



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dott.ssa Claudia BRAMBILLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Olga ROMAGNONI

CF:RMGLGO82S43D416R

con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-romagnoni.it

PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno non edificabile - boscato a LIPOMO, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 9 (logico) fg. 6 (reale) particella 1002 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo 1, superficie 40.00 are, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 4,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappali 995, 1005, 1014, 971, 2782, 993, 1008, salvo altri.

Il terreno presenta una forma allungata, con dimensioni di circa 25 m x 160 m, un'orografia acclive, non sono presenti sistemi irrigui, bosco ceduo spontaneo.

L'accesso principale è da via degli Alpini proseguendo, per circa 600 m, su strada sterrata riservata ai fondi.

Il mappale è intercluso, ma è consolidato, sebbene non in atti, il diritto di passo sui mappali 746 e 2782.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.500,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2025

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:

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 01/09/2021 a Como ai nn. 25759/4175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 rep. 846 emesso dal Tribunale di Como. Importo ipoteca: 419.940,49 € Importo capitale: 419.940,49 €.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/01/2025 a Como ai nn. 714/520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/12/2024 rep. 6201 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di Notaio Francesco Peronese in Como ai nn. 78203/18115 di repertorio, **trascritto il 13/02/1996 a Como ai nn. 2401/1804.**

OGGETTO: vengono assegnati all'Esecutato, per quota intera di nuda proprietà, e all'usufruttuario (deceduto poi in data 09/09/2014) per l'usufrutto generale vitalizio, immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 1002 di are 40.00. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza risulta libero da qualsiasi formalità pregiudizievole.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di complessiva 1/1 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione devoluta per testamento, registrata il 25/10/1980 a Como ai nn. 68/bis vol. 105, **trascritta il 01/02/1984 a Como ai nn. 2176/1662.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 1002 di are 40.00. AVVERTENZA: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità di uno degli interessati, ma si conferma la possibilità di trascrizione autonoma in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà, con denuncia anche per 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto, in forza di denuncia di successione del 30/11/1967 nr. 97 vol. 94 U.R. di Como, **trascritto il 21/02/1968 a Como ai nn. 2079/1764.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 1002 di are 40.00.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 4/10 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/1968 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 33573/11332 di repertorio, **trascritto il 03/07/1968 a Como ai nn. 6726/5520.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 1002 di are 40.00. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** atto **trascritto il 17/09/1980 a Como ai nn. 12505/10243** portante testamento olografo in data del 22/05/1978 e accettazione di testamento olografo.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto del 16/01/1953 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 9658 di repertorio, **trascritto il 30/01/1953 a Como ai nn. 517/499**, portante testamento olografo in data del 09/02/1951 pubblicato con verbale in data 09/01/1953 rep. 9630/2949 Notaio Achille Pedraglio di Como e accettazione di testamento olografo.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/05/1923 a firma di Notaio Francesco Damiano Cattaneo di Nesso ai nn. 4116/1682 di repertorio, **trascritto il 05/07/1923 a Como ai nn. 4028/3679.**

OGGETTO: anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 350/p di are 40.00 (poi sostituito con il mapp. 1002). OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di nuda proprietà e all'usufruttuario (deceduto poi in data 26/01/1966) per l'usufrutto generale vitalizio, in forza di denuncia di successione in data 20/03/1953 nr. 32 vol. 700 U.R. di Como, **trascritta il 25/03/1953 a Como ai nn. 1600/1494.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in LIPOMO e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 6 con mapp. 1002.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 08/05/2025, . Norme tecniche di attuazione ed indici:

1) che nel piano delle regole allegato al Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di consiglio comunale n. 26 del 9 luglio 2012 i seguenti mappali risultano classificati come segue:

mappale n. 1002: in ambito N1 - Ambito strategico per il potenziamento della naturalità, sottoposto all'art. 11 delle Nda del PTCP della Provincia di Como.

