Con atto in data 10 ottobre 2008 n. 51680/15347 di repertorio notaio Manetto Martino Fabroni, registrato a Lecco il giorno 21 ottobre 2008 al n. 11836 serie 1T, trascritto a Lecco in data 22 ottobre 2008 ai nn. 16767/10775 la suddetta Bnp Paribas Lease Group spa ha venduto il suddetto mappale alla Carrozzeria Cortesi srl con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 00231610130. Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T la Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in Immobiliare Grigna srl. *i mapp. graffati 272/3-2211/4 (da cui derivano i mapp. 272 subb. 722-723-717 oggetto della presente certificazione) e il mapp. 2717 (da cui deriva il mapp. 4575 oggetto della presente certificazione) risultavano di proprietà di: Banca Italease spa, con sede in sede in Milano, Codice Fiscale: 00846180156 Con atto in data 4 ottobre

2007 n. 68916/10037 di repertorio notaio Alberto Barone, trascritto a Lecco in data 12 ottobre 2007 ai nn. 11346/18900 la suddetta Banca Italease spa ha venduto i suddetti mappali alla società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c., con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 01558980130 Con atto in data 28 luglio 2014 n. 6156/3935 di repertorio notaio Amalia Alippi, trascritto a Lecco in data 29 luglio 2014 ai nn. 6460/8505 la suddetta società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c. ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Mandello srl, con sede in Milano, Codice Fiscale: 08726130969 Con atto in data 5 ottobre 2017 n. 20155/7807 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 6 ottobre 2017 al n. 38424 serie 1T, trascritto a Lecco in data 9 ottobre 2017 ai nn. 9151/12896 la suddetta società Immobiliare Mandello srl è stata fusa per incorporazione nella suddetta Immobiliare Grigna srl *il mapp. 4471 oggetto della presente certificazione risultava di proprietà di: Cortesi Ulisse, nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935 Il suddetto signor Cortesi Ulisse è deceduto a Lecco il giorno 22 aprile 2018 (denuncia n. 599 vol. 9990 registrata a Lecco il giorno 10 luglio 2018, trascritta a Lecco in data 12 aprile 2019 ai nn. 3989/5557) lasciando, erede a sensi di testamento olografo in data 3 febbraio 2017 pubblicato con verbale in data 9 maggio 2018 n. 154020/33914 di repertorio notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco il giorno 16 maggio 2018 al n. 4804 serie 1T, il coniuge signora Averno Claudina (nata a Uggiate-Trevano il giorno 27 ottobre 1953) – accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 8 marzo 2019 ai nn. 3357/2374. Con atto in data 8 maggio 2019 n. 21450/8552 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 13 maggio 2019 al n. 18805 serie 1T, trascritto a Lecco in data 13 maggio 2019 ai nn. 7062/5052 la suddetta signora Averno Claudina ha venduto il suddetto mappale alla società Immobiliare Grigna srl. *i mapp. 4469, 4470, 4571 (derivante dal mapp. 4486) e i mapp. 4486 subb. 5-6 (il mapp. 4486 deriva dall'unione dei mappali 3322,4467,4473,4478 a loro volta derivati dal mapp. 272/704) oggetto della presente certificazione risultavano di proprietà di: Cortesi Ulisse (nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935) Con atto in data 18 dicembre 2008 n. 9759/3031 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 30 dicembre 2008 al n. 37605 serie 1T, trascritto a Lecco in data 5 gennaio 2009 ai nn. 52/37 il suddetto signor Cortesi Ulisse ha venduto i suddetti mappali alla società Hypo Vorarlberg Leasing spa (con sede in Bolzano, Codice Fiscale: 00731230215) allo scopo di concederli in leasing alla società Carrozzeria Cortesi srl Con scrittura privata in data 18 dicembre 2008 n. D00628, registrata a Bolzano anno 2009 al n. 60 serie 3T la Hypo Vorarlberg Leasing spa ha concesso in leasing i suddetti mappali alla società Carrozzeria Cortesi srl Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T, la società Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in “Immobiliare Grigna srl” Con atto in data 19 gennaio 2018 n. 213607/48003 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 866 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1275/978 la suddetta società Hypo Vorarlberg Leasing spa ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Grigna srl.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è ultimato. Per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia e, successivamente, variazione catastale. Al termine delle lavorazioni le pratiche edilizie, ed i relativi elaborati, dovranno essere congruenti con quanto eseguito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7038** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione porzione di fabbricato artigianale, presentata il 04/04/2018 con il n. 6155 di protocollo, rilasciata il 09/05/2018 con il n. 7038 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7044** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere di interesse comunale (rotonda e strada) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT06, presentata il 09/05/2018 con il n. 8305 di protocollo, rilasciata il 24/09/2018 con il n. 7044 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7045/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso parcheggio e marciapiede in variante al Permesso di Costruire n. 7045/2018 (opere di urbanizzazione primaria), presentata il 19/11/2018 con il n. 19366 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 7045/A di protocollo

