

**TRIBUNALE DI COMO**  
**FALLIMENTO N. 127/2015**

**in liquidazione**

**e del socio**  
con sede in Erba (Co) Via Cesare Battisti

C.F. [REDACTED]

**Giudice Dott. Marco Mancini**  
Curatore Fallimentare Rag. Franco Marazzi

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**AGGIORNATA ALLA DATA DEL 03.11.2025**

**VALUTAZIONE INERENTE COMPENDI "LOTTO 5"**  
Immobili siti in Rogeno (LC)

**1. PREMESSA GENERALE**

Come da incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare Rag. Franco Marazzi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato "LOTTO 5".

**2. OPERAZIONI PERITALI**

Stante il recupero della documentazione necessaria all'esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:



- 27.10.2025  
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 03.11.2025  
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como (Visurista)
- anno 2025  
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- anno 2017  
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)  
Si specifica che nel corso della procedura non sono state autorizzate sottoscrizioni di atti relativi ai beni oggetto di perizia.

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA  
CONSISTENZA IPO/CATASTALE

**LOTTO 5**

**Immobili siti in Rogeno (LC)**

**BENE 1.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 109, Qualità Bosco Ceduo**

**Classe 2, Consistenza 960 mq, R.D. €uro 1,49, R.A. €uro 0,25**

**BENE 2.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 552, Qualità Seminativo**

**Classe 3, Consistenza 1120 mq, R.D. €uro 3,76, R.A. €uro 4,05**

**BENE 3.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno



sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 553, Qualità Seminativo Arbor**

**Classe 3, Consistenza 2280 mq, R.D. Euro 7,65, R.A. Euro 8,24**

BENE 4.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 793, Qualità Seminativo**

**Classe 3, Consistenza 2330 mq, R.D. Euro 7,82, R.A. Euro 8,42**

BENE 5.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 83, Bosco Ceduo**

**Classe 1, Consistenza 770 mq, R.D. Euro 1,59, R.A. Euro 0,20**

BENE 6.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 269, Qualità Seminativo Arbor**

**Classe 1, Consistenza 2550 mq, R.D. Euro 15,15, R.A. Euro 11,85**

BENE 7.

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 279, Qualità Seminativo**

**Classe U, Consistenza 1470 mq, R.D. Euro 6,83, R.A. Euro 6,07**

#### 4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, più precisamente:



**per il beni di cui al LOTTO 5**

**Immobili siti in Rogeno (LC)**

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, già considerando nei casi specifici la destinazione urbanistica prevista.
- la valutazione viene effettuata per l'estensione dell'area come indicata nella banca dati della visura catastale.

La valutazione è stata attribuita considerando lo stato dei luoghi.

Per alcuni beni, la fitta vegetazione in parte insistente, non permette la visione totale dell'estensione dell'area.

Per i BENI 2 e 3 si rileva la presenza di serre e tettoie.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

**Catasto di Lecco:**

qui sono state visionate e recuperate le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

**Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:**

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 03.11.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

**Ufficio Tecnico del Comune:**

Sono stati individuati i beni oggetto di stima all'interno del vigente P.G.T., più specificatamente definiti nei successivi capitoli denominati "Pratiche Edilizie" e "Destinazione Urbanistica".

**Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:**

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di Rogeno



- Agenzie Immobiliari della zona di interesse
- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Lecco

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

è stato effettuato da parte del perito sopralluogo c/o l'Ufficio nell'anno 2017.

La verifica a nominativo del debitore ha dato esito negativo.

Amministratori condominiali:

Si precisa che non si rileva la presenza dell'Amministratore Condominiale.

