



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 47/2025

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pisano

CUSTODE:

Dott. Matteo Tedeschi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Raffaella Nespoli**

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: [architettonespoli@mpplanet.it](mailto:architettonespoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 47/2025

## LOTTO 2

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

**A** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 595 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 240, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,98 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9961, 9951, strada, 7835

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**B** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7834 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1190, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2713, 9962, 9961, 7835, 7833, 7832

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**C** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7835 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 630, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 5,21 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7834, 9961, 595, strada, 7833

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**D** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7832 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1190, reddito

agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2711, 7834, 7833, 6757

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**E terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7833 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 870, reddito agrario 4,49 €, reddito dominicale 7,19 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7832, 7834, 7835, strada, 6757

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**F terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9962 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 450, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 3,72 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2714, 2712, 9960, 9961, 7834

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**G terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9960 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1310, reddito agrario 6,77 €, reddito dominicale 10,82 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2712, roggia, 9959, 9962

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**H terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2711 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 460, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 1,90 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784, 2713, 7832, 2710

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**I terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **500,00** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2713 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,07 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784, 2714, 7834, 2711

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**J** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2714 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 510, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 2,11 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, mappale 2712, 9962, 2713

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

**K** terreno a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2712 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1770, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 7,31 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, roggia, mappale 9960, 9962, 2714

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.120,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 181.040,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 153.884,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 17/06/2025 a firma di Tribunale di Como ai nn. 47/2025 di repertorio, trascritta il 21/11/2025 a Como ai nn. 35044/25560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto portante modifica della ragione sociale, con atto stipulato il 11/12/2023 a firma di Notaio Luigi Roncoroni ai nn. 166727/34733 di repertorio, trascritto il 15/12/2023 a Como ai nn. 36653/27154.

Atto in data 11.12.2023 rep.166727/34733 Notaio Luigi Roncoroni di Desio portante modifica della ragione sociale della

Risultano di piena proprietà della società, per quota intera, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.2712 are 17.70 mapp.2714 are 05.10 mapp.9960 are 13.10 mapp.9962 are 04.50 mapp.7832 are 11.90 mapp.7833 are 08.70 mapp.2711 are 04.60 mapp.595 are 02.40 mapp.2713 are 05.00 mapp.7834 are 11.90 mapp.7835 are 06.30

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

PUNTO A PROVENIENZA MAPP.9962 - MAPP.9960 - MAPP.2712 - MAPP.2714

TRA.2041/1888 (7.4.1926) Atto in data 28.1.1926 rep.1416/1069 Notaio Antonio Colleoni di Lodi con il quale

per quota 1/3 ciascuno di nuda proprietà e a  
per quota 1/2 ciascuno di usufrutto, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.538/c are 50.20 (dal quale deriva mapp.538/f poi mapp.2707 dal quale deriva il mapp.9962) mapp.540/f are 14.70 (dal quale deriva mapp.540/i poi mapp.2714) AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto quanto segue: \* i terreni di cui sopra risultano gravati da servitù di passo lungo la seconda tratta della coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g; con facoltà per i proprietari di sistemare in altre posizioni l'accesso oppure attraverso il mapp.577; \* la roggia denominata "dei Molini o di Desio" parzialmente usata per l'irrigazione anche del mapp.538/c, rimane di proprietà del venditore che ne continua a concedere l'uso dell'acqua anche per l'irrigazione. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.14.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.6263/5344 (2.12.30) Atto in data 10.10.30 rep.8995/5784 Notaio Ernesto De Bernardi di Cantù con il quale

addivengono a divisione, salvo il diritto di usufrutto a favore di

Vengono assegnati a per quota intera di nuda proprietà, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.538/f are 11.40 (poi sostituito con il mapp.2707 dal quale deriva il mapp.9962) mapp.540/i are 05.10 (poi sostituito con il mapp.2714) AVVERTENZA: Si precisa inoltre in atto la servitù di passo a carico dei terreni di cui sopra, lungo la coerenza di est a favore dei mapp.538/d e mapp.540/g, fino alla sistemazione di altro passo nella coerenza nord. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.4.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole. OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di e che non risulta reperita riunione di usufrutto in morte di

TRA.1924/1823 (9.4.52) Atto in data 12.3.52 rep.27239/17509 Notaio Antonio Colleoni di Carlo con il quale vende a immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.2705 are 22.20 (dal quale deriva il mapp.9960) mapp.2712 are 17.70 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.40.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.9666/8532 (17.11.62) Successione di

denuncia nr.31 vol.139 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di

per la proprietà gravata da usufrutto parziale a favore di  
Vengono denunciati, per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp.2707 mapp.2714 mapp.2705 mapp.2712 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di

non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati.

