

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DI MILANO**

**Sezione Fallimentare**

**FALLIMENTO - BIACCHI s.r.l.  
N. 398/2019**

**G.D.: Dott.ssa Caterina Macchi  
Curatore Dott.ssa Cristina Rivolta**

**Oggetto** : Aggiornamento della stima riguardante un ampio compendio immobiliare costituito principalmente da terreni in parte boschivi, in parte edificabili, oltre ad alcune porzioni di fabbricati (*depositi, autorimesse e aree urbane*), presso i comuni di Menaggio e Plesio (CO).

**Redatta da** : geom. Giorgio Barvas con studio in Viale Tolmino n° 19 - 47921 - Rimini.

**Emissione** : Rimini 12.01.2024

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto geom. Giorgio Barvas, con studio a Rimini, Viale Tolmino n. 19, iscritto all'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Rimini e all'albo dei Geometri e dei Geometri laureati di Rimini con n°1011, redige la presente relazione che riguarda l'**aggiornamento della stima di un ampio compendio immobiliare** costituito principalmente da terreni in parte boschivi, in parte edificabili, oltre ad alcune porzioni di fabbricati (*depositi, autorimesse e aree urbane*), tutti ubicati presso i comuni di Menaggio e Plesio CO).

### *Indice*

<b>A - premesse</b>	Pag. 3
<b>B - formazione dei lotti oggetto di stima</b>	3
<b>C - identificazione dei terreni e composizione dei lotti e stima</b>	5
<i>riallineamento della stima del lotto 1/A</i>	22
<i>riallineamento della stima del lotto 1/B</i>	23
<i>riallineamento della stima del lotto 2</i>	26
<i>riallineamento della stima del lotto 3</i>	28
<i>riallineamento della stima del lotto 4</i>	33
<i>riallineamento della stima del lotto 5</i>	35
<b>D - conclusioni</b>	36

## **A - Premessa**

In riferimento all'istanza depositata in data 10.05.2023 dalla Curatrice Fallimentare dott.ssa Cristina Rivolta, presso la Sezione Fallimentare dell'onorevole Tribunale di Milano, nella quale venivano evidenziati:

*(i) gli esiti infruttuosi degli esperimenti di vendita dei cespiti immobiliari, finora condotti;*

*(ii) l'opportunità di una revisione complessiva dei criteri assunti dal perito nominato in seno alla Procedura Esecutiva individuale R.G. 531/2017, con riferimento sia all'individuazione dei singoli lotti di vendita, sia alla valutazione dei medesimi;*

in particolare veniva sottolineato che, **all'esito di ben tre esperimenti d'asta**, con consistenti ribassi dei prezzi base indicati nella perizia datata 24.05.2021, redatta dal nominato C.T.U. geom. Flavio Sais in seno alla Procedura Esecutiva, nessuno dei cinque lotti era stato aggiudicato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha dichiarata interrotta la Procedura Esecutiva e la Curatrice Fallimentare è in procinto di attivare l'iter di vendita in sede fallimentare.

Preso visione degli elaborati peritali redatti dal C.T.U. geom. Flavio Sais datati 31.01.2019 (*perizia di stima*), 25.02.2019 (*integrazioni alla perizia*), e per ultimo, la stima definitiva datata 24.05.2021, il sottoscritto perito estimatore, allo scopo di non duplicare le ricerche già coerentemente svolte durante la fase di C.T.U., anche nell'ottica di contenere i costi del procedimento, ha utilizzato la medesima documentazione già prodotta nell'ultima **stima del geom. Flavio Sais del 24.05.2021**, sia per gli aspetti delle identificazioni catastali, sia per quelle relative all'inquadramento edilizio/urbanistico, e infine anche per le informazioni riguardanti il possesso, gli oneri ed i vincoli giuridici, alle quali il presente elaborato, fa espresso riferimento.

## **B – Formazione dei lotti oggetto di stima:**

Considerando nella sua gran parte corretto l'operato del C.T.U. geom. Flavio Sais, ritengo opportuno evidenziare le seguenti riflessioni al fine di integrare e aggiornare la stima **del 24.05.2021**.

La presente relazione, è stata sostanzialmente predisposta, variando la composizione dei lotti originari dettata dal C.T.U., proponendo una diversa suddivisione dei cespiti immobiliari, attuata sulla base dei tiepidi interessi manifestatisi durante la procedura esecutiva. In tal modo razionalizzando così i raggruppamenti dei cespiti immobiliari e proponendo una nuova conformazione nell'ottica di una più probabile vendita.

Di fatto, la situazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, nonché il tiepido interesse manifestatosi durante i tre precedenti esperimenti d'asta, pongono indubbiamente i terreni “*con potenzialità edificatoria*” in una condizione di maggiore appetibilità per i potenziali investitori, rispetto a quella parte di terreni “*agricoli e/o boschivi*” che a causa delle loro caratteristiche, destano minore interesse.

Nella presente relazione sono stati “scomposti” e ottimizzati i lotti già indicati nella stima del 24.05.2021, ipotizzando sei nuovi lotti, ponendo il venditore nella migliore condizione per procedere ad alienare in parte “il patrimonio immobiliare”, specialmente quello nel Comune di Menaggio, dotato di potenzialità edificatoria, e senza ricadere in eventuali giacenze di terreni agricoli e/boschivi scarsamente appetibili, scoscesi e disposti a macchia di leopardo.

Mentre per i cespiti immobiliari siti presso il Comune di Plesio, costituiti in prevalenza da terreni non edificabili, oltre ad un'autorimessa ed un terreno convenzionato, si ripropone la suddivisione della stima del geom. Sais datata **24.05.2021** con lotti accorpati in gruppi di particelle, come qui di seguito rappresentato.

**LOTTO 1/A** (*con maggiore rilevanza economica e con potenziale appetibilità di vendita*)

Il lotto si trova presso il Comune di Menaggio ed è costituito prevalentemente da una moltitudine di particelle con capacità edificatoria, ricadenti in Aree Speciali (AS) con caratteristiche eterogenee a destinazione urbanistica di tipo residenziale e/o alberghiero, adiacenti e/o limitrofe l'un l'altra (così come rappresentato nel vigente PGT del Comune di Menaggio negli ambiti come AS8 e AS9 funzionalmente e urbanisticamente collegati, la cui realizzazione è disciplinata dalle schede attuative riassunte nelle tabelle allegate alla pianificazione Comunale). All'interno del lotto così costituito, sono presenti alcuni terreni agricoli boschivi, in parte scoscesi e un fabbricato rustico collabente.

**LOTTO 1/B** (*con minore potenziale appetibilità di vendita*)

Il lotto si trova presso il Comune di Menaggio ed è costituito prevalentemente da una moltitudine di particelle di terreni agricoli boschivi, in parte scoscesi e aree urbane, non tutte unite e/o adiacenti, in quanto disposte a macchia di leopardo, oltre ad una particella con potenzialità edificatoria ricadente in Aree Speciali (AS) con caratteristiche eterogenee a destinazione urbanistica di tipo residenziale e/o alberghiero (così come rappresentato nel vigente PGT del Comune di Menaggio negli ambiti come AS24 e AS9, la cui realizzazione è disciplinata dalle schede attuative riassunte nelle tabelle allegate alla pianificazione Comunale).

**LOTTO 2** (con esigua potenziale appetibilità di vendita)

Il lotto si trova presso il Comune di Plesio ed è costituito da particelle di terreni agricoli boschivi, in parte scoscesi, non edificabili, e non tutte unite e/o adiacenti, in quanto disposte a macchia di leopardo.

**LOTTO 3** (con esigua potenziale appetibilità di vendita)

Il lotto si trova presso il Comune di Plesio ed è costituito da una particella di terreno agricolo seminativo arboreo, gravato da servitù di passaggio

**LOTTO 4** (con esigua potenziale appetibilità di vendita)

Il lotto si trova presso il Comune di Plesio ed è costituito da particelle di terreni agricoli in parte scoscesi, non edificabili, e non tutte unite e/o adiacenti, in quanto disposte a macchia di leopardo.

**LOTTO 5** (con esigua rilevanza economica e con potenziale appetibilità di vendita)

Il lotto si trova presso il Comune di Plesio ed è costituito da un'autorimessa

**C – Identificazione dei terreni e composizione dei lotti e stima:**

Nella seguente rappresentazione, utilizzando i medesimi dati del C.T.U., viene indicata la nuova scomposizione dei lotti, allo scopo di renderli eterogenei al fine di attuare un ulteriore esperimento d'asta.

