



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 65/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giulia Torregrossa**

CF: TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIALE TURATI 42

telefono: 0341591211

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **albergo** a MANDELLO DEL LARIO Strada Statale 72, 29/31, della superficie commerciale di **884,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile adibito ad attività di ristorante, bar ed albergo, svolte ai piani terra, primo e secondo, con locali taverna e depositi al piano interrato, oltre ad aree esterne di giardino esclusivo.

In particolare, a piano terra è il ristorante-pizzeria, con la sala ristorante, la sala pranzo verandato e le aree all'aperto per la consumazione, delle quali una nella corte interna e l'altra rialzata con un grande albero centrale, posta lateralmente all'area esterna esclusiva dell'ingresso che si apre sulla strada, oltre alla zona bar, i locali adibiti alla preparazione del cibo, quali la cucina, il locale con il forno per la pizza ed accessori di servizio vari, i bagni e l'autorimessa.

Al piano terra è presente anche la zona della reception relativa all'attività di albergo svolta ai piano primo e secondo con le camere (cinque per piano), di cui una è dotata di un piccolo terrazzo posto sul fronte principale a piano primo mentre altre due, sul medesimo piano, si affacciano sul più grande terrazzo posto internamente. Il vano scala è dotato di servoscalache tuttavia non raggiunge il piano mansardato.

Il piano terra è collegato al piano interrato tramite il vano scala principale per l'accesso ai locali taverna, con pareti di pietra e soffitti in legno e voltati. Un ulteriore collegamento con il piano interrato avviene tramite una scala ed una rampa, poste più internamente, ad uso del personale per l'accesso ai locali di servizio e deposito propri dell'attività poste in una zona distinta rispetto ai locali taverna. [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di diverse misure. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1001 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/2, rendita 13.070,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, N.29, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016, Pratica n.LC0027414 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13248.1/2016)  
Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).  
Il subalterno in oggetto, comprende a P.T il ristorante con giardini esterni e la zona reception; a P.1-2 le camere dell'albergo e a P.S1 locali deposito e taverna. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (EX Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Vedi documentazione catastale, schede e visura, All.T)



- foglio 11 particella 1001 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, partita A, categoria D/2, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027413 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13247.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale, per il Mapp.1001), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).

Bene Comune non censibile ai Sub.702 e 703, costituito da vano scale e disimpegno comune. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). Documentazione catastale completa, All.T.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** ██████████ MANDELLO DEL LARIO Strada Statale 72, 29/31, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locali siti al piano terzo mansardato che attualmente non risultano adibiti ad abitazione. La distribuzione interna risulta difforme rispetto ai disegni depositati ed alla scheda catastale. Il Perito non ha potuto accedere ad alcuni locali.

L'accesso al piano avviene tramite la medesima scala di collegamento verticale che conduce alle camere dell'albero, site a piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di mansardato - da verificarsi con media ponderale. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1001 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027415 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13249.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).

In visura è indicata la superficie catastale pari a Mq.156 escluse aree scoperte. Il subalterno in oggetto, riguarda l'appartamento sito al piano terzo mansardato. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Vedi documentazione catastali, scheda e visura, All.T)

- foglio 11 particella 1001 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria A/2, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027413 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13247.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale, per il Mapp.1001), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078;



Mapp.4077 (All.S).

Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). Bene Comune non censibile ai Sub.702 e 703, costituito da vano scale e disimpegno comune. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001. (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Documentazione catastale completa, All.T).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>962,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.650.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.402.542,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>01/12/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto.

Si rimanda alle copie dei relativi atti (di cui agli allegati P-P'), Notaio Atzori Flaviano,, stipulati il 29/07/2025: Preliminare di compravendita rep. 31528/29075 con l'assenso della parte promittente cedente, a posticipare la data del rogito definitivo di cessione d'azienda al 31/12/2025 (data di deposito 04/08/2025, n. prot. CO-2025-87620) e Contratto di affitto ramo di azienda, rep.31529/29076 con impegno a condurre ininterrottamente sino al 31/12/2028 (data di deposito 04/08/2025 n. prot. MI-2025-635844).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:



CONVENZIONE, stipulata il 07/05/1991 a firma di Notaio ORLANDO CORNELIO ai nn. 530674 di repertorio, trascritta il 28/05/1991 a Lecco ai nn. 5664/5314, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi.

