



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

26/2024

DEBITORE:

FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, Fabio Fusi

GIUDICE:

Dott. ALIQUO' LUCIANO PIETRO

CUSTODE:

Curatore: Dott.ssa Rossini Chiara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fabio Butera

CF: BTRFBA64E27G273A
con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11
telefono: 0399418075
email: info@fabiobutera.com
PEC: fb@pec.fabiobutera.com

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 26/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreno a prato incolto a ORSENIGO Immobile privo di accesso dalla pubblica via, della superficie commerciale di **5.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno di forma irregolare, in leggero declivio, non cintato e non delimitato dai mappali confinanti; non dispone di accesso diretto da pubblica via. Nella pianificazione urbanistica e territoriale è individuato come area agricola, come da classificazione DUSAF 7.0 (uso e copertura del suolo 2021)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto terreni), partita 521, qualita/classe Prato 3, superficie 5040, reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 20,82 €, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1991 Pubblico ufficiale GIAZZI F. Sede ERBA (CO) Repertorio n. 84839 - CC 15054050 COMPRAVENDITA RP 6940/91 Voltura n. 889.1/2016 - Pratica n. CO0007426 in atti dal 22/01/2016

Coerenze: mappale 1095 altra proprietà, mappale 1098 medesima proprietà, mappale 1098 medesima proprietà, mappale 1096 altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni del Comune di Orsenigo (CO)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante con leggero declivio da sud verso nord e da ovest verso est, una tessitura prevalente ghiaie e sabbie, sabbie limose (fluvioglaciale Wurm), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti (erba spontanea), arboree: assenti, di selvicoltura: assenti

B Terreno a bosco non governato a ORSENIGO Immobile privo di accesso dalla pubblica via, della superficie commerciale di **1.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno di forma irregolare destinato a bosco ceduo, non cintato e non delimitato, privo di accesso diretto dalla pubblica via.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1098 (catasto terreni), partita 521, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1780, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1991 Pubblico ufficiale GIAZZI F. Sede ERBA (CO) Repertorio n. 84839 - CC 15054050 COMPRAVENDITA RP 6940/91 Voltura n. 889.1/2016 - Pratica n. CO0007426 in atti dal 22/01/2016

Coerenze: Mappale 1097 altra proprietà, mappale 402 e mappale 744 altra proprietà, mappale 409 altra proprietà e mappale 407 medesima proprietà, tutti del foglio 9, del catasto Terreni del Comune di Orsenigo (CO).

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia quasi pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaie e sabbie, sabbie limose (fluvioglaciale Wurm), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti

sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Essenze spontanee ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.820,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00
Data di conclusione della relazione:	07/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreni non edificabili destinati a prato e in parte a bosco

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 09/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Como ai nn. 37864/28196, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESP. FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE Sede ALBAVILLA (CO) e FUSI FABIO Nato il 19/12/1953 a ALBAVILLA (CO) Codice fiscale FSUFBA53T19A143L,

derivante da Atto Giudiziario

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**

Ulteriori avvertenze:

Dall'atto di provenienza, che si richiama integralmente, risulta che:

- *"Accesso: si ha da ponente attraverso il passo carraio che staccantesi dalla comunale dei Rebecchi corre a cavaliere dei mappali 411, 1150, 738, 1096, 1003, 409 sino a raggiungere questo appezzamento;*
- *Si ha pure l'accesso dall'angolo di nord ovest con passo carraio che staccantesi dalla stessa comunale dei Rebecchi corre a cavaliere dei mappali 411, 1150, 738, 1094, 1003, 409,*

Da questo punto detto passo carraio insiste sul mappale 1094 su cui pertanto questo appezzamento gode di servitù attiva di passo carraio sino a raggiungere il mappale 407"

Si precisa che il mappale 1150 è stato soppresso in favore del mappale 3619 del foglio 9, mentre il mappale 738 è stato soppresso costituendo i mappali 3638 (ente urbano) e 3715, posti a est e non confinanti con i terreni oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sin dal ventennio il diritto di proprietà dei terreni oggetto del presente lotto appartiene a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE E C. S.A.S con sede in Albavilla per la quota di 1/1, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 19/04/1991 a firma di Notaio Dott. Giazzi Furio - Erba ai nn. 84839/15810 di repertorio, registrato il 24/04/1991 a Erba ai nn. 107, trascritto il 09/05/1991 a Como ai nn. 9567/6940.

Sin dal ventennio il diritto di proprietà dei terreni oggetto del presente lotto appartiene a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Terreni ineditati, privi di recinzione e di perimetrazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 10/05/2011 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 30 /11/2011, l'immobile ricade in zona Sistema paesistico ambientale - Ambito di valore paesistico - art. 11 e Ambito Boschivo - art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In riferimento anche:

- ai contenuti della Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Orsenigo, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 18 aprile 2016, approvato in via definitiva con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28 ottobre 2016 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 18 gennaio 2017;
- alle previsioni della Variante al Documento di Piano del P.G.T., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 08 settembre 2021, approvata in via definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28 dicembre 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 06 aprile 2022;

I mappali n. 407, 1098, ricadono parte in ambito:

- Sistema paesistico ambientale - Ambito di valore paesistico - articolo 11 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole;
- Sistema paesistico ambientale - Ambito boschivo - articolo 12 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole;

I mappali n. 407, 1098 ricadono nella classe di sensibilità paesistica 5 - sensibilità molto alta;

I mappali n. 407, 1098 sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Ambito di tutela paesaggistica (D.Lgs 42/2004 - D.M. 05/07/1971);
- Boschi e aree boscate (D.Lgs 42/2004) - in parte;

Estratto delle Norme di Piano:

Articolo 11. Ambito di valore paesistico

11.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti di valore paesistico fanno riferimento al sistema di aree ed elementi puntuali che qualificano e caratterizzano il paesaggio agrario.