**Beni in Menaggio (Como)**

**Lotti 1/A e 1/B**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte bosco - Parte Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 390.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 - SEZ. LOVENO mappale 284 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.03.90, - reddito agrario: 0,06, - reddito domenicale: 0,10.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1983-2519-2534-2536-285

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 83 bosco - Mq. 307 Ambito AS9

**J.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte bosco - Parte Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1340.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2534 qualità incolt. ster, classe 0, superficie catastale 00.13.40, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 284-2518-2519-688-2532-2533-2536

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 612 bosco - Mq. 728 Ambito AS9

**L.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte bosco - Parte Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1280.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2536 qualità pasc. cespu, classe U, superficie catastale 00.12.80, - reddito agrario: 0,66, - reddito domenicale: 1,32.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 285-284-2534-2533-2535

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 370 bosco - Mq. 910 Ambito AS9

**N.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1366.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2518 qualità incolt. ster, superficie catastale 00.13.66, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2534-2521-2520

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS9

**O.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 115.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 - SEZ.LOVENO mappale 2521 qualità semin arbor, superficie catastale 00.01.15, - reddito agrario: 0,18, - reddito domenicale: 0,18.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2519-2518-2534

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS9

**P.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 183.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2520 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.01.83, - reddito agrario: 0,28, - reddito domenicale: 0,28.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2519-2518

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS9

**Q.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte Ambito AS8 - Parte Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 2158.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2519 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.21.58, - reddito agrario: 3,34, - reddito domenicale: 3,34.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1983-1988-strada-688-2520-2521-284

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 1088 Ambito AS8 - Mq. 1070 Ambito AS9

**S.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito AS8 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 2070.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 688 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.20.70, - reddito agrario: 5,35, - reddito domenicale: 5,35.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2519-569-690-2532-2534

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS8

**U.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 231.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 1704 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.02.31, - reddito agrario: 0,60, - reddito domenicale: 0,60.

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada - Mapp. 1088-1705-strada-2204

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS9

**V.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno in Ambito AS8 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 17.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 1705 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.00.17, - reddito agrario: 0,04, - reddito domenicale: 0,04.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1707-strada-274

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS8

**W.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte Ambito AS8 - Parte Ambito Residenziale sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 333.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 1988 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.03.33, - reddito agrario: 0,86, - reddito domenicale: 0,86.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1700-strada-1704-2519

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 246 Ambito AS9 - Mq. 87 Ambito Residenziale

**X.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno in Ambito AS8 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 612.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 1692 qualità semin arbor, classe 1, superficie catastale 00.06.12, - reddito agrario: 1,90, - reddito domenicale: 2,21.

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada-Mapp. 1693-1757-1748

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS8

**Y.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno in Ambito AS8 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 220.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 274 qualità incolt prod, classe 1, superficie catastale 00.02.20, - reddito agrario: 0,03, - reddito domenicale: 0,05.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1704-1707-1706-1695-1696-1697-1748

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreno in Ambito AS8

**Z.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte bosco - Parte Ambito AS8 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1000.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 569 qualità incolt prod, classe 1, superficie catastale 00.10.00, - reddito agrario: 0,15, - reddito domenicale: 0,21.

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada-Mapp. 1748-1751-273-strada

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 645 bosco - Mq. 355 Ambito AS8

**G.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1695.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2531 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.16.95, - reddito agrario: 4,38, - reddito domenicale: 4,38.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2533-2534-2532-690-692-2169-2535.

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**H.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 351.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2532 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 00.03.51, - reddito agrario: 0,91, - reddito domenicale: 0,91.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2534-688-690-2531-2533

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile.

**I.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 164.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2533 qualità incolt ster, superficie catastale 00.01.64, - reddito agrario: 0, - reddito domenicale: 0.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2536-2534-2532-2531-2535.

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile.

**M.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 5594.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2169 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.55.94, - reddito agrario: 1,44, - reddito domenicale: 2,89.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2535-2531-692-2462-2266

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**T.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Fabbricato Rustico sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Composto da Fabbricato rustico in stato di degrado posto al piano S-T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75,01

Identificato al catasto fabbricati: foglio 1-SEZ. LOVENO mappale 2530 categoria C/2, classe U, superficie catastale 55, composto da vani 43, posto al piano S1-T, - rendita: 213,19.

Coerenze: Da Nord in senso orario: circondato dal Mapp. 2531

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali Strutture verticali: materiale: Pietra, condizioni: da ristrutturare

\* \* \* \*

**R.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Parte bosco - Parte Ambito AS24 – Parte Ambito AS9 sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 5783.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 1983 qualità semin arbor, classe 4, superficie catastale 00.57.83, - reddito agrario: 7,47, - reddito domenicale: 7,47.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 286-713-1700-2519-284-285-708-710

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Mq. 2579 bosco - Mq. 3170 Ambito AS24 - mq. 34 Ambito AS9

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1310.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 - SEZ.LOVENO mappale 285 qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.13.10, - reddito agrario: 0,34, - reddito domenicale: 0,68.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 708-1983-284-2536-560

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia Scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 800.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 737 qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.08.00, - reddito agrario: 0,12, - reddito domenicale: 0,21.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 598-738-valle-729

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia Scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 860.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 738 qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.08.60, - reddito agrario: 1,33, - reddito domenicale: 1,33.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 736-739-740-737-598

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 1110.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 286 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.11.10, - reddito agrario: 0,17, - reddito domenicale: 0,29.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 837-711-712-1983-710

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**F.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 790.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 560 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 00.07.90, - reddito agrario: 0,12, - reddito domenicale: 0,20.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 710-708-285-2535-1041

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**K.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 2590.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.LOVENO mappale 2535 qualità pasc cespu, classe U, superficie catastale 00.25.90, - reddito agrario: 1,34, - reddito domenicale: 2,68.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 560-2536-2533-2531-2169-1039-1040

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**ZA.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 335.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.MENAGGIO mappale 506 qualità incolt. prod, classe 2, superficie catastale 00.03.35, - reddito agrario: 0,02, - reddito domenicale: 0,03.

Coerenze: Da Nord in senso orario: strada-Mapp. 1611-592-strada

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non Edificabile

**ZB.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 130.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.MENAGGIO mappale 592 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.01.30, - reddito agrario: 0,07, - reddito domenicale: 0,13.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 506-1612-1262-strada.

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**ZC.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno Agricolo - Bosco sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 840.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.MENAGGIO mappale 606 qualità prato, classe 4, superficie catastale 00.08.40, - reddito agrario: 1,08, - reddito domenicale: 1,08.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2039-1840-602-601-1838

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Terreni a bosco – non edificabile

**ZD.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Terreno in Ambito Residenziale sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 650.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.MENAGGIO mappale 1259 qualità incolt. prod, classe 1, superficie catastale 00.06.50, - reddito agrario: 0,10, - reddito domenicale: 0,13.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 549-strada-260

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambito Residenziale

**ZE.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno in Ambito N.A.F. sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Superficie complessiva di circa mq 60.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.MENAGGIO mappale 1174 qualità semin. arbor, classe 1, superficie catastale 00.00.60, - reddito agrario: 0,19, - reddito domenicale: 0,22.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 443-444-459-1514

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia in pendenza

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambito Nuclei Antica Formazione

**ZF.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Area Urbana sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Composto da Area urbana posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 500

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 - SEZ.MENAGGIO mappale 2093 categoria Area Urbana, consistenza 500 m<sup>2</sup>, posto al piano T.

Coerenze: Da Nord in senso orario: area di terzi-Mapp. 2094-canale-1608-1607

**ZG.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Area Urbana sito in Menaggio (Como) frazione NOBIALLO.

Composto da Area urbana posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 10

Identificato al catasto fabbricati: foglio 3 - SEZ.MENAGGIO mappale 1608 subalterno 702, categoria Area Urbana, consistenza 10 m<sup>2</sup>, posto al piano T.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1607-2093-canale-strada

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale anche sostenuto, con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e dotata di asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), polizia (sufficiente), vigili del fuoco (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono COMO, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: il lago le attrazioni storiche presenti sono varie. Collegamenti pubblici: autobus, porto.

#### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*):

TRA.2470/1668 (2.2.2017) - CITAZIONE

Atto di citazione notificato in data 1.2.2017 rep.2 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, al fine di chiedere la risoluzione del contratto preliminare di vendita in data 5.6.2015 rep.90485/18539 Notaio Stefano Leoni di Porlezza trascritto in data 10.6.2015 ai nn.13160/8573, di cui sopra.