(Vedi in allegati D-E-M). Trattasi di Convenzione riferita alla ricostruzione di una veranda sala da pranzo (il tutto a seguito di Concessione in Sanatoria n.415/C, rilasciata dal Comune di Mandello del Lario in data 12/11/1990), la cui parete verso la proprietà confinante è prevista ad una distanza inferiore a quella minima prevista dalle vigenti norme urbanistiche e precisamente a scalare da mt.5,00 a mt.3,60 ca. La proprietà dell'immobile in oggetto, si impegnava a realizzare insieme al rifacimento di cui sopra, una quinta di altezza mt.1,20 sopra il muro si confine fra le proprietà,... La convenzione è gravante sugli immobili riportati al catasto fabbricati, Fg.11, Mapp.1001-1445-2100 e al Catasto Terreni, Fg.11, Mapp.1445

Costituzione di vincolo di destinazione ad attività turistico-ricettiva, stipulata il 11/04/1991 a firma di Notaio Alessandro Santagata di Lecco ai nn. 17572/1945 di repertorio, trascritta il 12/04/1991 a Lecco ai nn. 4184/3222, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico.

(Vedi All.D-E-N) Vincolo gravante sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati, Fg.11, Mapp.1001-1445-2100 (graffati) e al Catasto Terreni Fg.11, Mapp.1001 e 1445.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2006 a firma di Notaio Alippi Amalia di Mandello del Lario ai nn. 1939/809 di repertorio, iscritta il 24/11/2006 a Lecco ai nn. 22059/4391, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 375.000,00 Euro.

Importo capitale: 250.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 5 anni.

(Vedi All. D-E-L)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2010 a firma di Notaio Alippi Amalia di Mandello del Lario ai nn. 4597/2756 di repertorio, iscritta il 04/11/2010 a Lecco ai nn. 16585/3514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00 Euro.

Importo capitale: 150.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All. D-E-I) Vedi copia contratto di mutuo (All.C')

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2010 a firma di Alippi Amalia Notaio in Mandello del Lario ai nn. 4596/2755 di repertorio, iscritta il 04/11/2010 a Lecco ai nn. 16585/3513, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.300.000,00 Euro.

Importo capitale: 650.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

(Vedi All. D-E-H). Vedi copia Contratto di Mutuo (All.C)

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



pignoramento, stipulata il 28/04/2025 a firma di Tribunale di Lecco\_UNEP ai nn. 104 rep. di repertorio, trascritta il 05/06/2025 a Lecco ai nn. 8473/6453, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.  
(Vedi All.A-B-D-E)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Preliminare di Compravendita (e contratto affitto d'azienda) con presenza di condizione, stipulata il 25/05/2021 a firma di Nuzzo Ottaviano Anselmo Notaio di Colico ai nn. 71825/23276 di repertorio, trascritta il 10/06/2021 a Lecco ai nn. 9464/6927, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi .

(Vedi tutti i dettagli con relative clausole agli Allegati E-O-O'). Nel preliminare, è precisato che " Il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato entro e non oltre la data del 31/12/2025". Nel medesimo atto è riportato, "in secondo luogo" il "Contratto di affitto d'azienda" tra i medesimi soggetti. La Società concedente intende affittare l'intera azienda composta dai rami distinti di azienda ( attività alberghiera, di ristorazione, di pizzeria, di pizzeria da asporto, e di esercizio bar, compresi elementi materiali ed immateriali, alla Società affittuaria, sino alla data del 31 dicembre 2025. (termine iniziale 1 giugno 2021 e con termine 31 dicembre 2025).

Atto tra vivi, stipulata il 29/07/2025 a firma di Atzori Flaviano, Notaro di Busto Arsizio ai nn. 31528/29075 di repertorio, trascritta il 05/08/2025 a Lecco ai nn. 12585/9553, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Preliminare compravendita.

(Vedi All.E-P-P') Documento correlato alla Trascrizione del 10/06/2021 nn.9464/6927 (Preliminare di compravendita, atto Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo del 25/05/2021 - All.O') . Successivamente alla promessa di vendita degli immobili come da Atto del 25/05/2021, la Società che si era obbligata ad acquistare l'immobile ed a cui era stata promessa la cessione dell'Azienda, "valutata la propria complessiva situazione, intende cedere il diritto di subentrare nel contratto" ad altra Società che accetta e subentra con l'assenso della parte promittente cedente . Viene altresì risolto di comune accordo il contratto di affitto di azienda pre-esistente. Viene prorogato il termine di stipula del contratto definitivo di compravendita al 31/12/2028. N.B. Si evidenzia che la l'atto in oggetto (così come la sua trascrizione), risulta essere stato stipulato in data successiva al Pignoramento e non è pertanto inserito nella Certificazione Notarile art 567 CPC depositata agli atti (All.D).

Contratto di affitto di ramo d'azienda, stipulata il 29/07/2025 a firma di Notaio Flaviano Atzori ai nn. 31529/29076 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto-scrittura privata.

La società affittante concede in affitto il ramo d'azienda di cui la società affittante ha la disponibilità, avente per oggetto l'esercizio dell'attività alberghiera, da esercitare nella porzione di fabbricato distinta al Catasto Fabbricati, Mapp.1001, Sub.702. Si precisa che tali immobili, sono di proprietà di terzi e nella disponibilità della Società affittante in forza di atto, nella medesima data del 19/07/2025 (All.P").