Permesso di costruire **N. 7046** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricato esistente in attuazione del Programma Integrato di Intervento "AT06", presentata il 03/10/2018 con il n. 16681 di protocollo, rilasciata il 19/10/2018 con il n. 7046 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7058** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo fabbricato (terziario/commerciale) in attuazione del Piano Integrato di Intervento "AT06" (CORPO C), presentata il 02/11/2018 con il n. 18513 di protocollo, rilasciata il 19/04/2019 con il n. 7058 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 104/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costuire n. 7058/19 - Corpo C, presentata il 22/02/2021 con il n. 3270 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 590/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costruire 7058/19 - Corpo C, presentata il 14/10/2020 con il n. 16113 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 756/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa disposizione impianti e pannelli solari in copertura, presentata il 22/10/2021 con il n. 18423 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 793/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna - Corpo C, presentata il 23/12/2020 con il n. 20323 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nel posizionamento dei tavolati interni. I titoli edilizi risultano scaduti pertanto dovrà essere presentata una sanatoria per quanto edificato in leggera difformità. Le pratiche edilizie a fine lavori dovranno essere congruenti con quanto eseguito. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria con

pagamento della sanzione. La sanzione viene stimata in € 1.000,00 ma la stessa verrà determinata dall'Ufficio Tecnico in fase di rilascio della pratica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con pagamento della sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANDELLO DEL LARIO VIA STATALE 87

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono stati edificati i tavolati interni ed alcuni di essi risultano già ultimati ed intonacati. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati; è stata installata la struttura per il controsoffitto in cartongesso ed alcune predisposizioni impiantistiche a soffitto. Il terrazzo non presenta massetto e pavimentazione; le murature ed i cartongessi non sono stati ultimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 712, altra unità immobiliare al sub. 709, affaccio su mappale 4424, altra unità al sub. 711.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco .

SERVIZI

supermercato

nella media

spazi verde

nella media

scuola media inferiore

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola elementare

nella media

palestra

nella media

municipio

nella media

centro commerciale

nella media

biblioteca

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km

nella media

autobus distante 400 m

nella media

autostrada distante 46 km

al di sotto della media

ferrovia distante 800 m

nella media

tangenziale distante 39 km

al di sotto della media

superstrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

livello di piano:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato. Essendo gli impianti non ultimati, prima della loro conclusione, dovranno essere verificati e collaudati. Sono presenti lievi difformità nei tavolati interni ed alcuni non risultano ultimati con le lastre in cartongesso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	134,00	x	100 %	=	134,00
terrazzo	30,00	x	40 %	=	12,00
Totale:	164,00				146,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144,

mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna a marciapiede	54,00	x	1 %	=	0,54
Totale:	54,00				0,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 10/06/2025

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Uffici - stato conservativo NORMALE

Indirizzo: Mandello del Lario

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 10/06/2025

Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2025 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

Descrizione: Uffici - recente

Indirizzo: Mandello del Lario - centro e semicentro

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

Non sono stati reperiti sul mercato immobili comparativi proposti in vendita pertanto l'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo monoparametrico diretto con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e dal Listino Rilevazione Prezzi redatto da F.I.M.A.A.

Al valore di stima, per immobile finito, viene decurtato l'importo del costo delle opere per la finitura dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,00	x	1.600,00	=	233.600,00
Valore superficie accessori:	0,54	x	1.600,00	=	864,00
					234.464,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di completamento (pari ad € 600 al mq.)	-90.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 144.464,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 144.464,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato, ove possibile, con metodo mono comparativo rispetto al prezzo unitario analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima oppure con metodo monoparametrico diretto con riferimento al prezzo unitario di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2025 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	ufficio	146,00	0,54	144.464,00	144.464,00

	144.464,00 €	144.464,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.964,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 21.294,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.669,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono state installate le strutture delle partizioni in cartongesso ed in alcune murature sono state installate le lastre in cartongesso. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati. Dovrà essere montato ed installato il controsoffitto in cartongesso e le relative predisposizioni impiantistiche a soffitto. Le murature e le partizioni in cartongesso non sono ultimate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 712, altra unità immobiliare al sub. 710, affaccio su mappale 4424.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

A.1 altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144, mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,54 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.264,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **66.524,40**

Data di conclusione della relazione: **28/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo gli immobili non era ultimati e risultavano liberi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano altresì i seguenti atti:

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl, la società S.c. Evolution spa, il signor Cortesi Ulisse e il Comune di Mandello del Lario di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213611/48005 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 869 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1277/980

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl e la società S.c. Evolution spa di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213617/48008 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 2 febbraio 2018 al n. 985 serie 1T, trascritto a Lecco in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1376/1053-1377/1054

-Costituzione di vincoli di cui all'atto in data 13 maggio 2019 n. 217174/50630 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 14 maggio 2019 al n. 5984 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 maggio 2019 ai nn. 7119/5092 – 7120/5093

-Atto di asservimento di aree ad uso pubblico, cessioni gratuite di aree in adempimento ad obblighi assunti con convenzione edilizia e vincolo aree a parcheggio in data 14 maggio 2021 n. 807/580 di repertorio notaio Alessio Cattaneo, trascritto a Lecco in data 26 maggio 2021 ai nn. 8602/6323

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2019 a firma di Donegana Pierluigi ai nn. 216824/50420 di repertorio, iscritta il 08/03/2019 a Lecco ai nn. 3358/471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 18 mesi e 1 giorno.