5. STIMA

**LOTTO 5**

**Immobili siti in Rogeno (LC)**

**BENE 1.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 109, Qualità Bosco Ceduo**

**Classe 2, Consistenza 960 mq, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 0,25**

**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con altra proprietà, mappale 36, mappale 33, mappale 35.

**BENE 2.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 552, Qualità Seminativo**

**Classe 3, Consistenza 1120 mq, R.D. Euro 3,76, R.A. Euro 4,05**



**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con mapp. 559, 551, 553, 557, 556.

**BENE 3.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 553, Qualità Seminativo Arbor**

**Classe 3, Consistenza 2280 mq, R.D. €uro 7,65, R.A. €uro 8,24**

**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con mapp. 552, 535, 549, 555, 557.

**BENE 4.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. ROG Foglio 9, Particella 793, Qualità Seminativo**

**Classe 3, Consistenza 2330 mq, R.D. €uro 7,82, R.A. €uro 8,42**

**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con mapp. 2994, torrente, mapp. 794, 795.

**BENE 5.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 83, Bosco Ceduo**

**Classe 1, Consistenza 770 mq, R.D. €uro 1,59, R.A. €uro 0,20**

**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con strada, mapp. 953, 82, 77.

**BENE 6.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 269, Qualità Seminativo Arbor**

**Classe 1, Consistenza 2550 mq, R.D. €uro 15,15, R.A. €uro 11,85**

**Coerenze:**



Da Nord in senso orario con mapp. 279, 1146, altra proprietà, mappale 1511.

**BENE 7.**

quota pari a 1/9 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di Rogeno (Lc)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. CAS Foglio 9, Particella 279, Qualità Seminativo**

**Classe U, Consistenza 1470 mq, R.D. €uro 6,83, R.A. €uro 6,07**

**Coerenze:**

Da Nord in senso orario con altra proprietà, mapp. 1146, 269, 1511.

**Descrizione sommaria dei beni LOTTO 5:**

**BENE 1.**

Beni inseriti in un contesto extraurbano, avente orografia piana.

Si rileva una fitta vegetazione che impedisce la visione globale dell'intero bene.

**BENE 2. e BENE 3.**

Beni inseriti in un contesto urbano, aventi orografia variabile.

Si rileva presenza di serre e tettoie.

**BENE 4.**

Beni inseriti in un contesto urbano, aventi orografia piana.

**BENE 5.**

Beni inseriti in un contesto extraurbano, avente orografia piana.

Si rileva una fitta vegetazione che impedisce la visione globale dell'intero bene.

**BENE 6. e BENE 7.**

Beni inseriti in un contesto urbano, aventi orografia piana, ubicati in prossimità della strada.

**Proprietari:**

■ \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/9 di piena proprietà



- \_\_\_\_\_

nato a Erba (Co) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/9 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_

nata a Como (Co) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/9 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_

nato a Erba (Co) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_

nata a Erba (Co) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_

nato a Bellano (Lc) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di piena proprietà
- \_\_\_\_\_

nato a Bellano (Lc) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

per la quota di 1/6 di piena proprietà

**Provenienza:**

**BENE 1.**

**TRA.453/338 (12.2.19)**

Testamento pubblico in data 30.7.1903 rep.435 pubblicato con verbale in data 9.11.18 rep.1505 Notaio Carlo Redaelli di (sede non



menzionata) a favore di \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ fu  
\_\_\_\_\_ fu e \_\_\_\_\_ fu e a  
carico di \_\_\_\_\_ (m.7.12.18)

OSSERVAZIONI: Si precisa che la denuncia di successione non risulta  
trascritta

**TRA.2264/2106 (4.4.25)**

Testamento pubblico in data 8.7.24 rep.507 pubblicato con verbale in  
data 20.2.25 rep.2792/2018 Notaio Luigi Manzoni di Casatenovo a  
favore di \_\_\_\_\_ fu e \_\_\_\_\_ fu e a  
carico di \_\_\_\_\_ fu (m.23.11.24)

OSSERVAZIONI: Si precisa che la denuncia di successione non risulta  
trascritta

**TRA.3512/3096 (24.6.29)**

Atto in data 29.10.26 rep.3951/2378 Notaio Luigi Manzoni di  
Casatenovo con il quale \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ fu  
\_\_\_\_\_ fu e \_\_\_\_\_ fu

addivengono a divisione.

Vengono assegnati a \_\_\_\_\_ per la proprietà (gravata da  
usufrutto parziale a favore di \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_), anche  
immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.109

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore  
del lotto risulta essere, con altri beni, per L.49.000 e libero da  
qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.4133/3799 (1.7.58)**

Successione di \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ (m.4.8.57) denuncia n.93  
vol.94 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di \_\_\_\_\_ fu  
\_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_ fu e  
\_\_\_\_\_ fu per la proprietà e di \_\_\_\_\_ fu  
per l'usufrutto parziale.



