



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2024

DEBITORE:
XXXXXXX

GIUDICE:
Dott. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. GIUSEPPE CROCCO

CF:CRCRGPP80A19C933W

con studio in CANTU' (CO) via Aurelio Saffi n. 5

telefono: 031.5476610

fax: 031.4890522

email: tecnicolegale@gc-e.it

PEC: giuseppe.crocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **7410 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 834, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 74.10, R.D. 42.10, R.A. 30.62

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 840, via Cesare Barzaghi, mappali 1903, 2498, 1146, 835, 836.

B **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **3370 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]



in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 836, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 33.70, R.D. 19.15, R.A. 13.92

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 834, 835, 840, via Vittorio Giudici.

C. TERRENO sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **950 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 838, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 9.50, R.D. 5.40, R.A. 3.93

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 839, 840, 837, 5866, via Vittorio Giudici.

D. TERRENO sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1660 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.



Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 841, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 16.60, R.D. 9.43, R.A. 6.86.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 842, via Cesare Barzagli, mappale 1147, via Vittorio Giudici.

E **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1620 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 843, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 16.20, R.D. 9.20, R.A. 6.69.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 1148, via Cesare Barzagli, mappale 842.

F. **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1050 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- SV9 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi a carattere strategico [Art:28;37]
- SV1 - Ambiti di valore paesaggistico-ambientale [Art:28;29]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.



Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 852, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 10.50, R.D. 5.97, R.A. 4.34

Coerenze da nord ed in senso orario: via Pietro e Giovanni Tavani, mappale 3115, 861, 1161.

Da sopralluogo parrebbe che parte del mappale sia stata di fatto erosa dalla via Tavani, pertanto, la consistenza potrebbe essere ridotta di tale porzione.

G TERRENO sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1950 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 1147, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 19.50, R.D. 11.08, R.A. 8.06.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 841, via Cesare Barzagli, mappale 840,839, via Vittorio Giudici.

H TERRENO sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1440 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.



Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 1862, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 14.40, R.D. 8.18, R.A. 5.95.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 837, 840, 836, via Vittorio Giudici.

I **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **600 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R 160/2010) [Art:28;47]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 2498, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 6.00, R.D. 3.41, R.A. 2.48.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 1146, 834, 1903, 833.

J. **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **2430 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:



- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 4421, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 24.30, R.D. 13.80, R.A. 10.04.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 845, via Cesare Barzagli, mappale 844, via Vittorio Giudici.

K **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1120 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R 160/2010) [Art:28;47]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 835, porzione aa, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 10.00, R.D. 5.68, R.A. 4.13;
- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 835, porzione ab, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 1.20, R.D. 0.68, R.A. 0.50;

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 834, 1146, per breve tratto con mappale 833, via Vittorio Giudici.

L **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **920 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R 160/2010) [Art:28;47]



Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 837, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 9.20, R.D. 5.23, R.A. 3.80.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 838, 840, 837, 5866, via Vittorio Giudici.

M TERRENO sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **610 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 839, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 6.10, R.D. 3.47, R.A. 2.52.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 1147, 840, 839, via Vittorio Giudici.

N TERRENO sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **3080 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.



Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 842, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 30.80, R.D. 17.50, R.A. 12.72.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 1148, 843, per breve tratto con la via Cesare Barzaghi, mappale 1147, via Vittorio Giudici.

O **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **4830 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 845, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 48.30, R.D. 27.44, R.A. 19.96.

Coerenze da nord ed in senso orario: via Donato Frisia, via Cesare Barzaghi, mappale 4421, via Vittorio Giudici.

P. **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzaghi snc della superficie catastale di **610 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.



Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 1146, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 6.10, R.D. 3.47, R.A. 2.52.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 835, 834, 2498, 833.

Q **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **3030 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 1148, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 30.30, R.D. 17.21, R.A. 12.52.

Coerenze da nord ed in senso orario: 844, via Cesare Barzagli, mappale 843, 842, via Vittorio Giudici.