Grava su immobili siti in MENAGGIO Sez. LOVENO e precisamente: porzione di terreno di mq. 3170 distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.1983

#### TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep.566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

#### ANN.30190/5202 (22.11.2017) – CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2017 rep.1442 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi s.r.l. / Milano”, relativa al sequestro conservativo trascritto in data 11.4.2017 ai nn. 9154/5881, di cui sopra.

#### TRA.25329/17937 (21.12.91) – SERVITU'

Atto in data 25.11.91 rep.20110/19886 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio portante anche costituzione servitù di passo carraio a carico dei mapp.1682, mapp.1693, mapp.1696, mapp. 274, mapp.1705, mapp.1702 e mapp.1699 di proprietà Biacchi Aurelio Fabiano (11.4.36) e a favore dei mapp.1700 e mapp.1701 di proprietà della società “Vignola srl/Menaggio e mapp.1703 di proprietà Cesana Marisa (22.7.42); e costituzione servitù di passo a carico del mapp.1701 di proprietà della società “Vignola srl/Menaggio” e a favore dei mapp.274, mapp.560, mapp.569, mapp.574, mapp.653, mapp.655, mapp.688, mapp.695, mapp.696, mapp.1704, mapp.1705, mapp.835, mapp.284, mapp.1702, mapp.570, mapp.650, mapp.1696, mapp.1682, mapp.1693, mapp.1694 e mapp.1699 di proprietà di Biacchi Aurelio Fabiano (11.4.36).

#### TRA.16466/12110 (29.9.95) – SERVITU'

Atto in data 25.9.95 rep.96744 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società “Biacchi srl” concede servitù di passo pedonale e carraio a favore del mapp.1605 di proprietà di Castelli Alfredo e mapp.1257 di proprietà di Castelli Alfredo e di Castelli Francesca, sulla strada da realizzarsi sui mapp.595 e mapp.1606, così come risulta dal progetto di costruzione in forza del quale

è stata rilasciata dal Comune di Menaggio la concessione edilizia nr.1928 del 6.3.95. Castelli Alfredo ha concesso a favore dei mapp.1606, mapp.595, mapp.1607 e mapp.1608, servitù di passo carraio e pedonale sulla strada denominata ex ferrovia ai mapp.1605, mapp.583, mapp.483 e mapp.627/c.

**TRA.19271/13420 (21.10.96) - CONVENZIONE**

Atto in data 25.10.96 rep.104233 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale risulta inoltre precisato, che il contenitore gas posto sull'area all'originario mapp.1608/1 fg.3 (reale) di Catasto Fabbricati di Menaggio Sez. Menaggio (dal quale derivano anche le aree urbane al mapp.1608/702 e mapp.2093 fg.3 reale di Catasto Fabbricati), resterà a servizio del fabbricato al mapp.1608, fino a quando tutte le unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato saranno allacciate alla rete comunale del gas metano.

**TRA.10242/7321 (29.5.97) VERBALE CONCILIAZIONE PER SERVITU'**  
Verbale di conciliazione emesso in data 28.2.97 nr.1/97 del Giudice di Pace di Menaggio portante costituzione di servitù di passo a carico della società "Biacchi – s.r.l. /Menaggio" proprietaria dei mapp.1705 e mapp.274 di Menaggio Sez. Lovenò e di Biacchi Aurelio (11.4.36) proprietario dei mapp.1693 e mapp.1696 di Menaggio Sez. Lovenò; e a favore di Longo Giuseppe (1.1.27) e Tarelli Maria Giovannina (19.8.32).

**TRA.7274/4609 (18.3.2011) – SERVITU'**

Atto in data 1.3.2011 rep.118347/24854 Notaio Franco Cederna di Sondrio portante costituzione di servitù per sporto gronda, apertura luci e vedute, di distanza, posa cavi e tubi, e passo pedonale e carraio a carico della società "Biacchi – s.r.l. / Milano" proprietaria dell'area urbana al mapp.2093 fg.3 (reale) di Catasto Fabbricati di Menaggio Sez. Menaggio, e a favore della società "Blume di De Paoli Lucia & c.sas/Morbegno", proprietaria dell'area urbana al mapp.2094 fg.3 (reale) di Catasto Fabbricati di Menaggio Sez. Menaggio.

**TRA.7276/4611 (18.3.2011) – SERVITU'**

Atto in data 1.3.2011 rep.118347/24854 Notaio Franco Cederna di Sondrio portante costituzione di servitù per sporto gronda, apertura luci e vedute, di distanza, posa cavi e tubi, e passo pedonale e carraio a carico della società "Biacchi - srl/Milano" proprietaria dell'area urbana al mapp.2093 fg.3 (reale) di Catasto Fabbricati di Menaggio Sez. Menaggio e a favore di Pozzi Andrea (14.4.69) proprietario del mapp.1607 di Catasto Terreni di Menaggio Sez. Menaggio.

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA a firma di Notaio Leoni di Porlezza in data 05/06/2015 ai nn. 90485/18539 trascritto a COMO in data 10/06/2015 ai nn. 13160/8573 Riferito limitatamente a: Relativamente al solo Mapp. 1983

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a carico della procedura*):

TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep. 566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche sui beni degli altri Lotti.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.30190/5202 (22.11.2017) – CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2017 rep.1442 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, relativa al sequestro conservativo trascritto in data 11.4.2017 ai nn. 9154/5881, di cui sopra.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari:

TRA.13160/8573 (10.6.2015) Atto in data 5.6.2015 rep.90485/18539 Notaio Stefano Leoni di Porlezza portante contratto preliminare di vendita a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società "Biacchi - srl/Milano" relativamente a immobili siti in MENAGGIO Sez. LOVENO e precisamente: porzione di mq. 3170 a parte del mapp.1983 di Menaggio Sez. Loveno e meglio identificata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto, relativamente alla quale la società si impegna a presentare apposito frazionamento, a favore della quale la società si impegna a concedere perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fondo compravenduto; precisando inoltre che il contratto definitivo di compravendita dovrà stipularsi entro il termine del 4.2.2016, subordinato alla cancellazione del pignoramento trascritto in data 20.3.2015 ai nn.5950/4042, e alla mancata comunicazione di avviso di rilascio da parte del Comune del premesso di costruire., autorizzazione ambientale, svincolo idrogeologico e cambio di destinazione d'uso entro la data del 1.2.2016, termine non perentorio.

BIACCHI SRL proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Begalli di Como in data 15/03/1996 ai nn. 100313 trascritto a COMO in data 26/03/1996 ai nn. 5014/3712 La presente compravendita è riferita ai soli Mapp. 274-284-560-569-688-1692-

1704-1705, oltre all'originario Mapp. 694 che, a seguito di successivo frazionamento, ha generato l'attuale Mapp. 2169, ed oltre agli originari Mapp. 695-696 che, a seguito di successivo frazionamento hanno generato gli attuali Mapp.2518-2519-2520-2521, ed oltre agli originari Mapp. 570-574 che, a seguito di successivo frazionamento hanno generato gli attuali Mapp.2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536 anch'essi facente parte del medesimo Lotto.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto di trasferimento sede della società "Biacchi - srl" da Menaggio a Plesio.

TRA.15433/11417 (8.9.98) Atto in data 20.5.98 rep.114540 Notaio Nicola Begalli di Como portante trasferimento sede della società "Biacchi - srl" da Plesio a Milano.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in:

- MENAGGIO Sez. MENAGGIO -

terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.506 are 03.35

mapp.592 are 01.30

mapp.1259 are 06.50

mapp.606 are 08.40

mapp.1606 are 11.32

mapp.595 are 14.20

mapp.1608 are 10.30

mapp.1174 are 00.60

- MENAGGIO Sez. LOVENO e precisamente:

terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.285 are 13.10

mapp.286 are 11.10

mapp.592 are 60.10

mapp.737 are 08.00

mapp.738 are 08.60

mapp.694 are 65.10

mapp.1692 are 06.12

mapp.274 are 02.20

mapp.569 are 10.00

mapp.570 are 20.80

mapp.574 are 38.70

mapp.560 are 07.90

mapp.695 are 28.70

mapp.696 are 25.30

mapp.284 are 03.90

mapp.688 are 20.70

mapp.1704 are 02.31

mapp.1705 are 00.17

AVVERTENZA: Si precisa che in forza di atto in data 16.10.2002 rep.140085/20205 Notaio Nicola Begalli di Como, non risultante trascritto ma volturato presso i Servizi Catastali (non per tutti gli immobili in premessa), la società "Biacchi - s.r.l." trasferisce la sede da Milano Via San Barnaba nr.39 a Milano in Via Monti nr.55.