Vengono denunciati, per quota omessa (deve essere quota intera di piena proprietà), immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.109

**TRA.688/629 (26.1.61)**

Atto in data 4.1.61 rep.28591/8737 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale:

- in primo luogo -

portante accettazione tacita di eredità a favore di (21.3.29),  
(29.9.25), (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) e a carico di  
fu (m.4.8.57)

- in secondo luogo -

(29.9.25), (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) assegnato a titolo di stralcio  
divisionale a (21.3.29) immobili estranei all'oggetto  
dell'ispezione.

**TRA.288/219 (4.1.2008)**

Successione di (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in  
data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore  
di (29.3.42), (3.9.64) e  
(20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.109 are 09.60

**TRA.9643/5718 (22.3.2007)**

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante accettazione tacita di eredità a favore di



(29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) e a carico di (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.

**BENE 2. e BENE 3.**

**TRA.2134/1841 (22.3.65)**

Atto in data 20.2.65 rep.44543/12771 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale:

- in terzo luogo -

(6.10.1889) vende a (17.3.27),  
(29.9.15) e (6.12.39) immobili siti in ROGENO  
Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.552 are 11.20

mapp.553 are 22.80

**TRA.288/219 (4.1.2008)**

Successione di (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di (29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.552 are 11.20

mapp.553 are 22.80

**TRA.9643/5718 (22.3.2007)**

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante accettazione tacita di eredità a favore di (29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) e a carico di (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.



**BENE 4.**

**TRA.742/466 (20.3.15)**

Atto in data 11.3.15 rep.2969/2331 Notaio Luigi Carpani di Fioroni di Caslino con il quale fu vende quota intera di proprietà (gravata da livello a favore di Beneficio Parrocchiale) a di e immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.793 are 23.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.6.100 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.1988/192 (6.4.21)**

Atto in data 13.1.21 rep.757 Notaio Domenico Lago Maggiore di Nibionno portante affrancazione di livello relativamente al mapp.793.

**TRA.9510/3094 (24.6.29)**

Atto in data 29.10.26 (si conferma) rep.3950/2377 Notaio Luigi Manzoni di Casatenovo con il quale di e fu addivengono a divisione. Vengono assegnati a per quota intera di piena proprietà, immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.793 are 23.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, per L.3.200 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.4133/3799 (1.7.58)**

Successione di fu (m.4.8.57) denuncia nr.93 vol.94 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di u



fu , fu e  
fu Giuseppe per la proprietà e di  
r l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (deve essere quota intera di piena proprietà) immobili siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.793

**TRA.688/629 (26.1.61)**

Atto in data 4.1.61 rep.28591/8737 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale:

- in primo luogo -

portante accettazione tacita di eredità a favore di (21.3.29),  
(29.9.25), o (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) e a carico di  
(m.4.8.57)

- in secondo luogo -

(29.9.25), (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) assegnato a titolo di stralcio  
divisionale a (21.3.29) immobili estranei all'oggetto  
dell'ispezione.

**TRA.288/219 (4.1.2008)**

Successione di \ (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in  
data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore  
di (29.3.42), (3.9.64) e  
(20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, anche immobili  
siti in ROGENO Sez.ROGENO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.5 con:

mapp.793 are 23.30



**TRA.9643/5718 (22.3.2007)**

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba  
portante accettazione tacita di eredità a favore di  
(29.3.42), 3.9.64) e (20.1.71) e a  
carico di \ (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche  
ad immobili di cui alla premessa.

**BENE 5.**

**TRA.361/292 (23.1.32)**

Atto in data 2.1.32 rep.1278/1117 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il  
quale [REDACTED] vende a  
immobili siti in ROGENO Sez.CASLETTO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.83 are 07.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la  
vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.23.800 e  
libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.4133/3799 (1.7.58)**

Successione di n.4.8.57) denuncia nr.93  
vol.94 U.R. di Erba devoluta per legge a favore c fu

per la proprietà e di (

per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (deve essere quota intera di  
piena proprietà) immobili siti in ROGENO Sez.CASLETTO e  
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.83

**TRA.688/629 (26.1.61)**

Atto in data 4.1.61 rep.28591/8737 Notaio Giorgio Giuriani di Como con  
il quale:



- in primo luogo -

portante accettazione tacita di eredità a favore di (1.3.29),  
(29.9.25), (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) e a carico di  
(m.4.8.57)

- in secondo luogo -

(29.9.25), (17.3.27),  
(6.12.39) e (12.4.1901) assegnato a titolo di stralcio  
divisionale a (21.3.29) immobili estranei all'oggetto  
dell'ispezione.