R. **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1220 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- CV3 - Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 8 D.P.R. 160/2010) [Art:28;47]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Il mappale ricade in ambito di Piano di Lottizzazione adottato con D.C.C. n. 12 del 07/03/2011, approvato con D.C.C. n. 25 del 19/03/2012, Convenzione sottoscritta in data 18/07/2012.

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.



Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 1903, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale are 12.20, R.D. 6.93, R.A. 5.04.

Coerenze da nord ed in senso orario: mappale 2498, 834, via Cesare Barzagli, 833.

Si specifica che sul mappale 1903 presenti una fitta boscaglia (non inserita nel PIF) che impedisce di accedere al suo interno mentre nella porzione più a sud e in adiacenza della strada vi è una sorta di pozzo recintato da rete metallica; dall'analisi della cartografia relativa al reticolo idrico si evince che da tale posizione si dirama un corso d'acqua (presente in loco ed indicato in cartografia) e pertanto si ritiene ragionevolmente che possa trattarsi di una sorgente ove la falda è affiorante.

S **TERRENO** sito a Como, via Cesare Barzagli snc della superficie catastale di **1050 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà xxxxxx.

Terreno pianeggiante, sgombero, facilmente accessibile con destinazione attualmente a campo con destinazione d'uso dedotta da C.D.U. come segue:

in base al Piano delle Regole:

- SV3 - Area di riferimento per le valutazioni d'incidenza [Art:28;31]
- RE1 - Rete Ecologica Provinciale [Art:28;38]
- SV9 - Aree destinate all'agricoltura con prevalenza di seminativi a carattere strategico [Art:28;37]
- SV1 - Ambiti di valore paesaggistico-ambientale [Art:28;29]

in base al Piano dei servizi:

- Ambiti della rete ecologica provinciale [Art:26,28,38]

Per ulteriori specifiche si veda la parte urbanistica cap. 7 nonché il relativo CDU.

Identificazione catastale:

- Comune Como, Sezione ALBATE (B), foglio 4, mappale 3115, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 10.50, R.D. 5.97, R.A. 4.34

Coerenze da nord ed in senso orario: via Pietro e Giovanni Tavani, mappale 2169, 861, 852.

Da sopralluogo parrebbe che parte del mappale sia stata di fatto erosa dalla via Tavani, pertanto, la consistenza potrebbe essere ridotta di tale porzione.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva di tutti i terreni:	38'950,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-----
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2'512'575.00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2'135'688.75
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo i terreni pignorati apparivano liberi benché di fatto coltivati.

Dall'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto/locazione di tali aree.

Lo scrivente non ha potuto pertanto accertare a quale titolo e quali soggetti provvedano alla manutenzione e abbiano l'attuale godimento dei terreni.

Si specifica che i mappali 835, 1146, 2498 erano piantumati a granoturco.

Si specifica che sul mappale 1903 presenti una fitta boscaglia (non inserita nel PIF) che impedisce di accedere al suo interno mentre nella porzione più a sud e in adiacenza della strada vi è una sorta di pozzo recintato da rete metallica; dall'analisi della cartografia relativa al reticolo idrico si evince che da tale posizione si dirama un corso d'acqua (presente in loco ed indicato in cartografia) e pertanto si ritiene ragionevolmente che possa trattarsi di una sorgente ove la falda è affiorante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

a tutto il 11/06/2024

e secondo relazione dell'Esperto Visurista nominato direttamente dal Tribunale

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

TRASCRIZIONE nn. 20884/13159 del 25.07.2011 = atto unilaterale d'obbligo edilizio.

TRASCRIZIONE nn. 21167/15066 del 20.08.2012 = convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione.



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

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

ISCRIZIONE nn. 14097/2809 del 28.04.2005 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito, iscritta per Euro 5.400.000,00 a favore di xxxxxxxxx.