Si precisa che con atto in data 30 maggio 2022 n. 4019/2718 di repertorio notaio Enrica Speranza, annotato a Lecco in data 14 giugno 2022 ai nn. 9635/1477 la suddetta ipoteca è stata cancellata dal mapp. 4474/705 e dal mapp. 4471 in oggetto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, trascritta il 30/04/2025 a Lecco ai nn. 6385/4862

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:

L'amministratore condominiale ha comunicato che i millesimi di condominio sono suddivisi in tre corpi: i millesimi totale nel corpo C di proprietà di *** DATO OSCURATO *** sono pari a 87,39.

I millesimi di proprietà limitati al solo corpo C sono pari a 351,71 mentre i millesimi totali per le asservite a parcheggio piazzale sono pari a 87,87.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In attesa di certificazione notarile

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

*il mapp. 2718 (da cui derivano il mapp. 4474 subb. 709-710-711, il mapp. 4424/703, il mapp. 4476, il mapp. 4144/703, il mapp. 4474/705 oggetto della presente certificazione) risultava di proprietà di: Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 09400210150 Con atto in data 20 dicembre 2007 n. 59840/8253 di repertorio notaio Manuela Agostini, registrato a Milano il giorno 8 gennaio 2008 al n. 599 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 gennaio 2008 ai nn. 727/434 le società Locafit spa, Bnp Paribas Lease Group spa, Bnp Paribas Lease Group Holding spa si sono fuse e hanno variato la denominazione sociale in Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 00862460151. Con atto in data 10 ottobre 2008 n. 51680/15347 di repertorio notaio Manetto Martino Fabroni, registrato a Lecco il giorno 21 ottobre 2008 al n. 11836 serie 1T, trascritto a Lecco in data 22 ottobre 2008 ai nn. 16767/10775 la suddetta Bnp Paribas Lease Group spa ha venduto il suddetto mappale alla Carrozzeria Cortesi srl con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 00231610130. Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T la Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in Immobiliare Grigna srl. *i mapp. graffati 272/3-2211/4 (da cui derivano i mapp. 272 subb. 722-723-717 oggetto della presente certificazione) e il mapp. 2717 (da cui deriva il mapp. 4575 oggetto della presente certificazione) risultavano di proprietà di: Banca Italease spa, con sede in sede in Milano, Codice Fiscale: 00846180156 Con atto in data 4 ottobre

2007 n. 68916/10037 di repertorio notaio Alberto Barone, trascritto a Lecco in data 12 ottobre 2007 ai nn. 11346/18900 la suddetta Banca Italease spa ha venduto i suddetti mappali alla società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c., con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 01558980130 Con atto in data 28 luglio 2014 n. 6156/3935 di repertorio notaio Amalia Alippi, trascritto a Lecco in data 29 luglio 2014 ai nn. 6460/8505 la suddetta società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c. ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Mandello srl, con sede in Milano, Codice Fiscale: 08726130969 Con atto in data 5 ottobre 2017 n. 20155/7807 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 6 ottobre 2017 al n. 38424 serie 1T, trascritto a Lecco in data 9 ottobre 2017 ai nn. 9151/12896 la suddetta società Immobiliare Mandello srl è stata fusa per incorporazione nella suddetta Immobiliare Grigna srl *il mapp. 4471 oggetto della presente certificazione risultava di proprietà di: Cortesi Ulisse, nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935 Il suddetto signor Cortesi Ulisse è deceduto a Lecco il giorno 22 aprile 2018 (denuncia n. 599 vol. 9990 registrata a Lecco il giorno 10 luglio 2018, trascritta a Lecco in data 12 aprile 2019 ai nn. 3989/5557) lasciando, erede a sensi di testamento olografo in data 3 febbraio 2017 pubblicato con verbale in data 9 maggio 2018 n. 154020/33914 di repertorio notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco il giorno 16 maggio 2018 al n. 4804 serie 1T, il coniuge signora Averno Claudina (nata a Uggiate-Trevano il giorno 27 ottobre 1953) – accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 8 marzo 2019 ai nn. 3357/2374. Con atto in data 8 maggio 2019 n. 21450/8552 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 13 maggio 2019 al n. 18805 serie 1T, trascritto a Lecco in data 13 maggio 2019 ai nn. 7062/5052 la suddetta signora Averno Claudina ha venduto il suddetto mappale alla società Immobiliare Grigna srl. *i mapp. 4469, 4470, 4571 (derivante dal mapp. 4486) e i mapp. 4486 subb. 5-6 (il mapp. 4486 deriva dall'unione dei mappali 3322,4467,4473,4478 a loro volta derivati dal mapp. 272/704) oggetto della presente certificazione risultavano di proprietà di: Cortesi Ulisse (nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935) Con atto in data 18 dicembre 2008 n. 9759/3031 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 30 dicembre 2008 al n. 37605 serie 1T, trascritto a Lecco in data 5 gennaio 2009 ai nn. 52/37 il suddetto signor Cortesi Ulisse ha venduto i suddetti mappali alla società Hypo Vorarlberg Leasing spa (con sede in Bolzano, Codice Fiscale: 00731230215) allo scopo di concederli in leasing alla società Carrozzeria Cortesi srl Con scrittura privata in data 18 dicembre 2008 n. D00628, registrata a Bolzano anno 2009 al n. 60 serie 3T la Hypo Vorarlberg Leasing spa ha concesso in leasing i suddetti mappali alla società Carrozzeria Cortesi srl Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T, la società Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in “Immobiliare Grigna srl” Con atto in data 19 gennaio 2018 n. 213607/48003 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 866 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1275/978 la suddetta società Hypo Vorarlberg Leasing spa ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Grigna srl.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è ultimato. Per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia e, successivamente, variazione catastale. Al termine delle lavorazioni le pratiche edilizie, ed i relativi elaborati, dovranno essere congruenti con quanto eseguito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7038** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione porzione di fabbricato artigianale, presentata il 04/04/2018 con il n. 6155 di protocollo, rilasciata il 09/05/2018 con il n. 7038 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7044** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere di interesse comunale (rotonda e strada) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT06, presentata il 09/05/2018 con il n. 8305 di protocollo, rilasciata il 24/09/2018 con il n. 7044 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7045/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso parcheggio e marciapiede in variante al Permesso di Costruire n. 7045/2018 (opere di urbanizzazione primaria), presentata il 19/11/2018 con il n. 19366 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 7045/A di protocollo