TRA.12179/6323 (10.4.2003) – TITOLO ALLEGATO Decreto di trasferimento emesso in data 11.3.2003 rep.737 cron.758 R.G.E.186/96 del Tribunale di Como a carico di e a favore della

relativamente a quota 1/3 di piena proprietà di immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni a prato distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.2707 are 11.40 (dal quale deriva il mapp.9962) mapp.2714 are 05.10 mapp.2705 are 22.20 (dal quale deriva il mapp.9960) mapp.2712 are 17.70 OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di

trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione relativamente agli immobili trasferiti, le seguenti formalità pregiudizievoli: TRA. 7202/5360 del 30.4.96 SVINC.ANN.20948/5720 del 26.6.2003 TRA.12020/8399 del 02.7.96 SVINC.ANN.20949/5721 del 26.6.2003

TRA.2723/1985 (11.2.2014) – TITOLO ALLEGATO Verbale di conciliazione traslativo emesso in data 10.12.2013 rep.5412/2013 cron.17883/2013 R.G.6517/2007 portante divisione tra  
e la

Vengono assegnati alla società

per quota intera di piena proprietà, anche immobili costituenti il “Lotto 1”, identificati in colorazione azzurra nella planimetria allegata al presente verbale di conciliazione, siti in FINO MORNASCO Via Dogana nr.5 e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.9960 are 13.10 mapp.9962 are 04.50 mapp.2712 are 17.70 mapp.2714 are 05.10 AVVERTENZA: Si precisa inoltre nel presente verbale di conciliazione, quanto segue: .sulla fascia di terreno a ridosso della Via Dogana, per la larghezza di mt.3,00, viene costituita servitù di passaggio di sottoservizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura ecc.) a favore delle unità immobiliari ai mapp.539/701 e mapp.539/7 e a carico dei mapp.9951, mapp.9958 e mapp.9955 (fascia di terreno identificata con le lettere A-B-C-D e retinata in colore rosso nella planimetria allegata al presente verbale); . si impegna a eseguire demolizione della porzione di manufatto abusivo (tettoia) insistente sul lotto assegnato alla società “Lariovini snc” entro e non oltre 90 gg dalla sottoscrizione del presente verbale di conciliazione; .l’accesso pedonale e carroia ai mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 assegnati alla è dato esclusivamente dai terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 già di proprietà della stessa società, fino alla Via Dogana; pertanto la società si impegna, per il presente e per il futuro, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a costituire servitù di passo pedonale e carroia sui terreni ai mapp.2713, mapp.7834 e mapp.7835 (fondi serventi) a favore dei mapp.9960, mapp.9962, mapp.2712 e mapp.2714 (fondi dominanti) in caso di trasferimento a qualsiasi titolo, anche parziale di detti terreni.

PUNTO B

PROVENIENZA MAPP.2711 - MAPP.7832 – MAPP.7833

TRA.10577/7688 (27.6.87) – TITOLO ALLEGATO Atto in data 3.6.87 rep.20188/2505 Notaio Luigi Roncoroni di Desio con il quale – celibe - e  
– vedova – vendono alla

immobili siti in FINO MORNASCO Località Valle Mulini e precisamente: .terreni non edificabili distinti al Catasto Terreni con: mapp.2704 are 20.60 (poi suddiviso in mapp.7832 e mapp.7833) mapp.2711 are 04.60 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.20.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.2713 - MAPP.595

TRA.10578/7689 (27.6.87) – TITOLO ALLEGATO Atto in data 3.6.87 rep.20189/2506 Notaio Luigi Roncoroni di Desio con il quale – vedova –  
vendono alla

immobili siti in FINO MORNASCO Località Valle Mulini e precisamente: .terreni non edificabili distinti al Catasto Terreni con: mapp.2713 are 05.00 mapp.595 are 02.40 (in parte costituisce sede stradale della Via Dogana per una striscia di terreno di mt.8,00 dalla mezzaria stradale) OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.5.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA MAPP.7834 – MAPP.7835