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Compravendita con scrittura privata autenticata (dal 23/07/1987 fino al 30/10/1989), con atto stipulato il 23/07/1987 a firma di Notaio Orlando Cornelio ai nn. 393796 rep. di repertorio, trascritto il 18/08/1987 a Lecco ai nn. 7693/5416.

(Vedi copia All.G)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 33% -34%, in forza di ATTO UTILIZZAZIONE BENI STRUMENTALI (dal 30/10/1989), con atto stipulato il 30/10/1989 a firma di Alessandro Santagata, Notaio di Lecco ai nn. 13179/1659 di repertorio, trascritto il 22/10/2025 a Lecco ai nn. 11991/8196.

Con tale atto, si costituisce la Società attuale proprietaria dei beni immobili oggetto della presente Procedura esecutiva, come risulta dall'Allegato B unita allo stesso e che ne risulta parte integrante.

(Vedi All.F)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **885**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione locale laboratorio, presentata il 02/07/2010 con il n. 13770 prot. di protocollo.

Inizio lavori in data 29/09/2010, come da comunicazione a prot. n.18767 del 28/09/2010. Fine lavori in data 10/02/2011, come da comunicazione a prot. n.2985 del 11/02/2011. (Vedi All. U-17)

Manutenzione ordinaria N. **807**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione, coibentazione, sostituzione parziale del manto di copertura, presentata il 18/06/2009 con il n. 13411 prot. di protocollo.

(Vedi All.U-16)

Manutenzione Ordinaria N. **758**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento pavimentazione, rivestimenti e sostituzione apparecchi igienici dei due bagni ubicati a piano primo, presentata il 12/06/2009 con il n. 12655 prot. di protocollo.

(Vedi All.U-15)

D.I.A. N. **418**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posa di struttura semovibile a pagoda in legno con telo pvc avvolgibile a pacchetto, presentata il 23/03/2007 con il n. 5849 prot. di protocollo.

(Vedi All.U-13) Inizio lavori in data 1/06/2007, presentata il 31/05/2007, prot. n.668. Fine lavori come da comunicazione del 18/05/2008, prot. UT622

Permesso a Costruire N. **6732**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Tinteggiatura delle facciate di altro colore e sostituzione delle persiane, presentata il 23/04/2007 con il n. 5848 prot. di protocollo.

Richiesta presentata in data 23/03/2007, prot. n.5849. Inizio lavori in data 01/06/2007, come da comunicazione a prot. 10866. Comunicazione fine lavori del 16/05/2008. Si fa presente che, rispetto



alle pratiche elencate nell'atto preliminare di compravendita rep. n.71825/23276, del 25/05/2021 (All.O') non è stata reperita l' autorizzazione paesistica n.96 del 28/02/2007.

D.I.A. **N. 1089**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a D.I.A. n.1041 del 24/09/2004. prot. n.1041, presentata il 06/10/2006 con il n. 19053 di protocollo.

Riguarda la realizzazione di fioriere in pietra, modifica rampa dell'accesso principale, realizzazione canna fumaria. Dichiarazione fine lavori e certificazione collaudo finale, prot. n.10312 del 16/05/2008. Si precisa che rispetto alle pratiche elencate nell'atto preliminare di compravendita rep. n.71825/23276, del 25/05/2021 (All.O') non è stata reperita l'autorizzazione paesistica n.1090 del 10/11/2006. Non è stata reperita neppure la D.I.A n.1041 del 24/09/2004, prot.n.1041, di cui la P.E. in oggetto è in variante.

D.I.A. non onerosa **N. 338**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento copertura, riallineamento della falda a copertura di vano accessorio, presentata il 18/03/2005 con il n. 5498 di protocollo.

Fine lavori in data 28/08/2005, come da comunicazione a prot. n.4432, del 2/03/2006. (All.U-11)

D.I.A. non onerosa **N. 1039**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione locale cantina esistente con sua completa ristrutturazione; realizzazione di vespaio di areazione e nuova pavimentazione in cotto; apertura di passaggio nel sottoscala adiacente ai locali cantina,...ecc., presentata il 24/09/2004 con il n. 17130 di protocollo.

(Vedi All.U.10). Non sono state reperite le comunicazioni d'inizio lavori, di fine lavori ed il collaudo finale.

Nulla Osta igienico sanitario **N. 19/02/B**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 27/03/2002 con il n. 19/02/B di protocollo.

(All.U-9) Trattasi di aggiornamento dell'Autorizzazione Sanitaria n.66 del 08/07/1993 e successive.