Permesso di costruire **N. 7046** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricato esistente in attuazione del Programma Integrato di Intervento "AT06", presentata il 03/10/2018 con il n. 16681 di protocollo, rilasciata il 19/10/2018 con il n. 7046 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7058** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo fabbricato (terziario/commerciale) in attuazione del Piano Integrato di Intervento "AT06" (CORPO C), presentata il 02/11/2018 con il n. 18513 di protocollo, rilasciata il 19/04/2019 con il n. 7058 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 104/2021** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costuire n. 7058/19 - Corpo C, presentata il 22/02/2021 con il n. 3270 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 590/2020** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costruire 7058/19 - Corpo C, presentata il 14/10/2020 con il n. 16113 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 756/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa disposizione impianti e pannelli solari in copertura, presentata il 22/10/2021 con il n. 18423 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 793/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa distribuzione interna - Corpo C, presentata il 23/12/2020 con il n. 20323 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MANDELLO DEL LARIO VIA STATALE 87

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 87, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. Nell'unità immobiliare sono state installate le strutture delle partizioni in cartongesso ed in alcune murature sono state installate le lastre in cartongesso. Sono presenti porzioni di impianti, che dovranno essere integralmente verificati ed ultimati. Dovrà essere montato ed installato il controsoffitto in cartongesso e le relative predisposizioni impiantistiche a soffitto. Le murature e le partizioni in cartongesso non sono ultimate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 711 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: ente comune al sub. 712, altra unità immobiliare al sub. 710, affaccio su mappale 4424.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco .

SERVIZI

supermercato	nella media	
centro commerciale	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
palestra	nella media	
municipio	nella media	
biblioteca	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km	nella media	
--------------------------	-------------	--

autobus distante 400 m
 autostrada distante 46 km
 ferrovia distante 800 m
 tangenziale distante 39 km
 superstrada distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 luminosità:
 qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato. Essendo gli impianti non ultimati, prima della loro conclusione, dovranno essere verificati e collaudati. Le partizioni interne non sono ultimate poichè mancano alcune lastre in cartongesso. Nell'unità immobiliare sono presenti materiali e depositi di cantiere.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da quota di 1381091/10000000 area esterna a marciapiede e camminamento. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4474 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4144, mappale 4424, altra unità immobiliare al sub. 701, altra unità immobiliare al sub 703, altra unità immobiliare al sub. 706, mappale 4486.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna a marciapiede	54,00	x	1 %	=	0,54
Totale:	54,00				0,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Uffici - stato conservativo NORMALE
 Indirizzo: Mandello del Lario
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2025 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Uffici - recente
 Indirizzo: Mandello del Lario - centro e semicentro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.
 Non sono stati reperiti sul mercato immobili comparativi proposti in vendita pertanto l'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo monoparametrico diretto con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e dal Listino Rilevazione Prezzi redatto da F.I.M.A.A.
 Al valore di stima, per immobile finito, viene decurtato l'importo del costo delle opere per la finitura dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,00	x	1.600,00	=	142.400,00
Valore superficie accessori:	0,54	x	1.600,00	=	864,00
					143.264,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di completamento (pari ad € 700 al mq.)	-65.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 78.264,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 78.264,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato, ove possibile, con metodo mono comparativo rispetto al prezzo unitario analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima oppure con metodo monoparametrico diretto con riferimento al prezzo unitario di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2025 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	ufficio	89,00	0,54	78.264,00	78.264,00
				78.264,00 €	78.264,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.264,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 11.739,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 66.524,40**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 5/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 86, della superficie commerciale di **294,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'accesso all'unità avviene da scala interna di pertinenza che diparte dal piano terra. Si segnala che sull'area di ingresso sita al piano terra vi è il passaggio per accesso ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova nello stato "al rustico". Non è presente il serramento che conduce alla terrazza e, al momento della relazione, l'apertura è stata momentaneamente chiusa con un pannello in legno predisposto con piccola porta. Non sono stati posati impianti, porte e finiture in generale. E' stata posata la porta in alluminio e vetro per accesso al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 272 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 721; area esterna comune al mappale 4486; altra unità immobiliare al sub. 722.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