ISCRIZIONE nn. 9645/2438 del 13.04.2010 = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta per Euro 1.800.000,00 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

TRASCRIZIONE nn. 3478/2687 dell'8.02.2024 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 4.01.2024 cron. n. 5673, trascritto a favore di xxxxxxxxxxxxxxx.

Avvertenza: sia nel titolo che nella nota di trascrizione la debitrice esecutata viene indicata xxxxxx., con sede in Milano e non invece xxxxxxxx, con sede in Milano, denominazione sociale indicata nel titolo di acquisto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non definibile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

xxxxxxx., con sede in Milano in forza di atto di scissione di società in data 26.11.2013 n. 43020/18904 di rep. a rogito dott. Christian Nessi, notaio in Como, ivi trascritto in data 13.12.2013 ai nn. 28673/20185.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

anteriore al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva a xxxxxxx S.R.L., con sede in Sondrio, proprietaria in forza dei seguenti acquisti:

* atto in data 31.10.1990 n. 38345/3506 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 20.11.1990 ai nn. 20869/13894 - acquista in Como sezione Albate le particelle di Catasto Terreni n. 834 di are 74.10 e n. 836 di are 33.70;



- * atto in data 31.10.1990 n. 38346/3507 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 20.11.1990 ai nn. 20870/13895 - acquista in Como sezione Albate le particelle di Catasto Terreni n. 845 di are 48.30 e n. 844/b di are 24.30;
- * atto in data 27.11.1990 n. 38651/3574 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 20.12.1990 ai nn. 23388/15752 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 1903 di are 12.20;
- * atto in data 28.11.1990 n. 38652/3575 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 20.12.1990 ai nn. 23389/15753 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 843 di are 16.20;
- * atto in data 28.11.1990 n. 38655/3576 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 20.12.1990 ai nn. 23390/15754 - acquista in Como sezione Albate le particelle di Catasto Terreni n. 1148 di are 30.30 e n. 838 di are 9.50;
- * atto in data 17.12.1990 n. 38982/3646 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 11.01.1991 ai nn. 941/763 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 839 di are 6.10;
- * atto in data 15.02.1991 n. 39523/3742 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 8.03.1991 ai nn. 5344/3997 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 3115 di are 10.50;
- * atto in data 15.02.1991 n. 39524/3743 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 8.03.1991 ai nn. 5345/3998 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 852 di are 10.50;
- * atto in data 20.03.1991 n. 39688/3787 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 8.04.1991 ai nn. 7444/5472 - acquista in Como sezione Albate le particelle di Catasto Terreni n. 841 di are 16.60 e n. 1147 di are 19.50;
- * atto in data 20.03.1991 n. 39689/3788 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 8.04.1991 ai nn. 7445/5473 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 2498 di are 6.00;
- * atto in data 20.03.1991 n. 39690/3789 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 8.04.1991 ai nn. 7446/5474 - acquista in Como sezione Albate le particelle di Catasto Terreni n. 837 di are 9.20, n. 1862 di are 14.40 e n. 835 di are 11.20;
- * atto in data 11.07.1991 n. 40598/3953 di rep. a rogito dott. Carlo Pedraglio, Notaio in Como, trascritto in data 24.07.1991 ai nn. 15061/10894 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 1146 di are 6.10;
- * atto in data 18.12.1991 n. 79618/10279 di rep. a rogito dott. Giorgio Miserocchi, Notaio in Como, trascritto in data 30.12.1991 ai nn. 25903/18386 - acquista in Como sezione Albate la particella di Catasto Terreni n. 842 di are 30.80.



Con atto di fusione in data 28.12.1998 n. 54803 di rep. a rogito dott. Franco Cederna, notaio in Sondrio, trascritto a Como in data 26.01.1999 ai nn. 1428/989 la società xxxxxx S.R.L. con sede in Sondrio è stata incorporata dalla società xxxxx S.R.L. con sede in Milano.