D.I.A. **N. 949**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere in variante alla C.E. n.6194 del 9/08/2000: Realizzazione piano interrato con relativi collegamenti verticali, cella frigorifera e ristrutturazione autorimessa, presentata il 01/08/2002 con il n. 14067 di protocollo.

(All.U-8) Non sono state reperite le comunicazioni di inizio e fine lavori. (Si precisa che il numero della C.E. di cui la presente è in variante, risulterebbe errato, da intendersi 6294)

D.I.A. **N. 539**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizioni muratura interna, controsoffitto e formazione di vespaio, presentata il 08/02/2000 con il n. 17601 di protocollo.

(All.U.7) Non sono state reperite del comunicazioni d'inizio e fine lavori.

Concessione Edilizia **N. 6294**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di vano interrato nonché sistemazione locali di servizio nel fabbricato ricettivo, presentata il 17/11/1999 con il n. 1600 di protocollo, rilasciata il 09/08/2000 con il n. 6294 di protocollo.

Parere favorevole ASL rilasciato il 21/03/2000, prot. 24898. L'Autorizzazione Paesistica risulta rilasciata in data 9/08/2000, n.125, seppur non è stata reperita agli atti. (Vedi All.U-6)

D.I.A. **N. 140**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sostituzione manto di copertura, presentata il 19/03/1996 con il n. 604 di protocollo.

Risulta reperita la sola domanda in carta semplice ma nessun modulo. Non sono state reperite, l'inizio e fine lavori. (All.U-5)

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 618/C/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Domanda per opere eseguite relativamente a vani al P.T. e cambio destinazione uso a piano sottotetto, presentata il 28/02/1995 con il n. 358/UT di protocollo, rilasciata il 16/04/1996 con il n. 618/C/95 di protocollo.

Rilascio del Parere ambientale in data 6/02/1996 n.1600/UT, citato nella C.E. ma non reperito.



Convenzione con il confinante in data 15/01/1996. Non sono state reperite copie delle comunicazioni d'inizio e fine lavori. (All.U-4)

Concessione Edilizia N. **5337**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di tettoia condonata, presentata il 08/01/1991 con il n. 231 di protocollo, rilasciata il 28/05/1991 con il n. 5337 di protocollo, agibilità del 28/06/1991 con il n. rif. P.E. n. 5285/5337, su richiesta del 21/06/91 di protocollo.

Autorizzazione Ambientale reperita , n. 3173 del 27/03/1991. Non sono state reperite le comunicazioni d'inizio e fine lavori (All.U.3)

Autorizzazione manutenzione straordinaria N. **345**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento tettoia , rilasciata il 18/02/1991 con il n. 345 di protocollo.

E' stato reperito il solo decreto di autorizzazione edilizia, oltre all'Autorizzazione ai sensi dell'art.7, Legge 1497 del 1939, n.3173, prot. 27/03/1991 (Vedi All. U. 2-2a)

Concessione Edilizia N. **5285**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato, presentata il 22/06/1990 con il n. 6948 di protocollo, rilasciata il 15/11/1990 con il n. 5285 di protocollo, agibilità del 28/06/1991 con il n. rif. P.E. 5285/5337, su richiesta del 21/06/'91, di protocollo.

Autorizzazione ai sensi della Legge 29/06/1939 n.1497 per opere soggetto a vincolo ambientale, rilasciata il 24/10/1990, prot. n.44819, a seguito di Richiesta presentata il 22/02/1990, prot. n.36994. Denuncia inizio lavori del 19/11/1990. Dichiarazioni conformità impianti elettrico e sanitario-riscaldamento esistenti. Denuncia C.A. n.28268 del 28/03/1991. Certificato prevenzione incendi del 3/06/1991 (valido fino al 1/05/1997). Denuncia ultimazione opere al civile del 19/06/1991. (Vedi copie All.U-1) N.B. Il Perito segnala che non è stata reperita presso il Comune di Mandello, la Concessione in Sanatoria n.415/C, del 12/11/1990, indicata sull'atto di provenienza. Non è stata reperita altra pratica precedente, quale quella originaria di costruzione del fabbricato (ante 1967).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.31, del 27/07/2023 BURL serie e concorsi -48 del 29/11/2023, l'immobile ricade in zona T8-Tessuto turistico, ricettivo ed alberghiero. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area è soggetta alle prescrizioni urbanistiche dettate dall'art.55 del Piano delle Regole-Disposizioni Normative (Allegato DN) del PGT Approvato.