Stralcio Disposizioni attuative del Piano delle Regole – fascicolo 1.2 (la documentazione completa del P.G.T vigente è consultabile al seguente link (<http://www.hlserviziocloud.it/pgt/content/013129>):

N1 - Ambito strategico per il potenziamento della naturalità

Gli ambiti strategici per il potenziamento della naturalità (N1), sono costituiti da aree ricoperte prevalentemente da boschi nelle quali si devono prevedere azioni di conservazione e potenziamento dei sistemi ecologici esistenti. In particolare nelle aree corrispondenti alla parte di territorio comunale coperta da boschi, insistono caratteri naturalistici che occorre tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarli; tali boschi, così definiti dalla Lr. 31/2008, assumono valore paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lett. g) del D.Lgs 42/2004 e le autorizzazioni paesaggistiche e di mutamento di destinazione d'uso del bosco sono di competenza provinciale, inalterate le competenze comunali in materia paesaggistica. L'ambito assoggettato a trasformazione e identificato con apposita perimetrazione nella tavola 1 "Carta della conformazione del regime dei suoli" richiede azioni di trasformazione per la riqualificazione e ricucitura ambientale ed ecologica. Si esclude in tale ambito qualsiasi edificazione (residenziale, industriale, commerciale...) lasciando la possibilità di intervenire con strutture accessorie atte a facilitare la fruibilità del luogo.

Nelle aree boscate sono ammesse, previa l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni:

1) la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali e interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia; 2) le normali attività di selvicoltura, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche; 3) le attività escursionistiche e del tempo libero, compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e con le indicazioni espressi dalla corrispondente segnaletica; 4) la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costruttivi precari e amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e di qualunque ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio; 5) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 11 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: la rete ecologica provinciale

1. La rete ecologica provinciale è elemento strutturale del sistema paesistico ambientale del PTCP e si compone di unità ecologiche la cui funzione è di consentire il flusso riproduttivo tra le popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tale modo i processi di estinzione locale, l'impovertimento degli ecosistemi e la riduzione della biodiversità.

2. La rete ecologica è stata definita attraverso le risultanze dell'applicazione di uno specifico modello di valutazione ambientale (MVA) fondato su un archivio di dati costantemente aggiornato in sede di attuazione del PTCP, inerenti le comunità biologiche.

3. A tale proposito il PTCP:

a) Individua cartograficamente le aree facenti parte della rete ecologica, le quali costituiscono un complesso di ecosistemi che interagiscono funzionalmente in relazione alla loro reciproca



collocazione;

b) Inserisce nella rete ecologica provinciale sia le aree protette già istituite sia nuovi ambiti meritevoli di tutela per le loro caratteristiche intrinseche;

c) Riconosce il valore sistematico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica provinciale all'interno di una finalità più complessiva di conservazione del paesaggio naturale e para-naturale e l'incremento dei livelli di biodiversità.

4. La rete ecologica è rappresentata nella cartografia del PTCP mediante poligoni, la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali.

5. Tali modifiche dovranno essere adeguatamente motivate sotto il profilo ambientale e dovranno comunque garantire la coerenza con l'assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica.

6. Tale coerenza sarà verificata dalla Provincia nell'ambito della procedura di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali.

7. La rete ecologica provinciale è articolata in:

a)

Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

(1) Sorgenti di biodiversità di primo livello comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

(2) Sorgenti di biodiversità di secondo livello, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

(3) Corridoi ecologici di primo e secondo livello, comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

(4) Elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("stepping stones"), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio;

(5) Zone di riqualificazione ambientale, comprendenti aree ove è necessario attivare interventi di ricostruzione e ricoltura della rete ecologica, fatte salve le disposizioni del vigente piano provinciale cave;

(6) Ambiti di massima naturalità, comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano.

b) Zone tampone, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:

(1) Zone tampone di primo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile;

(2) Zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

8. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) L'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni:

(1) L'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;

(2) La costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla



coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;

(3) I mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;

(4) La realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);

(5) La costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o particolare valore economico.

b) La chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;

c) L'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e di manufatti di valore storico-testimoniale;

d) La distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

e) L'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;

f) L'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

9. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, "Legge per il Governo del Territorio", è comunque subordinata:

a) All'accertamento da parte del Sindaco dall'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;

b) A specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze delle edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico sanitario; il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005. "Legge per il governo del Territorio", deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