TRA.10579/7690 (27.6.87) – TITOLO ALLEGATO Atto in data 3.6.87 rep.20190/2507 Notaio Luigi Roncoroni di Desio con il quale – coniugato in regime di  
separazione dei beni – vende alla

immobili siti in FINO MORNASCO Località Valle Mulini e precisamente: .terreno non edificabile distinto al Catasto Terreni con: mapp.2706 are 18.20 (poi suddiviso in mapp.7834 e mapp.7835) (in parte costituisce sede stradale della Via Dogana per una striscia di terreno di mt.8,00 dalla mezzaria stradale) OSSERVAZIONI:

Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.12.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. **AVVERTENZA:** Si precisa che non risulta trascritto e volturato atto di modifica della ragione sociale della

PUNTO C TRA.36653/27154 (15.12.2023) Atto in data 11.12.2023 rep.166727/34733 Notaio Luigi Roncoroni di Desio portante modifica della ragione sociale della

Risultano di piena proprietà della società, per quota intera, anche immobili siti in FINO MORNASCO e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con: mapp.2712 are 17.70 mapp.2714 are 05.10 mapp.9960 are 13.10 mapp.9962 are 04.50 mapp.7832 are 11.90 mapp.7833 are 08.70 mapp.2711 are 04.60 mapp.595 are 02.40 mapp.2713 are 05.00 mapp.7834 are 11.90 mapp.7835 are 06.30

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **152/1988**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , per lavori di riempimento con materiale inerte terreno di proprietà, rilasciata il 31/10/1988 con il n. 152 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 2704, 2706, 2707, 595, 2711, 2713, 2714

Concessione Edilizia N. **35/1991**, intestata a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , per lavori di riempimento con materiale inerte di terreno per assestamento superficie, rilasciata il 11/04/1992 con il n. 35 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 2704, 2706, 2707, 595, 2711, 2713, 2714

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

strada

fascia di rispetto ferroviaria

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 595

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali (parte)

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)

fascia di rispetto ferroviaria

tracciati ferroviari di progetto (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 7834

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali

fascia di rispetto ferroviaria

tracciati ferroviari di progetto (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 7835

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali (parte)

fascia di rispetto ferroviaria

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 7832

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale per gli usi di città non residenziali

fascia di rispetto ferroviaria

tracciati ferroviari di progetto (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 7833

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola

fascia di rispetto ferroviaria

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 9962

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023 pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:

DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)

fascia di rispetto ferroviaria  
tracciati ferroviari di progetto (parte)  
classe IV - C di fattibilità geologica: fasce di rispetto del reticolo idrico (parte)  
comparti boscati complementari alle attività agricole (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 9960

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023  
pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:  
DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)  
fascia di rispetto ferroviaria  
comparti boscati complementari alle attività agricole (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 2711

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023  
pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:  
DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)  
fascia di rispetto ferroviaria  
comparti boscati complementari alle attività agricole (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 2713

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023  
pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:  
DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)  
fascia di rispetto ferroviaria  
comparti boscati complementari alle attività agricole (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati

. Il titolo è riferito solamente al mappale 2714

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 64 del 19.12.2023  
pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 17.07.2024., Norme tecniche di attuazione ed indici:  
DESTINAZIONE

aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola (parte)  
fascia di rispetto ferroviaria  
tracciati ferroviari di progetto (parte)  
classe IV - C di fattibilità geologica: fasce di rispetto del reticolo idrico (parte)  
comparti boscati complementari alle attività agricole (parte)

lo stralcio del P.G.T. e le norme tecniche sono contenute in allegati  
 . Il titolo è riferito solamente al mappale 2712

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

### TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 595 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 240, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,98 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9961, 9951, strada, 7835

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

biblioteca

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2  
ferrovia distante 0,1  
autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	240,00	x	100 %	=	240,00
<b>Totale:</b>	<b>240,00</b>				<b>240,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 2,00 = **480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 480,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7834 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1190, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2713, 9962, 9961, 7835, 7833, 7832

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
<b>Totale:</b>	<b>1.190,00</b>				<b>1.190,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.190,00 x 10,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.900,00**

**BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5**

## TERRENO

### DI CUI AL PUNTO C

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7835 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 630, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 5,21 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7834, 9961, 595, strada, 7833