A seguito di atto di scissione in data 26.11.2013 n. 43020/18904 di rep. a rogito dott. Christian Nessi, notaio in Como, ivi trascritto in data 13.12.2013 ai nn. 28673/20185 la proprietà dei beni oggetto di procedura è stata acquistata da xxxxx – S.R.L., con sede in Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di terreni non vi sono pratiche edilizie da analizzare.

Si segnala che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile in oggetto sono, oltre a quelle contenute nelle leggi statali, regionali e nei regolamenti di altri Enti Pubblici, anche quelle previste dal Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 32 del 13/06/2013 (BURL n. 51 del 18/12/2013) e successive: D.C.C. n. 85 del 08/09/2014 (correzione errori materiali e rettifiche - BURL n. 41 del 08/10/2014), D.C.C. n. 64 del 11/07/2016 (variante "Piano dei Servizi e Piano delle Regole" - BURL n. 42 del 19/10/2016), D.C.C. n. 50 del 16/10/2017 e D.C.C. n. 38 del 28/05/2018 (adeguamento-recepimento e variante "L.R. 7/2017" - BURL n. 26 del 27/06/2018), D.C.C. n. 54 del 03/09/2018 (variante alle Disposizioni Attuative, Allegato 2 - BURL n. 42 del 17/10/2018), D.C.C. n. 56 del 10/09/2018 (correzione errori materiali e rettifiche - BURL n. 44 del 31/10/2018), D.C.C. n. 49 del 20/05/2019 (rettifica perimetro del PLIS - "Valle del Torrente Cosia" - BURL n. 29 del 17/07/2019) ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 12 dell'11/03/2005, come indicate nella descrizione di ciascun mappale.

Inoltre, in aggiunta alla normativa specifica, si considerino inoltre gli articoli di carattere generale della parte I, II, III e IV delle Disposizioni Attuative ed in particolare quelli relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica contenuta nel Piano delle Regole e le disposizioni relative al Reticolo Idrico, contenute nel R.D. n.523 del 25/07/1904, nella D.G.R. n.IX/2762 del 22/12/2011 e nello Studio per la definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale, approvato con D.C.C. n. 43 del 21/07/2008.

Il Comune di Como segnala inoltre che:

L'immobile in oggetto ricade in un ambito territoriale interessato dalle previsioni del Sistema della Mobilità contenute nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi ed è interessato dall'individuazione di un tracciato stradale interrato e dalle rispettive fasce di rispetto.



In merito alla precisa individuazione cartografica dei tracciati si rimanda nello specifico agli obiettivi prioritari di interesse regionale del Piano Territoriale Regionale ex art. 20 L.R. 12/2005, nonché gli aggiornamenti annuali del Piano stesso ex art. 22 L.R. 12/2005, con particolare riferimento alle previsioni di carattere viabilistico e infrastrutturale.

Si comunica che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (adozione D.C.P. n. 68/42422 del 25/10/2005, approvazione D.C.P. n. 59/35993 del 02/08/2006), ai sensi dell'art. 17 comma 10 della L.R. 12/2005, ha acquistato efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Inserzioni e Concorsi n. 38 del 20/09/2006. Il Piano di Indirizzo Forestale, specifico piano di settore del PTCP, è stato adottato con D.C.S. n. 16 del 20/06/2014 e approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016 (immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000).

Si comunica che il Piano Territoriale Regionale (adozione D.C.R. n.VIII/874 del 30/07/2009, approvazione D.C.R. n. VIII/951 del 19/01/2010), ai sensi dell'art. 21 comma 6 lettera d) della L.R. 12/05, ha acquistato efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17/02/2010. Con D.C.R. n. IX/56 del 28/09/2010 sono state approvate modifiche ed integrazioni al PTR (BURL 3 Supplemento Straordinario n. 40 del 08/10/2008). Si richiamano le disposizioni prescrittive di cui alla Parte II, Titolo III della Normativa del Piano Paesaggistico, sezione specifica del PTR, ed in particolare l'art.17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità) e l'art.19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi). Con D.C.R. n.XI/411 del 19/12/2018 è stata approvata l'integrazione al PTR ai sensi della L.R. 31/2014 (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13/03/2019). Con D.C.R. n.XI/2137 del 02/12/2021, è stata adottata la Revisione Generale del PTR, comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 50 del 15/12/2021).