**TRA.288/219 (4.1.2008)**

Successione di (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in  
data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore  
di l (29.3.42), (3.9.64) e  
20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, immobili siti in  
ROGENO Sez.CASLETTO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.83 are 07.70

**TRA.9643/5718 (22.3.2007)**

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba  
portante accettazione tacita di eredità a favore di  
(29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) e a  
carico di (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche  
ad immobili di cui alla premessa.

**BENE 6 e BENE 7.**

**TRA.361/292 (23.1.32)**

Atto in data 2.1.32 rep.1278/1117 Notaio Giuseppe Corti di Asso con il  
quale [REDACTED] vende a [REDACTED]  
immobili siti in ROGENO Sez.CASLETTO e precisamente:



.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.4 con:

mapp.269 are 27.60

mapp.279 are 15.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.23.800 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.4133/3799 (1.7.58)**

Successione di \_\_\_\_\_ (m.4.8.57) denuncia nr.93  
vol.94 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la proprietà e di \_\_\_\_\_

per l'usufrutto parziale.

Vengono denunciati, per quota omessa (deve essere quota intera di piena proprietà) immobili siti in ROGENO Sez.CASLETTC e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.4 con:

mapp.269

mapp.279

**TRA.688/629 (26.1.61)**

Atto in data 4.1.61 rep.28591/8737 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale:

- in primo luogo -

portante accettazione tacita di eredità a favore di \ \_\_\_\_\_ (1.3.29),  
\_\_\_\_\_ (29.9.25), \_\_\_\_\_ (17.3.27),  
(6.12.39) e \_\_\_\_\_ (12.4.1901) e a carico di  
\_\_\_\_\_ (m.4.8.57)

- in secondo luogo -

\_\_\_\_\_ (29.9.25), \_\_\_\_\_ (17.3.27),  
(6.12.39) e \_\_\_\_\_ (12.4.1901) assegnato a titolo di stralcio



divisionale a (21.3.29) immobili estranei all'oggetto dell'ispezione.

**TRA.288/219 (4.1.2008)**

Successione di (17.3.27,m.28.1.2006) denunciata in data 25.1.2007 nr.21 vol.2007 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di (29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/3 di piena proprietà, immobili siti in ROGENO Sez.CASLETTO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.83 are 07.70

**TRA.9643/5718 (22.3.2007)**

Atto in data 19.3.2007 rep.28808/5796 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante accettazione tacita di eredità a favore di (29.3.42), (3.9.64) e (20.1.71) e a carico di (17.3.27,m.28.1.2006) relativamente anche ad immobili di cui alla premessa.

**Pratiche edilizie:**

**Destinazione urbanistica:**

Alla data del 17.10.2025 lo strumento urbanistico valido risulta il PGT approvato con D.C.C. n. 39 del 17.07.2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 1 del 02.01.2014.

Si precisa che la destinazione urbanistica dell'oggetto di stima è la seguente:

**BENE 1.**

P.G.T. Ricade in: AB Ambiti Boscati

P.R.V.L. Ricade in Ambiti Boscati come definito dall'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

**BENE 2. e BENE 3.**



P.G.T. Ricade in: E2A Zona Agricola

**BENE 4.**

P.G.T. Ricade per la maggior parte in: F1 Aree fluviali e lacustri, compresi anche laghi, bacini, corsi d'acqua, rive, sponde, fasce di rispetto ed agricole pregevoli

P.G.T. Ricade per la minor parte in: AB Ambiti Boscati

P.R.V.L. Ricade in zona Sistema delle aree fluviali e lacustri come definito dall'art. 10 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

**BENE 5.**

P.G.T. Ricade in: AB Ambiti Boscati

P.R.V.L. Ricade in Ambiti Boscati come definito dall'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

**BENE 6. e BENE 7.**

P.G.T. Ricade in: F1 Aree fluviali e lacustri, compresi anche laghi, bacini, corsi d'acqua, rive, sponde, fasce di rispetto ed agricole pregevoli