A.1 altro fabbricato, composto da deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 272 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87-B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 721; altra unità al sub. 723; area esterna comune al mappale 4486; altro mappale 4570; altra unità al sub. 718.

N.B.: per accedere al deposito censito al mapp. 272 sub. 722 si transita su altra unità immobiliare al mappale 272 sub. 723.

A.2 altro terreno, composto da quota pari a 4143273/10000000 di area esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4471 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa da Nord in senso orario: fabbricato al mappale 272; mappale 4575; mappale 4469; mappale 4636.

N.B. quota di proprietà pari a 4143273/10000000.

A.3 autosilo, composto da quota pari a 1907/10000 di parcheggio interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4486 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 3.776,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 3; terrapieno; altra unità immobiliare al sub. 5; terrapieno; altra unità immobiliare al mapp. 4485; terrapieno.

- foglio 10 particella 4486 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 4.620,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 5; terrapieno; altra unità immobiliare al sub. 3; area esterna ai mapp. 4474, 4424, 4571; altra unità immobiliare al sub. 3; altra unità immobiliare al sub. 7.

- foglio 10 particella 4571 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 108 mq, indirizzo catastale: VIA G. CESARE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4486; mappale 4424; mappale 4486.

N.B. quota di proprietà pari a 1907/10000.

A.4 altro terreno, composto da quota pari a 17033479/100000000 di area esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4476 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 18,00 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 4470; mappale 4575; mappale 4144; mappale 4636.

Si precisa che l'area è censita catastalmente come "piazzale espositivo" ma nello stato dei luoghi è porzione dell'area di pertinenza a parcheggio.

- foglio 10 particella 4144 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 1.520,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa da Nord in senso orario: mappale 4572; strada statale; mappale 4573; mappale 4474; mappale 4636; mappale 4476; mappale 4575.

Trattasi di area esterna a parcheggio.

- foglio 10 particella 272 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: area al sub. 707; strada provinciale; mappale 4577; mappale 4572; mappale 4575; sub. 720; sub. 707.

Trattasi di area esterna di pertinenza.

- foglio 1 particella 4575 (catasto terreni), sezione urbana MANDELLO (A), qualita/classe seminativo arborato di classe 1, superficie 1072, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale

4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa da Nord in senso orario: mappale 272, mappale 4577; mappale 4572; mappale 4144; mappale 4476; mappale 4470; mappale 4636; mappale 4469; mappale 4471.

Trattasi di area esterna a parcheggio.

N.B. quota di proprietà pari a 17033479/100000000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	294,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.392,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.833,20
Data di conclusione della relazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mandello del Lario sez. urb. MAN, foglio 10, mappale 272, subalterno 722, magazzino a piano terra, è oggetto di contratto di comodato gratuito concesso alla società MAG SRL stipulato in data 03/08/2023 e registrato all'ufficio territoriale di Erba in data 03/08/2023 al n. 000337 serie 3X. Il Curatore ha comunicato il recesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano altresì i seguenti atti:

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl, la società S.c. Evolution spa, il signor Cortesi Ulisse e il Comune di Mandello del Lario di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213611/48005 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 869 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1277/980

-Convenzione tra la società Immobiliare Grigna srl e la società S.c. Evolution spa di cui all'atto in data 19 gennaio 2018 n. 213617/48008 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 2 febbraio 2018 al n. 985 serie 1T, trascritto a Lecco in data 2 febbraio 2018 ai nn. 1376/1053-1377/1054

-Costituzione di vincoli di cui all'atto in data 13 maggio 2019 n. 217174/50630 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 14 maggio 2019 al n. 5984 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 maggio 2019 ai nn. 7119/5092 – 7120/5093

-Atto di asservimento di aree ad uso pubblico, cessioni gratuite di aree in adempimento ad obblighi assunti con convenzione edilizia e vincolo aree a parcheggio in data 14 maggio 2021 n. 807/580 di repertorio notaio Alessio Cattaneo, trascritto a Lecco in data 26 maggio 2021 ai nn. 8602/6323

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/03/2019 a firma di Donegana Pierluigi ai nn. 216824/50420 di repertorio, iscritta il 08/03/2019 a Lecco ai nn. 3358/471, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: € 3.400.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 18 mesi e 1 giorno.