Vedi copia CDU rilasciato dal Comune di Mandello del Lario, in data 20/10/2025, con relativa copia estratta dalle Disposizioni Normative del PGT (All.Q)

Area soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art.36 del D.Lgs. 42/2004, ex L.1497/39, apposto con D.M. 15/04/1958-G.U. 110/58;

In base allo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico parte integrante del PGT vigente, l'area oggetto della certificazione ricade in Classe 2, Fattibilità con modeste limitazioni.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si riportano di seguito le difformità riscontrate, in



riferimento alle Pratiche Edilizie principali, aventi per oggetto interventi sull'immobile: -PRATICA 5337 del '91: La sala da pranzo nella pratica per il rifacimento della copertura in legno a vista con isolamento come dichiarato nelle pratiche edilizie, ha altezza al colmo di 3.95, mentre nella pratica approvata 5337 del '91, l'altezza del colmo è di 3.80 e l'altezza in corrispondenza dei muri perimetrali sembra solo lievemente variata. Il numero delle aperture finestrate corrisponde a quanto riportato negli elaborati. La zona portico con forno che diventa negli anni forno chiuso e quindi volume e a cui viene concesso il collegamento con la zona ristorante non è mai stata ricompresa nelle pratiche edilizie reperite agli atti, vi è solo una pratica di rifacimento copertura che rappresenta il forno aperto con solo dei paraventi. non sono state reperite le modifiche aperture zona deposito con accesso dalla zona forno. Non ci sono rappresentazioni in pianta che indicano chiusa la zona forno. Vedi pratica 338 del 2005. Il locale deposito posto a quota +0.20 non ha tale quota rappresentata negli elaborati depositati agli atti. La scala di accesso al locale cantinato è stata realizzata diversamente da come autorizzato. Nel locale ristorante è stata chiusa la portafinestra che da sul giardino interno con un cartongesso. Vi sono alcune difformità relative alla zona cella frigorifera già oggetto di condono e tettoie a copertura rampa accesso cantina e accesso al box e nemmeno la pensilina esterna. Il laboratorio realizzato sottraendo volume al box è stato autorizzato con pratica 885 del 2 luglio 2010, dello stesso deve essere verificata la consistenza. All'interno del box è stato creato un locale deposito e un'apertura. La sala ristorante reception presenta alcune irregolarità distributive. Deve essere verificata tutta la pratica sotto il punto di vista dell'accessibilità a norma di legge. il locale sottotetto non è servito da servoscala e nemmeno la taverna. E' indispensabile procedere con un rilievo dell'esistente e con una nuova sanatoria che evidenzia in modo chiaro le difformità da sanare, sentiti gli uffici competenti. -PRATICA EDILIZIA N. 105 del 1995 (CONDONO): Viene condonato il passaggio tra la sala ristorante e la zona preparazione - forno pizza, viene inoltre condonato l'utilizzo del sottotetto ad uso camere personale ed abitazione personale di custodia dell'attività alberghiera. Non è stata presentata una pratica di recupero sottotetto e non è stato possibile visitare le camere perché occupate dal personale di servizio, non più in servizio. Le altezze interne riportate non sembrano avere la verifica dei h.240, altezza di riferimento per il recupero del sottotetto ai fini abitativi. Sarà indispensabile confrontarsi con Amministrazione e in particolare con UTC per verificare le modalità di approccio ad un eventuale recupero del sottotetto ai fini abitativi alla luce del condono presentato e assentito dei locali mansardati che sono stati tuttavia oggetto di ulteriori modifiche. I tavolati sono difformi così come gli accessi alle singole camere. Viene realizzato anche un servizio igienico dove era indicata negli elaborati assentiti la zona cottura. E' stato realizzato un velux sulle scale non assentito. I velux sono in posizioni differenti. L'altezza indicata nell'imposta di gronda è differente da quanto indicato negli elaborati. Si fa presente che, la tettoia che era stata condonata nella pratica del 2010 n.885, diviene un vero e proprio locale ma tale trasformazione non viene rappresentata e dichiarata come aumento di volume. -PRATICA EDILIZIA N.949 del 2002: Nella porzione interrata accessibile da rampa esterna è stato possibile verificare una diversa distribuzione degli spazi assentiti. Una porzione di rampa è stata chiusa a livello del giardino per creare una zona con tavolo e sedie al servizio del personale. Quanto assentito relativamente anche alle parti realizzate esternamente e diverso dall'autorizzazione di riferimento. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] -LOCALE TAVERNA-CANTINA -PRATICA EDILIZIA N.1039 del 2004: Difformità distributiva e altezza interna della volta Parziale chiusura della finestra, non è stato possibile verificare la presenza di impianto di ricambio aria per uso a taverna così come indicato negli elaborati. La scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore non è stata realizzata. [REDACTED]

[REDACTED] Tar gli elaborati è presente una comunicazione dell'UTC che precisa che quanto riportato negli elaborati non assentito con precedenti pratiche edilizie dovrà essere sanato. Si precisa che esistendo numerose pratiche relative a diversi interventi e di epoche diverse su porzioni



del fabbricato, ma non esiste una pratica finale che rappresenti interamente l'intervento nel suo complesso, per meglio comprendere la rappresentazione della situazione attuale dello stato autorizzato si deve rimandare alla relativa documentazione allegata alquanto frammentata, non essendo stato possibile documentarla in altro modo. Dovrà essere presentata una sanatoria che dovrà rivedere complessivamente tutto il fabbricato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria con recupero ai fini abitativi del sottotetto, e richiesta autorizzazione paesaggistica, previa verifica e accordi da concordare con l'UTC di Mandello del Lario. Indicativamente:, esclusi oneri e sanzioni: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Non prevedibili.