10. La rete ecologica provinciale costituisce altresì il quadro di riferimento:

a) Per la pianificazione provinciale di settore;

b) Per l'espressione dei pareri provinciali ed il rilascio di autorizzazioni nell'ambito dei procedimenti di valutazione d'incidenza;

c) Per l'espressione dei pareri provinciali ed il rilascio di autorizzazioni nell'ambito dei procedimenti di valutazione d'impatto ambientale (VIA);

d) Per l'espressione dei pareri provinciali ed il rilascio di autorizzazioni nell'ambito dei procedimenti di valutazione d'incidenza;

e) Per il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche ai sensi del D. Lgs. 42/2004;

f) Per le procedure di esame paesistico previste dal PTPR;

g) Per l'attuazione dei programmi di azione paesistica, con particolare attenzione nei confronti degli ambiti di criticità come definiti dal PTPR;

11. I comuni, le Comunità Montane e gli enti gestori delle aree protette promuovono azioni ed iniziative Comune di Lipomo Prot. n. 0005452 del 13-05-2025 partenza

2) che nel piano delle regole allegato al Piano di Governo del Territorio in variante, adottato con delibera di consiglio comunale n. 25 del 26 novembre 2024 e approvato con delibera di consiglio comunale n. 12 del 08/05/2025 i seguenti mappali risultano classificati come segue:

mappale n. 1002 - in zona ABT - Ambiti boschivi e di tutela ambientale

Art. 33 Ambiti boschivi e di tutela ambientale - ABT

1. Definizione

Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale sono costituiti da aree verdi, non necessariamente ricoperte da vegetazione fitta a carattere boschivo, meritevoli di tutela, perché molto sensibili da un punto di vista paesaggistico ed ambientale.

2. Destinazioni d'uso



Gli ambiti boschivi e di tutela ambientale devono essere tutelati da qualsiasi intervento che ne possa alterare le caratteristiche morfologiche, al fine di favorire la ricostruzione degli ecosistemi e preservare la biodiversità.

3. Tipi di intervento

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Sono assentiti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, oltre al ripristino dei sentieri esistenti.

Sono assentiti altresì interventi volti alla realizzazione di reti tecnologiche di pubblica utilità a servizio di edifici esistenti, regolarmente autorizzati.

4. Prescrizioni

• Negli ambiti boschivi e di tutela ambientale non è consentito asportare humus, terriccio e cortica erbosa, fatti salvi gli interventi di lavorazione del terreno agricolo autorizzati dagli enti competenti.

FASCE DI RISPETTO, VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Mappale 1002:

-

in aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, art. 142, comma 1 lettera "g" Foreste e Boschi ex L. 431/1985.

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 LIPOMO

TERRENO NON EDIFICABILE - BOSCATO

DI CUI AL PUNTO A

terreno non edificabile - boscato a LIPOMO, della superficie commerciale di **4.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 9 (logico) fg. 6 (reale) particella 1002 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo 1, superficie 40.00 are, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 4,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappali 995, 1005, 1014, 971, 2782, 993, 1008, salvo altri.

Il terreno presenta una forma allungata, con dimensioni di circa 25 m x 160 m, un'orografia acclive, non sono presenti sistemi irrigui, bosco ceduo spontaneo.

L'accesso principale è da via degli Alpini proseguendo, per circa 600 m, su strada sterrata riservata ai fondi.



Il mappale è intercluso, ma è consolidato, sebbene non in atti, il diritto di passo sui mappali 746 e 2782.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Totale:	4.000,00				4.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono presenti in vendita presso agenzie due appezzamenti di terreno di superficie pari a circa 3000 mq, l'uno a 9'000,00 €, l'altro a 20'000,00 €.

Non disponendo di banche dati aggiornate della Provincia di Como sul sito dell'Agenzia delle Entrate ci si confronta con Tecnici del settore.

Si ritiene dunque congruo, per la superficie, la posizione, l'accesso e l'uso, un valore di 6,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.000,00 x 6,00 = 24.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 24.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

ecco

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Lipomo, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno non edificabile - boscato	4.000,00	0,00	24.000,00	24.000,00
				24.000,00 €	24.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.000,00**

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: **€. 3.600,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.500,00**



data 02/09/2025

il tecnico incaricato
Ing. Olga ROMAGNONI