Si precisa che con atto in data 30 maggio 2022 n. 4019/2718 di repertorio notaio Enrica Speranza, annotato a Lecco in data 14 giugno 2022 ai nn. 9635/1477 la suddetta ipoteca è stata cancellata dal mapp. 4474/705 e dal mapp. 4471 in oggetto

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, trascritta il 30/04/2025 a Lecco ai nn. 6385/4862

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:

L'amministratore condominiale ha comunicato che i millesimi di condominio sono suddivisi in tre corpi: i millesimi totale nel corpo C di proprietà di *** DATO OSCURATO *** sono pari a 87,39.

I millesimi di proprietà limitati al solo corpo C sono pari a 351,71 mentre i millesimi totali per le asservite a parcheggio piazzale sono pari a 87,87.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita.

*il mapp. 2718 (da cui derivano il mapp. 4474 subb. 709-710-711, il mapp. 4424/703, il mapp. 4476, il mapp. 4144/703, il mapp. 4474/705 oggetto della presente certificazione) risultava di proprietà di: Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 09400210150 Con atto in data 20 dicembre 2007 n. 59840/8253 di repertorio notaio Manuela Agostini, registrato a Milano il giorno 8 gennaio 2008 al n. 599 serie 1T, trascritto a Lecco in data 14 gennaio 2008 ai nn. 727/434 le società Locafit spa, Bnp Paribas Lease Group spa, Bnp Paribas Lease Group Holding spa si sono fuse e hanno variato la denominazione sociale in Bnp Paribas Lease Group spa, con sede in Milano, Codice Fiscale: 00862460151. Con atto in data 10 ottobre 2008 n. 51680/15347 di repertorio notaio Manetto Martino Fabroni, registrato a Lecco il giorno 21 ottobre 2008 al n. 11836 serie 1T, trascritto a Lecco in data 22 ottobre 2008 ai nn. 16767/10775 la suddetta Bnp Paribas Lease Group spa ha venduto il suddetto mappale alla Carrozzeria Cortesi srl con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 00231610130. Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T la Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in Immobiliare Grigna srl. *i mapp. graffati 272/3-2211/4 (da cui derivano i mapp. 272 subb. 722-723-717 oggetto della presente certificazione) e il mapp. 2717 (da cui deriva il mapp. 4575 oggetto della presente certificazione) risultavano di proprietà di: Banca Italease spa, con sede in sede in Milano, Codice Fiscale: 00846180156 Con atto in data 4 ottobre 2007 n. 68916/10037 di repertorio notaio Alberto Barone, trascritto a Lecco in data 12 ottobre 2007 ai nn. 11346/18900 la suddetta Banca Italease spa ha venduto i suddetti mappali alla società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c., con sede in Mandello del Lario, Codice Fiscale: 01558980130 Con atto in data 28 luglio 2014 n. 6156/3935 di repertorio notaio Amalia Alippi, trascritto a Lecco in data 29 luglio 2014 ai nn. 6460/8505 la suddetta società Boldrin sas di Marilina Boldrin & c. ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Mandello srl, con sede in Milano, Codice Fiscale: 08726130969 Con atto in data 5 ottobre 2017 n. 20155/7807 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 6 ottobre 2017 al n. 38424 serie 1T, trascritto a Lecco in data 9 ottobre 2017 ai nn. 9151/12896 la suddetta società Immobiliare Mandello srl è stata fusa per incorporazione nella suddetta Immobiliare Grigna srl *il mapp. 4471 oggetto della presente certificazione risultava di proprietà di: Cortesi Ulisse, nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935 Il suddetto signor Cortesi Ulisse è deceduto a Lecco il giorno 22 aprile 2018 (denuncia n. 599 vol. 9990 registrata a Lecco il giorno 10 luglio 2018, trascritta a Lecco in data 12 aprile 2019 ai nn. 3989/5557) lasciando, erede a sensi di testamento olografo in data 3 febbraio 2017 pubblicato con verbale in data 9 maggio 2018 n. 154020/33914 di repertorio notaio Daniele Minussi, registrato a Lecco il giorno 16 maggio 2018 al n. 4804 serie 1T, il coniuge signora Averno Claudina (nata a Uggiate-Trevano il giorno 27 ottobre 1953) – accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 8 marzo 2019 ai nn. 3357/2374. Con atto in data 8 maggio 2019 n. 21450/8552 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 13 maggio 2019 al n. 18805 serie 1T, trascritto a Lecco in data 13 maggio 2019 ai nn. 7062/5052 la suddetta signora Averno Claudina ha venduto il suddetto mappale alla società Immobiliare Grigna srl. *i mapp. 4469, 4470, 4571 (derivante dal mapp. 4486) e i mapp. 4486 subb. 5-6 (il mapp. 4486 deriva dall'unione dei mappali 3322,4467,4473,4478 a loro volta derivati dal mapp. 272/704) oggetto della presente certificazione risultavano di proprietà di: Cortesi Ulisse (nato a Mandello del Lario il giorno 24 gennaio 1935) Con atto in data 18 dicembre 2008 n. 9759/3031 di repertorio notaio Matteo Farassino, registrato a Milano il giorno 30 dicembre 2008 al n. 37605 serie 1T, trascritto a Lecco in data 5 gennaio 2009 ai nn. 52/37 il suddetto signor Cortesi Ulisse ha venduto i suddetti mappali alla società Hypo Vorarlberg Leasing spa (con sede in Bolzano, Codice Fiscale: 00731230215) allo scopo di concederli in leasing alla società Carrozzeria Cortesi srl Con scrittura privata in data 18 dicembre 2008 n. D00628, registrata a Bolzano anno 2009 al n. 60 serie 3T la Hypo Vorarlberg Leasing spa ha concesso in leasing i suddetti mappali alla società Carrozzeria Cortesi srl Con atto in data 23 settembre 2010 n. 12026/4083 di repertorio notaio Matteo

Farassino, registrato a Milano 6 il giorno 1 ottobre 2010 al n. 4980 serie 1T, la società Carrozzeria Cortesi srl ha modificato la denominazione sociale in "Immobiliare Grigna srl" Con atto in data 19 gennaio 2018 n. 213607/48003 di repertorio notaio Pier Luigi Donegana, registrato a Lecco il giorno 31 gennaio 2018 al n. 866 serie 1T, trascritto a Lecco in data 31 gennaio 2018 ai nn. 1275/978 la suddetta società Hypo Vorarlberg Leasing spa ha venduto i suddetti mappali alla società Immobiliare Grigna srl.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è ultimato. Per completare i lavori dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia e, successivamente, variazione catastale. Al termine delle lavorazioni le pratiche edilizie, ed i relativi elaborati, dovranno essere congruenti con quanto eseguito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 7057** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo fabbricato (terziario/commerciale) in attuazione del Piano Integrato di Intervento "AT06" (CORPO A), presentata il 02/11/2018 con il n. 18512 di protocollo, rilasciata il 19/04/2019 con il n. 7057 di protocollo.

Segnalazione Certificata di Agibilità n. 158/2024 del 06/03/2024 riguardante l'unità censita al Catasto Fabbricati , sezione MAN, foglio 10, mappale 272, subalterno 722 (magazzino a piano terra).

Permesso di costruire **N. 7038** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione porzione di fabbricato artigianale, presentata il 04/04/2018 con il n. 6155 di protocollo, rilasciata il 09/05/2018 con il n. 7038 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7044** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di opere di interesse comunale (rotonda e strada) in attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT06, presentata il 09/05/2018 con il n. 8305 di protocollo, rilasciata il 24/09/2018 con il n. 7044 di protocollo

Permesso di costruire **N. 7045/A** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica ingresso parcheggio e marciapiede in variante al Permesso di Costruire n. 7045/2018 (opere di urbanizzazione primaria), presentata il 19/11/2018 con il n. 19366 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 7045/A di protocollo

Permesso di costruire **N. 7046** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione fabbricato esistente in attuazione del Programma Integrato di Intervento "AT06", presentata il 03/10/2018 con il n. 16681 di protocollo, rilasciata il 19/10/2018 con il n. 7046 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività **N. 700/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a Permesso di Costruire n. 7057/A/19 per diversa distribuzione interna, modifica aperture, copertura e finiture esterne, presentata il 25/11/2020 con il n. 18666 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MANDELLO DEL LARIO VIA STATALE 86

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MANDELLO DEL LARIO Via Statale 86, della superficie commerciale di **294,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ufficio non ultimato situato al piano primo in complesso commerciale/direzionale sviluppato su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato. L'accesso all'unità avviene da scala interna di pertinenza che diparte dal piano terra. Si segnala che sull'area di ingresso sita al piano terra vi è il passaggio per accesso ad altre unità immobiliari. L'unità immobiliare si trova nello stato "al rustico". Non è presente il serramento che conduce alla terrazza e, al momento della relazione, l'apertura è stata momentaneamente chiusa con un pannello in legno predisposto con piccola porta. Non sono stati posati impianti, porte e finiture in generale. E' stata posata la porta in alluminio e vetro per accesso al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70 m finito. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 272 sub. 723 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/3, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 721; area esterna comune al mappale 4486; altra unità immobiliare al sub. 722.

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, un piano interrato. Immobile costruito nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como - ramo di Lecco .

SERVIZI

supermercato

nella media

municipio

palestra

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

centro commerciale

nella media

biblioteca

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 km

nella media

autobus distante 400 m

nella media

autostrada distante 46 km

al di sotto della media

ferrovia distante 800 m

nella media

tangenziale distante 39 km

al di sotto della media

superstrada distante 3 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile non è stato ultimato. L'unità si trova nello stato "al rustico" priva di qualsiasi impiantistica e finitura. Nell'unità immobiliare sono presenti materiali e depositi di cantiere. Dovrà essere posato ed installato il serramento vetrato lato nord-est che conduce sul terrazzo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
uffici piano primo	225,00	x	100 %	=	225,00
lastrico solare/terrazza	134,00	x	33 %	=	44,22
accesso piano terra e vano scala	32,00	x	80 %	=	25,60
Totale:	391,00				294,82

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 272 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 48,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87-B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità

immobiliare al sub. 721; altra unità al sub. 723; area esterna comune al mappale 4486; altro mappale 4570; altra unità al sub. 718.

N.B.: per accedere al deposito censito al mapp. 272 sub. 722 si transita su altra unità immobiliare al mappale 272 sub. 723.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
deposito	24,00	x	25 %	=	6,00
Totale:	24,00				6,00

altro terreno, composto da quota pari a 4143273/10000000 di area esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4471 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa da Nord in senso orario: fabbricato al mappale 272; mappale 4575; mappale 4469: mappale 4636.

N.B. quota di proprietà pari a 4143273/10000000.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area esterna di pertinenza (da calcolarsi per la quota di comproprietà)	20,00	x	1 %	=	0,20
Totale:	20,00				0,20

autosilo, composto da quota pari a 1907/10000 di parcheggio interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4486 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 3.776,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 3; terrapieno; altra unità immobiliare al sub. 5; terrapieno; altra unità immobiliare al mapp. 4485; terrapieno.

- foglio 10 particella 4486 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 4.620,90 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: altra unità immobiliare al sub. 5; terrapieno; altra unità immobiliare al sub. 3; area esterna ai mapp. 4474, 4424, 4571; altra unità immobiliare al sub. 3; altra unità immobiliare al sub. 7.

- foglio 10 particella 4571 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 108 mq, indirizzo catastale: VIA G. CESARE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: mappale 4486; mappale 4424; mappale 4486.

N.B. quota di proprietà pari a 1907/10000.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
-------------	-------------	--	--------	--	-------------

parcheggio interrato (da calcolarsi per la quota di comproprietà)	1.059,00	x	1 %	=	10,59
Totale:	1.059,00				10,59

altro terreno, composto da quota pari a 17033479/100000000 di area esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4476 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 18,00 Euro, indirizzo catastale: VIA STATALE n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: mappale 4470; mappale 4575; mappale 4144; mappale 4636.
 Si precisa che l'area è censita catastalmente come "piazzale espositivo" ma nello stato dei luoghi è porzione dell'area di pertinenza a parcheggio.
- foglio 10 particella 4144 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/8, rendita 1.520,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa da Nord in senso orario: mappale 4572; strada statale; mappale 4573; mappale 4474; mappale 4636; mappale 4476; mappale 4575.
 Trattasi di area esterna a parcheggio.
- foglio 10 particella 272 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria F/1, consistenza 42 mq, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72 n. 87, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: con riferimento all'elaborato planimetrico da Nord in senso orario: area al sub. 707; strada provinciale; mappale 4577; mappale 4572; mappale 4575; sub. 720; sub. 707.
 Trattasi di area esterna di pertinenza.
- foglio 1 particella 4575 (catasto terreni), sezione urbana MANDELLO (A), qualita/classe seminativo arborato di classe 1, superficie 1072, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 4,98 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: con riferimento all'estratto di mappa da Nord in senso orario: mappale 272, mappale 4577; mappale 4572; mappale 4144; mappale 4476; mappale 4470; mappale 4636; mappale 4469; mappale 4471.
 Trattasi di area esterna a parcheggio.

N.B. quota di proprietà pari a 17033479/100000000.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area esterna a parcheggio, superficie pavimentata, aree verde e viabilità (da calcolarsi in quota di comproprietà)	2.130,00	x	0,2 %	=	4,26
Totale:	2.130,00				4,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it
 Descrizione: Uffici - stato conservativo NORMALE
 Indirizzo: Mandello del Lario
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
 Fonte di informazione: Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare 2025 Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.
 Descrizione: Uffici - recente
 Indirizzo: Mandello del Lario - centro e semicentro
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali. Non sono stati reperiti sul mercato immobili comparativi proposti in vendita pertanto l'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo monoparametrico diretto con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare e dal Listino Rilevazione Prezzi redatto da F.I.M.A.A.
 Al valore di stima, per immobile finito, viene decurtato l'importo del costo delle opere per la finitura dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	294,82	x	1.600,00	=	471.712,00
Valore superficie accessori:	21,05	x	1.600,00	=	33.680,00
					505.392,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione opere di completamento (pari ad € 1.000 al mq.)	-295.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 210.392,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 210.392,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri commerciali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato, ove possibile, con metodo mono comparativo rispetto al prezzo unitario analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima oppure con metodo monoparametrico diretto con riferimento al prezzo unitario di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dello stabile, lo stato di manutenzione ed altre caratteristiche peculiari dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2025 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	ufficio	294,82	21,05	210.392,00	210.392,00
				210.392,00 €	210.392,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 210.392,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 31.558,80**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 178.833,20**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Claudio Paglia