BIACCHI SRL proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Begalli di Como in data 07/03/1996 ai nn. 100120 trascritto a COMO in data 18/03/1996 ai nn. 4528/3347 La presente compravendita è riferita ai soli Mapp. 285-286-737-738 facenti parte di codesto Lotto, oltre all'originario Mapp. 592 che, a seguito di successivo frazionamento ha generato l'attuale Mapp.1983, anch'esso facente parte del medesimo Lotto.

BIACCHI SRL proprietario dal 24/02/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Begalli di Como in data 24/02/2000 ai nn. 126337/2 trascritto a COMO in data 09/03/2000 ai nn. 4774/3274 inedificabile in quanto la volumetria è stata utilizzata per la costruzione del fabbricato al mapp.1987 (ex mapp.1701/a)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la permuta risulta avere un valore complessivo di L.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.12022/3214 del 14.6.99 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 15.10.2003 ai nn.31571/7816.

BIACCHI SRL proprietario dal 07/03/1996 TRA.4528/3347 (18.3.96)

Atto in data 7.3.96 rep.100120/12671 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale la società "Vignola srl/Menaggio" vende alla società "Biacchi - srl/Menaggio" anche immobili siti in MENAGGIO Sez. LOVENO e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.285 are 13.10

mapp.286 are 11.10

mapp.592 are 60.10

mapp.737 are 08.00

mapp.738 are 08.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.12.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

BIACCHI SRL proprietario dal 16/05/1995 TRA.9779/7267 (31.5.95)

Atto in data 16.5.95 rep.153139/18383 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno con il quale la società "Il Balcone di Casate s.r.l. /Saronno" vende alla società "Biacchi - s.r.l./Menaggio" anche immobili siti in MENAGGIO Sez. MENAGGIO e precisamente:

terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.506 are 03.35

mapp.592 are 01.30

mapp.1259 are 06.50

mapp.606 are 08.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto convenzione stipulata con il Comune di Menaggio in data 28.5.84 rep.74 Dott. Francesco Re Segretario Comunale di Menaggio ivi reg. in data 19.6.84 al nr.781 vol.192, non risultante trascritta.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.60.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole

BIACCHI SRL proprietario dal 25/09/1995 TRA.16466/12110 (29.9.95)

Atto in data 25.9.95 rep.96744/12118 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo –

Castelli Alfredo (19.9.17) – coniugato in regime di separazione dei beni - vende alla società "Biacchi - Srl/Menaggio" immobili siti in MENAGGIO Sez. MENAGGIO e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.1606 are 11.32

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

Castelli Alfredo (19.9.17) e Castelli Francesca (29.4.52) – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - vendono alla società "Biacchi - srl/Menaggio" anche immobili siti in MENAGGIO Sez. MENAGGIO e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.595 are 14.20 e mapp.1608 are 10.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.178.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

BIACCHI SRL proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi TRA.21494/15709 (21.12.1995)

Atto in data 19.12.95 rep.98576/12452 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale Savorani Concetta (23.4.45) - bene personale - vende alla società "Biacchi - s.r.l. / Menaggio" anche immobili siti in MENAGGIO Sez. MENAGGIO e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.1174 are 00.60

**OSSERVAZIONI:** Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**Precedenti proprietari:**

VIGNOLA SRL proprietario da data antecedente il ventennio al 24/02/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dell'Era di Menaggio in data 25/11/1991 ai nn. 20110 trascritto a COMO in data 21/12/1991 ai nn. 25329/17937 Non risulta trascritto atto di trasformazione della Società "Vignola srl/Menaggio" in "Due Valli srl/Milano"

Riferito limitatamente a: Limitatamente al Mapp. 1701 successivamente frazionato e che ha dato origine all'attuale Mapp. 1988

TRA.25329/17937 (21.12.91)

Atto in data 25.11.91 rep.20110/19886 Notaio Ennio Dell'Era di Menaggio con il quale – in secondo luogo - Fabris Palma Maria Liliana (1.6.25) - bene personale - vende alla società "Vignola srl/Menaggio" anche immobili siti in MENAGGIO Sez. LOVENO e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.1701 are 22.20 (ex mapp.706/a)

**OSSERVAZIONI:** Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.131.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che non risulta trascritto atto di trasformazione della società "Vignola srl/Menaggio" in "Due Valli srl/Milano" in forza di atto in data 25.2.99 rep.119180/15788 Notaio Nicola Begalli di Como ivi reg. in data 5.3.99 nr.1631.

### **VALUTAZIONE:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) considerando che, all'esito dei tre esperimenti d'asta, con consistenti ribassi dei prezzi base indicati nella perizia datata 24.05.2021, redatta dal C.T.U. geom. Flavio Sais in seno alla Procedura Esecutiva, nessuno dei lotti era stato aggiudicato.

Nella presente stima viene rappresentato il coefficiente ponderale "1", il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, utilizzando il medesimo valore unitario ricavato dall'ultimo ribasso d'asta, che potrà essere riproposto in base alla nuova scomposizione dei lotti attuata dal sottoscritto perito estimatore.

I valori indicati si intendono inclusivi dell'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, spese tecniche per eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale

## RIALLINEAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 1/A:

Il prezzo base di prima asta, ricavato dalla perizia definitiva datata 24.05.2021 del C.T.U. geom. Flavio Sais, riguardante la tipologia dei terreni indicati catastalmente nella seguente tabella, era pari a € 1.066.111,82. In seguito a tre esperimenti d'asta, il prezzo base, ha subito un ribasso riducendo l'importo stimato ad un valore pari a €. 599.687,90

<b>LOTTO n. 1/A - TERRENI siti presso il Comune di Menaggio (Como)</b>								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m2	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
<b>TERRENI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>								
A	901/C	284	390	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	83 307	x 1,00 x 1,00	1.411,00 € 15.657,00 €	793,69 € 8.807,06 €
							<b>17.068,00 €</b>	<b>9.600,75 €</b>
J	901/C	2534	1.340	terreno agricolo bosco (qualità incol. Ster.) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	612 728	x 1,00 x 1,00	10.404,00 € 37.128,00 €	5.852,25 € 20.884,50 €
							<b>47.532,00 €</b>	<b>26.736,75 €</b>
L	901/C	2536	1.280	terreno agricolo bosco (qualità pascolo cespu.) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	370 910	x 1,00 x 1,00	6.290,00 € 46.410,00 €	3.538,13 € 26.105,63 €
							<b>52.700,00 €</b>	<b>29.643,75 €</b>
N	901/C	2518	1.366	terreno (qualità incol. ster.) in ambito AS9 scosceso	1.366	x 1,00	69.666,00 €	<b>39.187,13 €</b>
O	901/C	2521	115	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 scosceso	115	x 1,00	5.865,00 €	<b>3.299,06 €</b>
P	901/C	2520	183	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	183	x 1,00	9.333,00 €	<b>5.249,81 €</b>
Q	901/C	2519	2.158	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	1.088 1.070	x 1,00 x 1,00	129.472,00 € 54.570,00 €	72.828,00 € 30.695,63 €
							<b>184.042,00 €</b>	<b>103.523,63 €</b>
S	901/C	688	2.070	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	2.070	x 1,00	246.330,00 €	<b>138.560,63 €</b>
U	901/C	1704	231	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	231	x 1,00	11.781,00 €	<b>6.626,81 €</b>
V	901/C	1705	17	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	17	x 1,00	2.023,00 €	<b>1.137,94 €</b>
W	901/C	1988	333	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza in parte adibito a residenziale	246 87	x 1,00 x 1,00	29.274,00 € 11.092,50 €	16.466,63 € 6.239,53 €
							<b>40.366,50 €</b>	<b>22.706,16 €</b>
X	901/C	1692	612	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	612	x 1,00	72.828,00 €	<b>40.965,75 €</b>
Y	901/C	274	220	terreno (qualità incol.prod.) in ambito AS8 in pendenza	220	x 1,00	26.180,00 €	<b>14.726,25 €</b>
Z	901/C	569	1.000	terreno agricolo bosco (incol. prod.) in pendenza in parte ricade in ambito AS8	345 655	x 1,00 x 1,00	5.865,00 € 77.945,00 €	3.299,06 € 43.844,06 €
							<b>83.810,00 €</b>	<b>47.143,13 €</b>
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/A POTENZIALMENTE EDIFICABILE</b>							<b>869.524,50 €</b>	<b>489.107,53 €</b>
<b>TERRENI NON EDIFICABILI</b>								
G	901/C	2531	1.695	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	1.695	x 1,00	43.222,50 €	<b>24.312,66 €</b>
H	901/C	2532	351	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	351	x 1,00	8.950,50 €	<b>5.034,66 €</b>
I	901/C	2533	164	terreno agricolo bosco (qualità incol. ster.) scosceso	164	x 1,00	2.091,00 €	<b>1.176,19 €</b>
M	901/C	2169	5.594	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	5.594	x 1,00	95.098,00 €	<b>53.492,63 €</b>
T	901/C	2530	75,01	fabbricato Rustico (C/2 - collabente piano S-T) Deposito Piano S1 Deposito Piano T Terrazzo	 33,23 33,48 8,30	 x 1,00 x 1,00 x 0,33	 22.596,40 € 22.766,40 € 1.862,52 €	 12.710,48 € 12.806,10 € 1.047,67 €
							<b>47.225,32 €</b>	<b>26.564,24 €</b>
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/A NON EDIFICABILE</b>							<b>196.587,32 €</b>	<b>110.580,37 €</b>
<b>SOMMA COMPLESSIVA LOTTO N. 1/A</b>							<b>1.066.111,82 €</b>	<b>599.687,90 €</b>