P.R.V.L. Ricade in zona Sistema delle aree fluviali e lacustri come definito dall'art. 10 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

**Caratteristiche descrittive:**

-

**Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:**

La situazione attuale rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto nell'anno 2017 origina le seguenti:

**DISCORDANZA CATASTALE RISCONTRATA:**

-

**DISCORDANZA EDILIZIA RISCONTRATA:**

-

**Valutazione:**

**BENE 1.**

terreno \_\_\_\_\_ mq lordi (come da visura) 960.00



terreno mq lordi (come da visura) 960,00

totale mq lordi 960,00 x €/mq 3,00 x C. 1 = € 2.880,00

BENE 2. e BENE 3.

terreno mq lordi (come da visura) 1.120,00

terreno mq lordi (come da visura) 1.120,00

terreno mq lordi (come da visura) 2.280,00

terreno mq lordi (come da visura) 2.280,00

totale mq lordi 3.400,00 x €/mq 10,00 x C. 1 = € 34.000,00

BENE 4.

terreno mq lordi (come da visura) 2.330,00

terreno mq lordi (come da visura) 2.330,00

totale mq lordi 2.330,00 x €/mq 3,50 x C. 1 = € 8.155,00

BENE 5.

terreno mq lordi (come da visura) 770,00

terreno mq lordi (come da visura) 770,00

totale mq lordi 770,00 x €/mq 3,00 x C. 1 = € 2.310,00

BENE 6. e BENE 7.

terreno mq lordi (come da visura) 2.250,00

terreno mq lordi (come da visura) 2.250,00

terreno mq lordi (come da visura) 1.470,00

terreno mq lordi (come da visura) 1.470,00

totale mq lordi 4.020,00 x €/mq 10,00 x C. 1 = € 40.200,00

totale complessivo valore € 87.545,00



**TOTALE QUOTA PARI AD 1/9 DI PIENA PROPRIETA'**  
**APPARTENENTE AL SIG.**

**ARROTONDATO AD** **€ 9.725,00**

**Stato di possesso:**

I beni al momento del sopralluogo risultavano essere liberi.

**Gravami rilevati:**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A**  
**CURA DELLA PROCEDURA**

**ISC.12352/1982 (1.6.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 17.2.2015 rep.315 del Tribunale di Varese a favore F.LLI BADI DISTRIBUZIONE BEVANDE SRL/LAVENA-PONTE TRESA e a carico di \ (3.9.64) per €.81.956,54 di cui €.71.175,52 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

**TRA.23227/15400 (7.9.2016) - FALLIMENTO**

Sentenza di fallimento emessa in data 9.12.2015 rep.127 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE

\*NONCHE' PERSONALMENTE e a carico di  
(3.9.64)

Grava anche su beni di cui alla premessa.



6. RIEPILOGO VALORI

**LOTTO 5**

**Immobili siti in Rogeno (LC)**

**BENE 1**

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 320,00

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 320,00

**BENE 2. e BENE 3.**

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 1.244,00

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 1.244,00

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 2.533,00

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 2.533,00

**BENE 4.**

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 906,00

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = €uro 906,00

**BENE 5.**

Quota di 1/9 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 256,00



Quota di 1/9 di piena proprietà  
Al netto delle regolarizzazioni = €uro 256,00

BENE 6. e BENE 7.

Quota di 1/9 di piena proprietà  
Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 2.500,00

Quota di 1/9 di piena proprietà  
Al netto delle regolarizzazioni = €uro 2.500,00

Quota di 1/9 di piena proprietà  
Al lordo delle regolarizzazioni = €uro 1.966,00

Quota di 1/9 di piena proprietà  
Al netto delle regolarizzazioni = €uro 1.966,00

Riduzione del 15%  
per la vendita di una sola quota  
dell'immobile in virtù del fatto che  
il valore della quota non coincide  
con la quota del valore  
= €uro 1.458,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 15%  
per differenza tra oneri tributari  
su base catastale e per assenza  
di garanzia per vizi e per  
rimborso forfettario di eventuali  
spese condominiali insolute nel  
biennio anteriore alla vendita  
= €uro 1.239,93

Valore di vendita giudiziaria  
dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto e  
di diritto in cui si trova  
= €uro 7.026,32



7. ULTERIORI SPECIFICHE

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 04 novembre 2025

Arch. Raffaella Nespoli