Si comunica che la classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 13/2001, è stata adottata con D.C.C. n. 80 del 19/12/2016 e approvata con D.C.C. n. 31 del 20/04/2017 (BURL n. 21 del 24/05/2017).

Si dà atto che tutti i terreni (a meno dei mappali 852 e 3115) fanno parte di un Piano Attuativo di cui alla convenzione trascritta nel 2012 citata nella presente relazione e, essendo tale convenzione risalente nel tempo, sul PGT tali aree vennero contrassegnate con il codice CV3 – Ambiti di pianificazione attuativa previgente e progetti in variante (art. 47 disp. Att. PGT).

Ad oggi il Documento di Piano del Comune di Como è scaduto e pertanto resta vigente il Piano delle Regole secondo il quale, in base all'ultimo comma dell'art. 47.1:

“Decorso infruttuosamente il termine di validità, le aree interessate dai progetti di cui sopra sono riclassificate nell'ambito corrispondente alla destinazione funzionale dell'immobile originario”.



In teoria la scadenza del Piano Attuativo è già sopravvenuta ma in virtù delle diverse proroghe nel frattempo occorse il termine di validità potrebbe ritenersi esteso e pertanto il Piano potrebbe essere considerato ancora valido.

Proprio in tale ipotesi è stata condotta la stima di cui alla presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non applicabile al caso di specie poiché trattasi di terreni sgomberi.

BENI IN COMO, VIA CESARE BARZAGHI s.n.c.

TERRENI

DI CUI AI PUNTIO DA A AD S COMPRESI

Stante la sostanziale uniformità dei cespiti, a meno di quanto già indicato nelle descrizioni puntuali di ciascun mappale, di seguito si raggruppa un'unica descrizione valevole per tutti i mappali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Como in prossimità dell'Oasi naturalistica del Bassone.

Il traffico nella zona è locale e la zona è di fatto priva di parcheggi benché l'assenza totale di attività commerciali di fatto non ne richieda.

L'abitato di Como città è abbastanza lontano ma ben raggiungibile è la frazione di Albate che invece risulta ben servita per quanto necessario.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di un complesso di terreni situati in zona periferica ed al limitare di aree agricole e verdi.

I terreni sono 3115 pianeggianti e sgomberi ed attualmente in parte coltivati.

La totalità dei cespiti a meno dei mappali 3115 ed 852 è inserita nell'ambito CV3 del PdR del Comune di Como per la quale si rimanda alla pianificazione attuativa preesistente al piano stesso.

Per tali beni si segnala quindi che vi è un Piano Attuativo con convenzione trascritta nel 2012 che disciplina gli interventi possibili. I cespiti oggetto di perizia, tuttavia, non costituiscono la totalità del perimetro del piano e pertanto per dare attuazione a quanto previsto si dovrà ricorrere all'accordo con i vicini parte anch'essi del piano ovvero si dovrà ricorrere a permessi di costruire convenzionati qualora il Comune dovesse ritenere tale misura accettabile il luogo del PA.