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 1/A, come sopra determinato, pari a 600.000,00 (arrotondati)**

## RIALLINEAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 1/B:

Il prezzo base di prima asta, ricavato dalla perizia definitiva datata 24.05.2021 del C.T.U. geom. Flavio Sais, riguardante la tipologia dei terreni indicati catastalmente nella seguente tabella, era pari a € 807.347,00. In seguito a tre esperimenti d'asta, il prezzo base, ha subito un ribasso riducendo l'importo stimato ad un valore pari a €. 454.132,69.

LOTTO n. 1/B - TERRENI siti presso il Comune di Menaggio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m2	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
<b>TERRENI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>								
R	901/C	1983	5.783	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) in pendenza	2.579	x 1,00	43.843,00 €	24.661,69 €
				in parte ricade in ambito AS24	3.170	x 1,00	592.790,00 €	333.444,38 €
				in parte ricade in ambito AS9	34	x 1,00	1.734,00 €	975,38 €
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/B POTENZIALMENTE EDIFICABILE</b>							638.367,00 €	<b>359.081,44 €</b>
<b>TERRENI NON EDIFICABILI</b>								
B	901/C	285	1.310	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	1.310	x 1,00	22.270,00 €	<b>12.526,88 €</b>
C	901/C	737	800	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	800	x 1,00	10.200,00 €	<b>5.737,50 €</b>
D	901/C	738	860	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	860	x 1,00	10.965,00 €	<b>6.167,81 €</b>
E	901/C	286	1.110	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	1.110	x 1,00	18.870,00 €	<b>10.614,38 €</b>
F	901/C	560	790	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	790	x 1,00	10.072,50 €	<b>5.665,78 €</b>
K	901/C	2535	2.590	terreno agricolo bosco (qualità pascolo cespu.) scosceso	2.590	x 1,00	33.022,50 €	<b>18.575,16 €</b>
ZA	903/A	506	335	terreno agricolo bosco (qualità incol. prod.) scosceso	335	x 1,00	5.695,00 €	<b>3.203,44 €</b>
ZB	903/A	592	130	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	130	x 1,00	2.210,00 €	<b>1.243,13 €</b>
ZC	903/A	606	840	terreno agricolo bosco (qualità prato) scosceso	840	x 1,00	14.280,00 €	<b>8.032,50 €</b>
ZD	903/A	1259	650	terreno in ambito residenziale (qualità incol. prod.) in pendenza	650	x 1,00	27.625,00 €	<b>15.539,06 €</b>
ZE	903/A	1174	60	terreno sem. arb. in ambito n.a.f. (nuclei antica formazione) in pendenza	60	x 1,00	765,00 €	<b>430,31 €</b>
ZF	9	2093	500	area urbana (Catasto Fabbr. P.T)	500	x 1,00	12.750,00 €	<b>7.171,88 €</b>
ZG	9	1608	10	area urbana (Catasto Fabbr. P.T) Subalterno 702	10	x 1,00	255,00 €	<b>143,44 €</b>
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/B NON EDIFICABILE</b>							168.980,00 €	<b>95.051,25 €</b>
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 1/B</b>							807.347,00 €	<b>454.132,69 €</b>

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 1/B, come sopra determinato, pari a 454.000,00 (arrotondati)**

### Beni in Plesio (Como) Lotto 2

**C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).**

Superficie complessiva di circa mq 870.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 - SEZ.PLESIO mappale 1020 qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 00.08.70, - reddito agrario: 0,13, - reddito domenicale: 0,72.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2599-1039-8615-7250

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati

**D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 2810.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 1039 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.28.10, - reddito agrario: 0,44, - reddito domenicale: 1,16.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2266-8615-1020-2599-1043-2598-1040.

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati

**E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 630.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 1042 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.06.30, - reddito agrario: 0,33, - reddito domenicale: 1,14.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 2598-1040

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati.

**F.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 2160.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 2598 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.21.60, - reddito agrario: 0,33, - reddito domenicale: 0,89.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1048-7775-1050-1041-1040-1042-1039-1043-1044-1045-4496

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati

**G.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 1900.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 2599 qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 00.19.00, - reddito agrario: 0,29, - reddito domenicale: 0,79.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1043-1039-1020-1038-1043

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio. Collegamenti pubblici: autobus.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a carico della procedura*):

TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep.566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche sui beni degli altri Lotti.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.30190/5202 (22.11.2017) – CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2017 rep.1442 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, relativa al sequestro conservativo trascritto in data 11.4.2017 ai nn. 9154/5881, di cui sopra.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari:

BIACCHI SRL proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Begalli di Como in data 27/04/1995 ai nn. 94042 trascritto a Como in data 09/05/1995 ai nn. 8234/6232

Riferito limitatamente a: Riferita ai Mapp. 1039-1042-2598-2599-6630-1020-1019-7478- 1017/a BIACCHI SRL proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma di Notaio Begalli di Como in data 20/05/1998 ai nn. 114540 trascritto a COMO in data 08/09/1998 ai nn. 15433/11417

Riferito limitatamente a: TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

## VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) considerando che, all'esito dei tre esperimenti d'asta, con consistenti ribassi dei prezzi base indicati nella perizia datata 24.05.2021, redatta dal C.T.U. geom. Flavio Sais in seno alla Procedura Esecutiva, nessuno dei lotti era stato aggiudicato.

Nella presente stima viene rappresentato il coefficiente ponderale "1", il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, utilizzando il medesimo valore unitario ricavato dall'ultimo ribasso d'asta, che potrà essere riproposto in base alla nuova scomposizione dei lotti attuata dal sottoscritto perito estimatore.

## RIALLINEAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 2:

Il prezzo base di prima asta, ricavato dalla perizia definitiva datata 24.05.2021 del C.T.U. geom. Flavio Sais, riguardante la tipologia dei terreni indicati catastalmente nella seguente tabella, era pari a € 106.717,50. In seguito a tre esperimenti d'asta, il prezzo base, ha subito un ribasso riducendo l'importo stimato ad un valore pari a €. 60.028,59.

<b>LOTTO n. 2</b> cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m2	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
C	9	1020	870	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	870	x 1,00	11.092,50 €	<b>6.239,53 €</b>
D	9	1039	2.810	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	2.810	x 1,00	35.827,50 €	<b>20.152,97 €</b>
E	9	1042	630	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	630	x 1,00	8.032,50 €	<b>4.518,28 €</b>
F	9	2598	2.160	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	2.160	x 1,00	27.540,00 €	<b>15.491,25 €</b>
G	9	2599	1.900	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	1.900	x 1,00	24.225,00 €	<b>13.626,56 €</b>
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 2</b>							106.717,50 €	<b>60.028,59 €</b>

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 2, come sopra determinato, pari a 60.000,00 (arrotondati)**

### Beni in Plesio (Como) Lotto 3

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 170.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 1017 qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale 00.01.70, - reddito agrario: 0,18, - reddito domenicale: 0,40.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 1038-7250-7458-8391-1016-8421-8424-8723

Il terreno ha una forma Irregolare.

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Parte viabilità esistente-Parte Zona Residenziale di Completamento.

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio. Collegamenti pubblici: autobus.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*):

TRA.11923/7108 (5.5.2010) – SERVITU'

Atto in data 29.4.2010 rep.164169/28239 Notaio Nicola Begalli di Como portante costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a carico della società "Biacchi – s.r.l. / Milano" proprietaria dei mapp.1017 e mapp.8396 e a favore della società "Van Senagra s.r.l. / Milano" proprietaria dei mapp.8421, mapp.8422, mapp.8423 e mapp.8424.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a carico della procedura*):

TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep.566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società "Biacchi srl/Milano", sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche sui beni degli altri Lotti.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.30190/5202 (22.11.2017) – CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2017 rep.1442 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società "Biacchi srl/Milano", relativa al sequestro conservativo trascritto in data 11.4.2017 ai nn. 9154/5881, di cui sopra.

### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari:

BIACCHI SRL proprietario dal 27/04/1995 TRA.8234/6232 (9.5.95)

Atto in data 27.4.95 rep.94042/11737 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale – in quarto luogo - Biacchi Carlo (28.2.45) – coniugato in regime di separazione dei beni - vende alla società "Biacchi - srl/Menaggio" anche immobili siti in PLESIO Sez. PLESIO e precisamente.

Terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp.1017/a are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto di trasferimento sede della società "Biacchi - s.r.l." da Menaggio a Plesio.

BIACCHI SRL proprietario dal 20/05/1998 TRA.15433/11417 (8.9.98)

Atto in data 20.5.98 rep.114540 Notaio Nicola Begalli di Como portante trasferimento sede della società "Biacchi - s.r.l." da Plesio a Milano.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in PLESIO Sez. PLESIO e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.1017/a are 01.70

AVVERTENZA: Si precisa che in forza di atto in data 16.10.2002 rep.140085/20205 Notaio Nicola Begalli di Como, non risultante trascritto, la società "Biacchi - s.r.l." trasferisce la sede da Milano Via San Barnaba nr.39 a Milano in Via Monti nr.55.

### **VALUTAZIONE:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) considerando che, all'esito dei tre esperimenti d'asta, con consistenti ribassi dei prezzi base indicati nella perizia datata 24.05.2021, redatta dal C.T.U. geom. Flavio Sais in seno alla Procedura Esecutiva, nessuno dei lotti era stato aggiudicato.

Nella presente stima viene rappresentato il coefficiente ponderale "1", il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, utilizzando il medesimo valore unitario ricavato dall'ultimo ribasso d'asta, che potrà essere riproposto in base alla nuova scomposizione dei lotti attuata dal sottoscritto perito estimatore.

### **RIALLINEAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 3:**

Il prezzo base di prima asta, ricavato dalla perizia definitiva datata 24.05.2021 del C.T.U. geom. Flavio Sais, riguardante la tipologia dei terreni indicati catastalmente nella seguente tabella, era pari a € 2.167,50. In seguito a tre esperimenti d'asta, il prezzo base, ha subito un ribasso riducendo l'importo stimato ad un valore pari a €. 1.219,22.

LOTTO n. 3 cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m2	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
A	9	1017	170	terreno agricolo (qualità semin. arbor.)	170	1,00	2.167,50 €	1.219,22 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 3, come sopra determinato, pari a 1.200,00 (arrotondati)**

**Beni in Plesio (Como)  
Lotto 4**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 87.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8616 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.00.87, - reddito agrario: 0,04, - reddito domenicale: 0,16.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8615-2266

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Ambiti boscati

**B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 160.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8618 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.01.60, - reddito agrario: 0,08, - reddito domenicale: 0,29.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8617-8615-7553-8619-8606-8620

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona Viabilità esistente

**C.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 180.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8619 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.01.80, - reddito agrario: 0,09, - reddito domenicale: 0,33.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8618-7553-7555-8612

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona  
Ambiti boscati

**D.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 109.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8620 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.01.09, - reddito agrario: 0,06, - reddito domenicale: 0,20.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8459-8617-8618-6607-9622

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona  
Ambito Permesso di Costruire Convenzionato - PDC9

**E.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 2.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8622 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.00.02, - reddito agrario: 0,01, - reddito domenicale: 0,01.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8621-8609-8459

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona  
Ambiti agricoli prativi

**F.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 24.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 8621 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 00.00.24, - reddito agrario: 0,01, - reddito domenicale: 0,04.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 8459-8620-9622

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scosceso

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona  
Viabilità esistente

**G.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito in Plesio (Como).

Superficie complessiva di circa mq 30.

Identificato al catasto terreni: foglio 9-SEZ.PLESIO mappale 6630 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.00.30, - reddito agrario: 0,01, - reddito domenicale: 0,05.

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp. 7872-1746-strada

Il terreno ha una forma Irregolare, una orografia scoscesa

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona  
Ambiti agricoli prativi

### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio. Collegamenti pubblici autobus.

### **STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*):

TRA.11923/7108 (5.5.2010) – SERVITU'

Atto in data 29.4.2010 rep.164169/28239 Notaio Nicola Begalli di Como portante costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a carico della società "Biacchi - srl/Milano" proprietaria dei mapp.1017 e mapp.8396 e a favore della società "Van Senagra srl/Milano" proprietaria dei mapp.8421, mapp.8422, mapp.8423 e mapp.8424.

TRA.32475/19882 (7.12.2010) – SERVITU'

Atto in data 2.12.2010 rep.164836/28624 Notaio Nicola Begalli di Como portante costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e di posa nel sottosuolo delle reti tecnologiche a favore della società "Biacchi - srl/Milano" proprietaria dei mapp.8394, mapp.8398 e mapp.8397 e a carico di Biacchi Luca Cristiano Alfredo (1.12.64) proprietario dei mapp.8416 e mapp.8417.

TRA.32477/19884 (7.12.2010) – SERVITU'

TRA.32478/19885 (7.12.2010) – SERVITU'

Atto in data 2.12.2010 rep.164837/28625 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale viene stipulato quanto segue:

- in secondo luogo –

costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e di posa nel sottosuolo delle reti tecnologiche a favore della superficie di mq.1075 a parte del mapp.8397 (poi mapp.8617) contornata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto di proprietà di Peutz Franciscus Emanuel Leonardus Fredericus (31.1.61) e Montesano Giovanna (24.5.63) e a carico dei mapp.8394 e mapp.8398 di proprietà della società "Biacchi - srl/Milano".

- in terzo luogo –

costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e di posa nel sottosuolo delle reti tecnologiche a carico della superficie di mq.1075 a parte del mapp.8397 (poi mapp.8617) contornata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto di proprietà di Peutz Franciscus Emanuel Leonardus Fredericus (31.1.61) e Montesano Giovanna (24.5.63) e a favore della residua porzione del mapp.8397 di proprietà della società "Biacchi - srl/Milano".

TRA.32480/19887 (7.12.2010) – SERVITU'

Atto in data 2.12.2010 rep.164838/28626 Notaio Nicola Begalli di Como portante costituzione di servitù di passo pedonale e carraio e di posa nel sottosuolo delle reti tecnologiche a favore della superficie di mq.1150 a parte del mapp.8397 (poi mapp.8615) identificata in colore rosso nella planimetria allegata all'atto di proprietà di Baratelli Giorgio Maria (22.4.50) e Casalvieri Loretta (5.4.48) e a carico della società "Biacchi - srl/Milano" proprietaria dei mapp.8394 e mapp.8398.

**TRASCRIZIONI** (*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a carico della procedura*):

TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep.566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società "Biacchi srl/Milano", sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche sui beni degli altri Lotti.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risulta il seguente annotamento:

ANN.30190/5202 (22.11.2017) – CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2017 rep.1442 del Tribunale di Como a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società "Biacchi srl/Milano", relativa al sequestro conservativo trascritto in data 11.4.2017 ai nn. 9154/5881, di cui sopra.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Attuali proprietari: BIACCHI SRL proprietario dal 27/04/1995 TRA.8234/6232 (9.5.95) Atto in data 27.4.95 rep. 94042/11737 Notaio Nicola Begalli di Como con il quale – in terzo luogo - Biacchi Pierino (21.8.30) – coniugato in regime di separazione dei beni - vende alla società "Biacchi – srl / Menaggio" anche immobili siti in PLESIO Sez. PLESIO e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 6630 are 00.70 – dovrebbe essere di mq.30 mapp.1019 are 27.50 – dovrebbe essere il derivato mapp.7552 di mq.2426 in forza di frazionamento nr.141 del 17.2.94 mapp.7478 are 07.00 (ex mapp.1018/b) dovrebbe essere il derivato mapp.7554 di mq.377 in forza di frazionamento nr.141 del 17.2.94

**OSSERVAZIONI:** Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L. 2.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**AVVERTENZA:** Si precisa che non risulta trascritto atto di trasferimento sede della società "Biacchi - srl" da Menaggio a Plesio.

BIACCHI SRL proprietario dal 20/05/1998 TRA.15433/11417 (8.9.98)  
Atto in data 20.5.98 rep.114540 Notaio Nicola Begalli di Como portante trasferimento sede della società "Biacchi - srl" da Plesio a Milano.