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

biblioteca

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2



ferrovia distante 0,1



autobus distante 1



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	630,00	x	100 %	=	630,00
<b>Totale:</b>	<b>630,00</b>				<b>630,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 630,00 x 80,00 = **50.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.400,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7832 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1190, reddito agrario 6,15 €, reddito dominicale 9,83 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2711, 7834, 7833, 6757

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.190,00	x	100 %	=	1.190,00
<b>Totale:</b>	<b>1.190,00</b>				<b>1.190,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.190,00 x 10,00 = **11.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.900,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7833 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 870, reddito agrario 4,49 €, reddito dominicale 7,19 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 7832, 7834, 7835, strada, 6757

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	870,00	x	100 %	=	870,00
<b>Totale:</b>	<b>870,00</b>				<b>870,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 870,00 x 80,00 = **69.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.600,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO F

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9962 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 450, reddito agrario 2,32 €, reddito dominicale 3,72 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2714, 2712, 9960, 9961, 7834

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2



ferrovia distante 0,1



autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	450,00	x	100 %	=	450,00
<b>Totale:</b>	<b>450,00</b>				<b>450,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 8,00 = **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.600,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

## TERRENO

DI CUI AL PUNTO G

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9960 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 1310, reddito agrario 6,77 €, reddito dominicale 10,82 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2712, roggia, 9959, 9962

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.310,00	x	100 %	=	1.310,00
<b>Totale:</b>	<b>1.310,00</b>				<b>1.310,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.310,00 x 8,00 = **10.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.480,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO H

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2711 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 460, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 1,90 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784, 2713, 7832, 2710

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	460,00	x	100 %	=	460,00
<b>Totale:</b>	<b>460,00</b>				<b>460,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 460,00 x 7,00 = 3.220,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 3.220,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.220,00

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO I

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2713 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 500, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,07 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10784, 2714, 7834, 2711

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2  
 ferrovia distante 0,1  
 autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	500,00	x	100 %	=	500,00
<b>Totale:</b>	<b>500,00</b>				<b>500,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 7,00 = **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.500,00**

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

## TERRENO

DI CUI AL PUNTO J

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2714 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 510, reddito agrario 1,84 €, reddito dominicale 2,11 €, piano: terra, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, mappale 2712, 9962, 2713

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca

nella media 

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2



ferrovia distante 0,1



autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	510,00	x	100 %	=	510,00
<b>Totale:</b>	<b>510,00</b>				<b>510,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 510,00 x 7,00 = 3.570,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.570,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.570,00

BENI IN FINO MORNASCO VIA DOGANA 5

**TERRENO**

DI CUI AL PUNTO K

**terreno** a FINO MORNASCO Via Dogana 5, della superficie commerciale di **1.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
terreno

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2712 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1770, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 7,31 €, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con proprietà di terzi, roggia, mappale 9960, 9962, 2714

Il terreno presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore

nella media   
nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2  
ferrovia distante 0,1  
autobus distante 1



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.770,00	x	100 %	=	1.770,00
<b>Totale:</b>	<b>1.770,00</b>				<b>1.770,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $1.770,00 \times 7,00 = 12.390,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.390,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.390,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra beni simili offerti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì la destinazione urbanistica

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, e le mappe riferite ai beni oggetto di stima., ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 20.02.2026 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. La verifica ha dato esito negativo, conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, in allegati la relazione con data ispezioni al 07.01.2026, ufficio tecnico di Fino Mornaco. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima. Si specifica che l'Ufficio non ha recuperato tre pratiche richieste, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como, valori terreni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	240,00	0,00	480,00	480,00
B	terreno	1.190,00	0,00	11.900,00	11.900,00
C	terreno	630,00	0,00	50.400,00	50.400,00
D	terreno	1.190,00	0,00	11.900,00	11.900,00
E	terreno	870,00	0,00	69.600,00	69.600,00
F	terreno	450,00	0,00	3.600,00	3.600,00
G	terreno	1.310,00	0,00	10.480,00	10.480,00
H	terreno	460,00	0,00	3.220,00	3.220,00
I	terreno	500,00	0,00	3.500,00	3.500,00
J	terreno	510,00	0,00	3.570,00	3.570,00
K	terreno	1.770,00	0,00	12.390,00	12.390,00
				<b>181.040,00 €</b>	<b>181.040,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

si specifica che la liquidazione giudiziale riguarda la quota intera dei beni pari ad 1/1

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.040,00**

**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: **€. 27.156,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 153.884,00</b>

data 23/02/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Raffaella Nespoli