Per quanto concerne i mappali di cui ai numeri 3115 e 852 essi sono considerati pacificamente agricoli in termini di utilizzo stante le previsioni del PdR ad oggi vigente.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		parametro		consistenza
bene A, mappale 834	7.410,00	x	1.00	=	7.410,00
bene B, mappale 836	3.370,00	x	1.00	=	3.370,00
bene C, mappale 838	950,00	x	1.00	=	950,00
bene D, mappale 841	1.660,00	x	1.00	=	1.660,00
bene E, mappale 843	1.620,00	x	1.00	=	1.620,00
bene G, mappale 1147	1.950,00	x	1.00	=	1.950,00
bene H, mappale 1862	1.440,00	x	1.00	=	1.440,00
bene I, mappale 2498	600,00	x	1.00	=	600,00
bene J, mappale 4421	2.430,00	x	1.00	=	2.430,00
bene K, mappale 835 aa	1.000,00	x	1.00	=	1.000,00
bene K, mappale 835 ab	120,00	x	1.00	=	120,00
bene L, mappale 837	920,00	x	1.00	=	920,00
bene M, mappale 839	610,00	x	1.00	=	610,00
bene N, mappale 842	3.080,00	x	1.00	=	3.080,00
bene O, mappale 845	4.830,00	x	1.00	=	4.830,00
bene P, mappale 1146	610,00	x	1.00	=	610,00
bene Q, mappale 1148	3.030,00	x	1.00	=	3.030,00
bene R, mappale 1903	1.220,00	x	1.00	=	1.220,00
Totale all'interno di PA	36'850,00				36'850,00



descrizione	consistenza		parametro		consistenza
bene F, mappale 852	1.050,00	x	1.00	=	1.050,00
bene S, mappale 3115	1.050,00	x	1.00	=	1.050,00
Totale fuori PA	2'100,00				2'100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di un complesso di terreni situati in zona periferica ed al limitare di aree agricole e verdi.

I terreni sono pianeggianti e sgomberi ed attualmente in parte coltivati.

La totalità dei cespiti a meno dei mappali 3115 ed 852 è inserita nell'ambito CV3 del PdR del Comune di Como per la quale si rimanda alla pianificazione attuativa preesistente al piano stesso.

Per tali beni si segnala quindi che vi è un Piano Attuativo con convenzione trascritta nel 2012 che disciplina gli interventi possibili. I cespiti oggetto di perizia, tuttavia, non costituiscono la totalità del perimetro del piano e pertanto per dare attuazione a quanto previsto si dovrà ricorrere all'accordo con i vicini parte anch'essi del piano ovvero si dovrà ricorrere a permessi di costruire convenzionati qualora il Comune dovesse ritenere tale misura accettabile il luogo del PA.

Per quanto concerne i mappali di cui ai numeri 3115 e 852 essi sono considerati pacificamente agricoli in termini di utilizzo stante le previsioni del PdR ad oggi vigente.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento aree ricomprese all'interno del Piano Attuativo 36'850.00 x € 80.00 = **€ 2'763'750.00**

Decremento per questioni vincolistiche e per consistenza inferiore al limite del Piano (parte dei terreni in esso incluso è fuori dalla presente vendita) -10% = **€ - 276'375.00**



Valore di riferimento ricomprese Attuativo	aree all'interno del	NON Piano	2'100.00	12.00	€ 25'200.00
Valore di mercato a corpo				Totale	€. 35.640,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€. 2'512'575.00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€. 2'512'575.00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tiene conto dello stato dei beni, della loro destinazione d'uso e della situazione dei vincoli appresa dal CDU rilasciato dal Comune di Como.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc.) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

Non vengono considerati eventuali costi di bonifica e/o passività ambientali ad oggi sconosciute poiché non oggetto di indagine.

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	valore intero	valore diritto
	TERRENI	38'950.00	€. 2'512'575.00	€. 2'512'575.00

Spese di regolarizzazione delle difformità €. 0,00

Comprensive solo dei costi professionali considerando esplicitante ivi escluso:

- il valore delle opere da eseguirsi al fine di dare compimento a quanto necessario al fine di rendere l'unità immobiliare indipendente;
- le sanzioni;
- gli oneri e le monetizzazioni degli standard

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 29'000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 376'886.25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2'135'688.75

N.B. si badi che il valore NON considera eventuali costi di bonifica e/o passività ambientali poiché non oggetto di indagine.

data 02/10/2024

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO