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in PLESIO Sez. PLESIO e precisamente:

terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.6630 are 00.70 – dovrebbe essere di mq.30 mapp.1019 are 27.50 – dovrebbe essere il derivato mapp.7552 di mq.2426 in forza di frazionamento nr.141 del 17.2.94 mapp.7478 are 07.00 (ex mapp.1018/b) dovrebbe essere il derivato mapp.7554 di mq.377 in forza di frazionamento nr.141 del 17.2.94

**AVVERTENZA:** Si precisa che in forza di atto in data 16.10.2002 rep.140085/20205 Notaio Nicola Begalli di Como, non risultante trascritto ma volturato presso i Servizi Catastali, la società "Biacchi - srl" trasferisce la sede da Milano Via San Barnaba nr.39 a Milano in Via Monti nr.55.

#### **VALUTAZIONE:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) considerando che, all'esito dei tre esperimenti d'asta, con consistenti ribassi dei prezzi base indicati nella perizia datata 24.05.2021, redatta dal C.T.U. geom. Flavio Sais in seno alla Procedura Esecutiva, nessuno dei lotti era stato aggiudicato.

Nella presente stima viene rappresentato il coefficiente ponderale "1", il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, utilizzando il medesimo valore unitario ricavato dall'ultimo ribasso d'asta, che potrà essere riproposto in base alla nuova scomposizione dei lotti attuata dal sottoscritto perito estimatore.

#### **RIALLINEAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO 4:**

Il prezzo base di prima asta ricavato dalla perizia definitiva datata 24.05.2021 del C.T.U. geom. Flavio Sais, riguardante la tipologia dei terreni riferita ai dati catastali indicati nella seguente tabella, era pari a € 16.725,47. In seguito a tre esperimenti d'asta, ha raggiunto un ribasso complessivo riducendo l'importo stimato ad un valore pari a €. 9.408,07.

<b>LOTTO n. 4 cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)</b>								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m2	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
A	9	8616	87	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	87	x 1,00	1.109,25 €	<b>623,95 €</b>
B	9	8618	160	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	160	x 1,00	1.632,00 €	<b>918,00 €</b>
C	9	8619	180	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	180	x 1,00	2.295,00 €	<b>1.290,94 €</b>
D	9	8620	109	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso perm. Costr. Convenzionato PDC9	109	x 1,00	11.118,00 €	<b>6.253,88 €</b>
E	9	8622	2	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	2	x 1,00	20,40 €	<b>11,48 €</b>
F	9	8621	24	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	24	x 1,00	244,80 €	<b>137,70 €</b>
G	9	6630	30	terreno agricolo (qualità semin.) scosceso	30	x 1,00	306,00 €	<b>172,13 €</b>
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 4</b>							16.725,45 €	<b>9.408,07 €</b>

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 4, come sopra determinato, pari a 9.400,00 (arrotondati)**

<b>Beni in Plesio (Como) Lotto 5</b>
--

**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Autorimessa sito in Plesio (Como). Composto da Autorimessa posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,96  
Identificato al catasto fabbricati: foglio 21-SEZ.PLESIO mappale 7730 subalterno 7, categoria C/6, classe U, superficie catastale 12, composto da vani 12, posto al piano S1, - rendita: 49,58.  
Coerenze: Da Nord in senso orario: area di manovra comune Mapp. 7730 sub 1-altra u.i. Mapp. 7730 sub 8/sub 10-area comune-altra u.i. Mapp. 7730 sub 6  
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40.

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Menaggio.

**STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRASCRIZIONI** (Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a carico della procedura):

TRA.9154/5881 (11.4.2017) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Decreto di sequestro conservativo emesso in data 3.4.2017 rep.566 a favore Sitnikov Vladimir (31.8.72) e a carico della società “Biacchi srl/Milano”, sino alla concorrenza di €.427.000,00.

Grava anche sui beni degli altri Lotti.



## **Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 5, come sopra determinato, pari a 7.200,00 (arrotondati).**

\* \* \*

### **D - Conclusioni:**

Per la determinazione del valore immobiliare, ho utilizzato alcuni parametri di valutazione che hanno considerato i seguenti dati, condizioni e limitazioni:

- La stima dei cespiti immobiliari in esame è riferito alla seconda metà dell'anno 2023.
- la valutazione tiene chiaramente conto anche delle condizioni di carattere ambientale e di ubicazione dei terreni, le caratteristiche nel loro complesso, la tipologia, la zona, la potenzialità edificatoria, la conformazione geometrica e l'esposizione dei terreni, la pendenza, l'accesso, le opere di urbanizzazione presenti, nonché il contesto urbano circostante (*tipo e qualità*);
- le potenzialità edificatorie in base agli strumenti urbanistici, le cui connotazioni, sono state già rappresentate nella relazione del 24.05.2021 del C.T.U., per le quali sono state determinate dalle superfici dei lotti;
- presa visione degli elaborati peritali redatti dal C.T.U. geom. Flavio Sais datati 31.01.2019 (*perizia di stima*), e 25.02.2019 (*integrazioni alla perizia*), e per ultimo, la stima definitiva datata 24.05.2021, il sottoscritto perito estimatore, allo scopo di non duplicare le ricerche già coerentemente svolte durante la fase di C.T.U., anche nell'ottica di contenere i costi del procedimento, ha utilizzato la medesima documentazione già prodotta nell'ultima **stima del geom. Flavio Sais del 24.05.2021**, sia per gli aspetti delle identificazioni catastali, sia per quelle relative all'inquadramento edilizio/urbanistico, e infine anche per le informazioni riguardanti il possesso, gli oneri ed i vincoli giuridici, ai quali il presente elaborato, fa espresso riferimento.

La presente relazione, è stata sostanzialmente predisposta variando la composizione dei lotti originari dettata dal C.T.U., proponendo una diversa suddivisione dei cespiti immobiliari, attuata sulla base degli sterili interessi manifestatisi durante la procedura esecutiva. In tal modo razionalizzando così i raggruppamenti dei cespiti immobiliari e proponendo una nuova conformazione nell'ottica di una più probabile vendita.

Di fatto, la situazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, nonché il tiepido interesse manifestatosi durante i tre precedenti esperimenti d'asta, pongono indubbiamente la parte "*con potenzialità edificatoria*" dei terreni in una condizione di maggiore appetibilità per i potenziali

investitori, rispetto a quella parte di terreni “agricoli e/o boschivi” che a causa delle loro caratteristiche, destano minore interesse.

Nella presente relazione sono stati “scomposti” e ottimizzati i lotti già indicati nella stima del 24.05.2021, ipotizzando cinque nuovi lotti, ponendo il venditore nella migliore condizione di poter procedere ad alienare in parte “il patrimonio immobiliare”, specialmente quello nel Comune di Menaggio, dotato di potenzialità edificatoria, senza ricadere in eventuali giacenze di terreni agricoli e/boschivi scarsamente appetibili, scoscesi e disposti a macchia di leopardo.