Considerate le difformità sopra elencate, rilevate dall'esame delle pratiche edilizie reperite, si dovrà procedere con una P.E. in Sanatoria riguardante l'interno fabbricato, compreso il sottotetto (per cui, con il Condono, P.E. n.105 del 1995, era stato dichiarato il cambio d'uso) effettuando le dovute verifiche relativamente anche ai titoli rilasciati, da concordare con l'UTC. Dovranno essere effettuate anche verifiche volumetriche relativamente a quanto assentito, con riferimento anche i diversi corpi accessori modificati e costruiti negli anni nonchè riguardo alla necessità di regolarizzare con un'ulteriore Pratica di recupero ai fini abitativi del sottotetto e/o validità del condono presentato, l'appartamento a piano terzo, anche in considerazione delle altezze attualmente esistenti per la sua agibilità. Si dovrà procedere anche con la presentazione di Richiesta autorizzazione paesaggistica per le difformità esterne. Le pratiche di regolarizzazione dovrà essere concordate per tutti gli aspetti, con l'Ufficio Tecnico Comunale di Mandello del Lario. E' stato complesso risalire alle difformità e poterle individuare in ogni singolo particolare, poichè in tutti gli ambienti sono presenti in grande quantità mobili e suppellettili di difficile movimentazione.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità varie rilevate rispetto allo stato attuale ed alle schede catastali esistenti. Si precisa che, in considerazione delle difformità evidenziate rispetto alle Pratiche Edilizie reperite e della necessità di procedere con una pratica edilizia di Sanatoria, si dovrà conseguentemente procedere alla variazione catastale delle schede

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale successiva alle pratiche di regolarizzazione (in Sanatoria), per l'intero fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione docfa per le variazioni delle schede catastali relative all'intero fabbricato, compreso il piano sottotetto. Indicativamente: €1.000,00

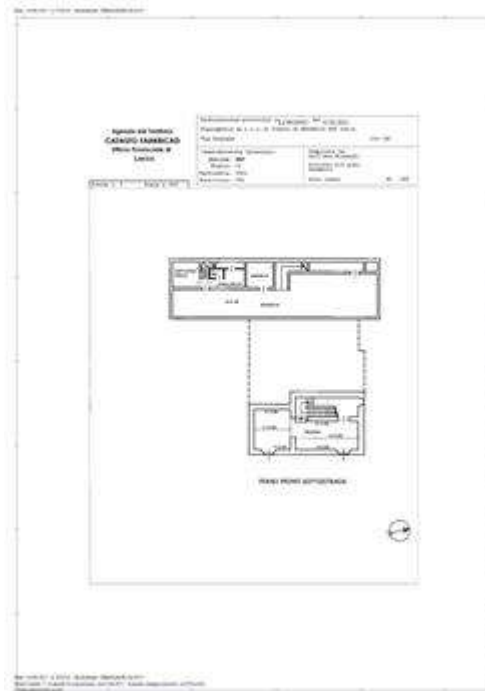
Tempi necessari per la regolarizzazione: Non prevedibili.

La variazione catastale dovrà essere effettuata successivamente alla P.E. in Sanatoria relativa all'intero fabbricato, compreso il piano sottotetto.





Scheda catastale P.T - Sub.702



Scheda catastale P.SI - Sub.702



Scheda catastale P.1-2



Scheda catastale P.3 appartamento

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

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

E' indispensabile la verifica nei termini di legge della conformità di tutti gli impianti esistenti, che non è stato possibile accertare. E' da accertare la regolarità sotto tutti gli aspetti anche in merito alla prevenzione incendi e ATS e verificare l'accessibilità nei requisiti di legge

BENI IN MANDELLO DEL LARIO STRADA STATALE 72, 29/31

**ALBERGO**

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a MANDELLO DEL LARIO Strada Statale 72, 29/31, della superficie commerciale di **884,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile adibito ad attività di ristorante, bar ed albergo, svolte ai piani terra, primo e secondo, con locali taverna e depositi al piano interrato, oltre ad aree esterne di giardino esclusivo.

In particolare, a piano terra è il ristorante-pizzeria, con la sala ristorante, la sala pranzo verandato e le aree all'aperto per la consumazione, delle quali una nella corte interna e l'altra rialzata con un grande albero centrale, posta lateralmente all'area esterna esclusiva dell'ingresso che si apre sulla strada, oltre alla zona bar, i locali adibiti alla preparazione del cibo, quali la cucina, il locale con il forno per la pizza ed accessori di servizio vari, i bagni e l'autorimessa.

Al piano terra è presente anche la zona della reception relativa all'attività di albergo svolta ai piano primo e secondo con le camere (cinque per piano), di cui una è dotata di un piccolo terrazzo posto sul fronte principale a piano primo mentre altre due, sul medesimo piano, si affacciano sul più grande terrazzo posto internamente. Il vano scala è dotato di servoscalache tuttavia non raggiunge il piano mansardato.

Il piano terra è collegato al piano interrato tramite il vano scala principale per l'accesso ai locali taverna, con pareti di pietra e soffitti in legno e voltati. Un ulteriore collegamento con il piano interrato avviene tramite una scala ed una rampa, poste più internamente, ad uso del personale per l'accesso ai locali di servizio e deposito propri dell'attività poste in una zona distinta rispetto ai locali taverna. Il Perito non ha potuto visionare il tunnel di collegamento tra le due zone e verificarne l'esistenza in quanto lo stesso non è accessibile, perchè sembrerebbe mascherato da un manufatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di diverse misure. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1001 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria D/2, rendita 13.070,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, N.29, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016, Pratica n.LC0027414 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13248.1/2016)  
Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).



Il subalterno in oggetto, comprende a P.T il ristorante con giardini esterni e la zona reception; a P.1-2 le camere dell'albergo e a P.S1 locali deposito e taverna. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (EX Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Vedi documentazione catastale, schede e visura, All.T)

- foglio 11 particella 1001 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, partita A, categoria D/2, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027413 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13247.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale, per il Mapp.1001), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).

Bene Comune non censibile ai Sub.702 e 703, costituito da vano scale e disimpegno comune. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). Documentazione catastale completa, All.T.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*zona ristorante*



*ingresso-bar*





*servizi igienici*



*cucine*



*forno pizza*



*cortile interno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista da Google Maps



Vista da Google Maps



SERVIZI  
farmacie  
biblioteca

buono   
al di sopra della media



municipio  
spazi verde  
centro sportivo



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Immobile vicino alla stazione  
superstrada distante Si trova limitrofo alla S.P.72  
lago di Como



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in legno e alluminio in alcuni casi



*protezioni infissi esterni:* ante a battente realizzate in legno



*scale:* centrale in unico vano (per accesso alle camere ed all'appartamentoa piano terzo) con rivestimento in pedate in sasso. Dotata di servoscala



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

*diffusione:* fun coil nelle camere, split (impianto condizionamento aria calda e fredda) negli altri locali, caloriferi in ghisa nei locali disimpegno  
conformità: da verificare la messa a norma. N.b. in un locale taverna è presente un camino



*elettrico:* conformità: Da verificare la messa a norma





*scala di collegamento*



*camera albergo*



*camera albergo*



*bagno camera*





bagno camera



taverna

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
albergo - ristorante	884,00	x	100 %	=	884,00
<b>Totale:</b>	<b>884,00</b>				<b>884,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia entrate e listino Fimaa

Descrizione: locali commerciali

Superfici principali e secondarie: 884

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.458.600,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: listino Fimaa

Descrizione: box singolo valore medio € 20.000

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:



Prezzo: 60.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'immobile si considerano le seguenti superfici (dedotte tramite la misurazione effettuata sugli elaborati grafici reperiti):

Superficie Piano Terra (ristorante-bar-pizzeria-reception e accessori), Mq.400,00 ca

Superficie Piano interrato (taverna) Mq.88,00 ca

Superficie Piano primo e secondo (camere) Mq.156,00 x 2 = Mq. 312,00

Superficie Piano interrato (locali accessori) mq. 186,00 ca x 50% = mq. 84,00, con una superficie complessiva pari a Mq.884,00

Per la valutazione immobiliare, si considera la media dei valori di mercato al metroquadro reperiti:

(€1.350,00+€1.950,00):2 = €1.650,00 , pertanto Mq. 884,00 x €/mq.1.458.600,00€ **1.458.600,00**

a cui si aggiunge la valutazione del box

Box Tot. Mq.95,00 ca , il box singolo nella zona è valutato € 20.000, pertanto alla luce dei dati dimensionali del box esistente si valuta a corpo **€ 60.000,00**.

**Totale superficie albergo ristorante più box = € 1.518.600,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.518.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.518.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.518.600,00**

BENI IN MANDELLO DEL LARIO STRADA STATALE 72, 29/31

DI CUI AL PUNTO B

MANDELLO DEL LARIO Strada Statale 72, 29/31, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locali siti al piano terzo mansardato che attualmente non risultano adibiti ad abitazione. La distribuzione interna risulta difforme rispetto ai disegni depositati ed alla scheda catastale. Il Perito non ha potuto accedere ad alcuni locali.

L'accesso al piano avviene tramite la medesima scala di collegamento verticale che conduce alle camere dell'albero, site a piano primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di mansardato - da verificarsi con media ponderale. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1001 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE



TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027415 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13249.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).

In visura è indicata la superficie catastale pari a Mq.156 escluse aree scoperte. Il subalterno in oggetto, riguarda l'appartamento sito al piano terzo mansardato. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Vedi documentazione catastali, scheda e visura, All.T)

- foglio 11 particella 1001 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana MAN, categoria A/2, indirizzo catastale: STRADA STATALE 72, n.29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2016 Pratica n.LC0027413 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.13247.1/2016)

Coerenze: in corpo (con riferimento alla mappa catastale, per il Mapp.1001), a partire da nord, in senso orario: Strada Provinciale 72; Via XXIV Maggio; Mapp.4016; Mapp.4078; Mapp.4077 (All.S).

Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001 (Ex Mapp.1445). Bene Comune non censibile ai Sub.702 e 703, costituito da vano scale e disimpegno comune. Vedi Elaborato Planimetrico e relativo elenco dei subalterni associati. (All.T). Catasto terreni correlato, Sezione A, Fg.1, Mapp.1001. (Precedente identificazione a Catasto Fabbricati, dal 06/11/2006 e poi soppressi, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, Sub.1-2; dall'impianto meccanografico, Sez. Urbana MAN, Fg.11, Mapp.1001, graffato alle particelle 1445 e 2100). (Documentazione catastale completa, All.T).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*scala collegamento*



*interni piano mansardato*

*interni piano mansardato*



*interni piano mansardato*



*servizio igienico piano mansardato*



*servizio igienico piano mansardato*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Vista da Google Maps



Vista da Google Maps





SERVIZI  
farmacie  
biblioteca

buono   
al di sopra della media



municipio buono   
 spazi verde al di sopra della media   
 centro sportivo buono 

COLLEGAMENTI




ferrovia distante Immobile vicino alla stazione buono   
 superstrada distante Si trova limitrofo alla S.P.72 buono   
 lago di Como

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione: al di sotto della media   
 panoramicità: al di sotto della media   
 livello di piano: al di sotto della media   
 stato di manutenzione: mediocre   
 luminosità: al di sotto della media   
 qualità degli impianti: al di sotto della media   
 qualità dei servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* velux realizzati in legno mediocre   
*infissi interni:* porte interne realizzati in laminato a battente e scorrevoli mediocre   
*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: da verificare la conformità mediocre   
*condizionamento:* split. split anche per riscaldamento mediocre 

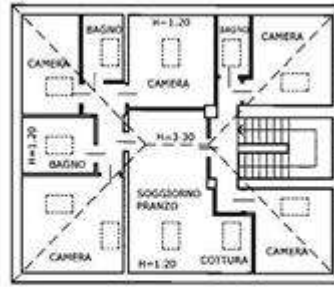
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
██████████ locali al piano sottotetto	156,00	x	50 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>156,00</b>				<b>78,00</b>





PIANO TERZO

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia entrate

Descrizione: abitazioni civili stato conservativo normale

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.300,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: listino Fimaa

Descrizione: residenziale

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 171.600,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda [REDACTED] piano terzo, pari a Mq.156,00 circa, (dedotta tramite la misurazione effettuata sugli elaborati grafici reperiti).

Considerato lo stato attuale e la sua collocazione al piano mansardato, collegata con l'albergo e l'uso adeguato annesso all'attività, si considera la riduzione della superficie del 50%, pari a Mq. 78,00

A seguito di analisi delle quotazioni dedotte dagli osservatori di mercato, si considera la media tra i seguenti valori:

€1.350,00/mq. + €2.200,00 = €1.775,00



il cui valore medio corrisponde a €. 3550,00:2 =€. **1.775,00**  
 pertanto, €. 1.775,00x Mq. 78,00=€.**138.450,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **138.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.450,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio -Direzione Provinciale di Lecco, ufficio tecnico di Mandello del Lario (LC)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	884,00	0,00	1.518.600,00	1.518.600,00
B	██████████	78,00	0,00	138.450,00	138.450,00
				<b>1.657.050,00 €</b>	<b>1.657.050,00 €</b>

locali al piano sottotetto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.650.050,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 247.507,50**



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:

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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.402.542,50</b>

data 01/12/2025

il tecnico incaricato  
Giulia Torregrossa