<b>LOTTO n. 1/A - TERRENI siti presso il Comune di Menaggio (Como)</b>								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
<b>TERRENI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>								
A	901/C	284	390	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	83 x 1,00 307 x 1,00		1.411,00 € 15.657,00 €	793,69 € 8.807,06 €
							<b>17.068,00 €</b>	<b>9.600,75 €</b>
J	901/C	2534	1.340	terreno agricolo bosco (qualità incol. Ster.) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	612 x 1,00 728 x 1,00		10.404,00 € 37.128,00 €	5.852,25 € 20.884,50 €
							<b>47.532,00 €</b>	<b>26.736,75 €</b>
L	901/C	2536	1.280	terreno agricolo bosco (qualità pascolo cespu.) in pendenza in parte ricade in ambito AS9	370 x 1,00 910 x 1,00		6.290,00 € 46.410,00 €	3.538,13 € 26.105,63 €
							<b>52.700,00 €</b>	<b>29.643,75 €</b>
N	901/C	2518	1.366	terreno (qualità incol. ster.) in ambito AS9 scosceso	1.366 x 1,00		69.666,00 €	39.187,13 €
O	901/C	2521	115	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 scosceso	115 x 1,00		5.865,00 €	3.299,06 €
P	901/C	2520	183	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	183 x 1,00		9.333,00 €	5.249,81 €
Q	901/C	2519	2.158	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	1.088 x 1,00 1.070 x 1,00		129.472,00 € 54.570,00 €	72.828,00 € 30.695,63 €
							<b>184.042,00 €</b>	<b>103.523,63 €</b>
S	901/C	688	2.070	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	2.070 x 1,00		246.330,00 €	138.560,63 €
U	901/C	1704	231	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS9 in pendenza	231 x 1,00		11.781,00 €	6.626,81 €
V	901/C	1705	17	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	17 x 1,00		2.023,00 €	1.137,94 €
W	901/C	1988	333	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza in parte adibito a residenziale	246 x 1,00 87 x 1,00		29.274,00 € 11.092,50 €	16.466,63 € 6.239,53 €
							<b>40.366,50 €</b>	<b>22.706,16 €</b>
X	901/C	1692	612	terreno (qualità semin. arbor.) in ambito AS8 in pendenza	612 x 1,00		72.828,00 €	40.965,75 €
Y	901/C	274	220	terreno (qualità incol.prod.) in ambito AS8 in pendenza	220 x 1,00		26.180,00 €	14.726,25 €
Z	901/C	569	1.000	terreno agricolo bosco (incol. prod.) in pendenza in parte ricade in ambito AS8	345 x 1,00 655 x 1,00		5.865,00 € 77.945,00 €	3.299,06 € 43.844,06 €
							<b>83.810,00 €</b>	<b>47.143,13 €</b>
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/A POTENZIALMENTE EDIFICABILE</b>							<b>869.524,50 €</b>	<b>489.107,53 €</b>
<b>TERRENI NON EDIFICABILI</b>								
G	901/C	2531	1.695	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	1.695 x 1,00		43.222,50 €	24.312,66 €
H	901/C	2532	351	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	351 x 1,00		8.950,50 €	5.034,66 €
I	901/C	2533	164	terreno agricolo bosco (qualità incol. ster.) scosceso	164 x 1,00		2.091,00 €	1.176,19 €
M	901/C	2169	5.594	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	5.594 x 1,00		95.098,00 €	53.492,63 €
T	901/C	2530	75,01	fabbricato Rustico (C/2 - collabente piano S-T) Deposito Piano S1 Deposito Piano T Terrazzo	33,23 x 1,00 33,48 x 1,00 8,30 x 0,33		22.596,40 € 22.766,40 € 1.862,52 €	12.710,48 € 12.806,10 € 1.047,67 €
							<b>47.225,32 €</b>	<b>26.564,24 €</b>
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/A NON EDIFICABILE</b>							<b>196.587,32 €</b>	<b>110.580,37 €</b>
<b>SOMMA COMPLESSIVA LOTTO N. 1/A</b>							<b>1.066.111,82 €</b>	<b>599.687,90 €</b>

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 1/A, come sopra determinato, pari a 600.000,00 (arrotondati)**

LOTTO n. 1/B - TERRENI siti presso il Comune di Menaggio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
<b>TERRENI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>								
R	901/C	1983	5.783	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) in pendenza	2.579	1,00	43.843,00 €	24.661,69 €
				in parte ricade in ambito AS24	3.170	1,00	592.790,00 €	333.444,38 €
				in parte ricade in ambito AS9	34	1,00	1.734,00 €	975,38 €
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/B POTENZIALMENTE EDIFICABILE</b>							638.367,00 €	359.081,44 €
<b>TERRENI NON EDIFICABILI</b>								
B	901/C	285	1.310	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	1.310	1,00	22.270,00 €	12.526,88 €
C	901/C	737	800	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	800	1,00	10.200,00 €	5.737,50 €
D	901/C	738	860	terreno agricolo bosco (qualità semin. arbor.) scosceso	860	1,00	10.965,00 €	6.167,81 €
E	901/C	286	1.110	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	1.110	1,00	18.870,00 €	10.614,38 €
F	901/C	560	790	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	790	1,00	10.072,50 €	5.665,78 €
K	901/C	2535	2.590	terreno agricolo bosco (qualità pascolo cesp.) scosceso	2.590	1,00	33.022,50 €	18.575,16 €
ZA	903/A	506	335	terreno agricolo bosco (qualità incol. prod.) scosceso	335	1,00	5.695,00 €	3.203,44 €
ZB	903/A	592	130	terreno agricolo bosco (qualità bosco ceduo) scosceso	130	1,00	2.210,00 €	1.243,13 €
ZC	903/A	606	840	terreno agricolo bosco (qualità prato) scosceso	840	1,00	14.280,00 €	8.032,50 €
ZD	903/A	1259	650	terreno in ambito residenziale (qualità incol. prod.) in pendenza	650	1,00	27.625,00 €	15.539,06 €
ZE	903/A	1174	60	terreno sem. arb. in ambito n.a.f. (nuclei antica formazione) in pendenza	60	1,00	765,00 €	430,31 €
ZF	9	2093	500	area urbana (Catasto Fabbr. P.T)	500	1,00	12.750,00 €	7.171,88 €
ZG	9	1608	10	area urbana (Catasto Fabbr. P.T) Subalterno 702	10	1,00	255,00 €	143,44 €
<b>SOMMANO VALORE LOTTO 1/B NON EDIFICABILE</b>							168.980,00 €	95.051,25 €
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 1/B</b>							807.347,00 €	454.132,69 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 1/B, come sopra determinato, pari a 450.000,00 (arrotondati)**

Mentre per i cespiti immobiliari siti presso il Comune di Plesio, costituiti in prevalenza da terreni non edificabili, oltre ad un'autorimessa ed un terreno convenzionato, si ripropone la suddivisione della stima del geom. Sais datata **24.05.2021** con lotti accorpatisi in gruppi di particelle, come qui di seguito rappresentato.

LOTTO n. 2 cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
C	9	1020	870	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	870	1,00	11.092,50 €	6.239,53 €
D	9	1039	2.810	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	2.810	1,00	35.827,50 €	20.152,97 €
E	9	1042	630	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	630	1,00	8.032,50 €	4.518,28 €
F	9	2598	2.160	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	2.160	1,00	27.540,00 €	15.491,25 €
G	9	2599	1.900	terreno agricolo (qualità bosco ceduo) scosceso	1.900	1,00	24.225,00 €	13.626,56 €
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 2</b>							106.717,50 €	60.028,59 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 2, come sopra determinato, pari a 60.000,00 (arrotondati)**

LOTTO n. 3 cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
A	9	1017	170	terreno agricolo (qualità semin. arbor.)	170	1,00	2.167,50 €	1.219,22 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 3, come sopra determinato, pari a 1.200,00 (arrotondati)**

<b>LOTTO n. 4</b> cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
A	9	8616	87	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	87	1,00	1.109,25 €	623,95 €
B	9	8618	160	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	160	1,00	1.632,00 €	918,00 €
C	9	8619	180	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	180	1,00	2.295,00 €	1.290,94 €
D	9	8620	109	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso perm. Costr. Convenzionato PDC9	109	1,00	11.118,00 €	6.253,88 €
E	9	8622	2	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	2	1,00	20,40 €	11,48 €
F	9	8621	24	terreno agricolo (qualità semin. arbor.) scosceso	24	1,00	244,80 €	137,70 €
G	9	6630	30	terreno agricolo (qualità semin.) scosceso	30	1,00	306,00 €	172,13 €
<b>STIMA COMPLESSIVA LOTTO N. 4</b>							16.725,45 €	9.408,07 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 4, come sopra determinato, pari a 9.400,00 (arrotondati)**

<b>LOTTO n. 5</b> cespiti immobiliari - CON TERRENI NON EDIFICABILI - siti presso il Comune di Plesio (Como)								
id.	Foglio	Part.	sup. catastale in m <sup>2</sup>	descrizione immobile	scomposizione superfici in m <sup>2</sup>	coefficiente	valore di CTU al 1° esperimento d'asta	valore in seguito al 3° esperimento d'asta
A	21	7730	12,96	autorimessa H 2,40 circa (Catasto Fabbr. Subalterno 7, C/6 Piano S1)	12,96	1,00	12.750,00 €	7.171,88 €

**Il riallineamento della stima porta ad un valore complessivo del LOTTO n. 5, come sopra determinato, pari a 7.200,00 (arrotondati)**

Ritengo infine doveroso precisare, che quanto ai lotti nn. 3, 4 e 5, tenuto conto della loro dimensione, delle caratteristiche degli stessi e dei valori ad essi attribuiti, si prefigurano i presupposti per la chiusura anticipata della procedura per infruttuosità, atteso che l'attuale prezzo di vendita del futuro incombente di vendita (pari rispettivamente al prezzo base di euro 1.200,00, 9.400,00 e 7.200,00) è inidoneo a soddisfare ragionevolmente la pretesa dei creditori, alla luce dei costi della procedura.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Rimini 12.01.2024

**geom. Giorgio Barvas**