Tale ambito costituisce una componente strutturale del paesaggio e come tale deve essere attentamente salvaguardata e valorizzata.

Le disposizioni normative per gli ambiti di valore paesistico sono finalizzate alla valorizzazione, tutela e potenziamento dei singoli elementi e del valore d'insieme riconosciuto agli ambiti, nonché alla promozione di modalità di fruizione compatibili con l'uso agricolo e la conservazione del patrimonio paesistico ambientale attraverso la valorizzazione dei percorsi rurali esistenti.

11.2. Disciplina generale

11.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti di valore paesistico la vocazione funzionale ammessa è quella agricola. In tali ambiti è consentita l'attività agrituristica.

11.2.2. Modalità di intervento

Negli ambiti di valore paesistico non è ammessa alcuna edificazione, neppure ad uso e a scopo agricolo ed alcun intervento od opera di carattere infrastrutturale e viabilistico. In tali ambiti, al fine di garantire il mantenimento dell'attuale morfologia e conformazione naturale dei suoli sono vietate, oltre all'edificazione, anche le operazioni che prevedono scavi o movimenti di terreno in sterro e riporto e l'eliminazione delle specie arboree esistenti. Per tali ambiti il piano dispone la salvaguardia integrale dei caratteri geomorfologici e vegetazionali, vietando qualsiasi modifica della morfologia territoriale e topografica, consentendo quindi la pratica agricola compatibile con l'assetto del suolo, prevedendo opportune opere di mitigazione e compensazione, da valutarsi in sede progettuale.

11.2.3. Prescrizioni specifiche

Le recinzioni permanenti potranno essere realizzate solo nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico.

Articolo 12. Ambito boschivo, di rimboschimento e di ripopolamento arboreo

12.1. Definizione ed obiettivi

Gli ambiti boschivi e di rimboschimento si riferiscono alle parti del territorio comunale interessate dagli habitat forestali, comprese le aree con masse arboree in vegetazione, gli ambiti territoriali incolti o in fase di ripopolamento comunque vincolati a bosco, le radure in via di colonizzazione e le aree destinate al rimboschimento e al consolidamento delle formazioni boschive. Il piano individua gli ambiti boschivi e di rimboschimento negli habitat forestali della Brughiera e nelle aree e nei lembi di vegetazione che per tipologia, posizione e continuità rientrano nella definizione di aree a bosco ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Le disposizioni normative per gli ambiti boschivi e di rimboschimento sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione degli habitat forestali con funzione naturalistica, protettiva, faunistica, paesaggistica e produttiva.

12.2. Disciplina generale

12.2.1. Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento e ripopolamento arboreo la vocazione funzionale ammessa è quella forestale. All'interno degli ambiti boschivi e di rimboschimento è fatto salvo il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data del 17 settembre 2010 o, unicamente, la variazione della destinazione stessa nella sola direzione agricola e boschiva.

12.2.2. Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento devono valorizzare, introdurre e mantenere le specie nobili che caratterizzano i luoghi e il clima locale, limitando al contrario le espansioni delle specie alloctone ed esotiche. Gli interventi di potenziamento e di accrescimento del sistema vegetazionale dovranno essere realizzati in via prioritaria nelle aree di riconnessione intercluse fra le residue formazioni arboree, utilizzando le specie arboree ed arbustive locali. Gli interventi su tali ambiti si attuano nel rispetto delle presenti disposizioni e delle leggi vigenti in materia. Ogni alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale (alberi, arbusti, prati) e tutti gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono soggetti a comunicazione preventiva, a denuncia di taglio o ad autorizzazione da presentare al Comune e agli enti competenti in materia. Gli interventi di alterazione, modificazione o riduzione demolitiva, totale o parziale, della massa vegetazionale devono prevedere azioni di compensazione e di ripristino del patrimonio forestale mediante l'utilizzo di, di opportuna dimensione e nel rispetto delle connotazioni vegetazionali tradizionalmente consolidate nell'area.

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono vietate nuove costruzioni e interventi di ampliamento degli edifici esistenti alla data del 17 settembre 2010. Per gli edifici esistenti che ricadono in tale ambito sono consentiti unicamente interventi volti al contenimento energetico e al mantenimento dello stato di fatto esistente. Tutti gli interventi negli ambiti boschivi e di rimboschimento sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

12.2.3. Prescrizioni specifiche

Negli ambiti boschivi e di rimboschimento non sono ammesse recinzioni di proprietà. La

delimitazione dei confini di proprietà è ammessa unicamente mediante siepi soltanto per esigenze di tutela limitatamente alle aree edificate, agli impianti e alle relative pertinenze. Sulle recinzioni esistenti, se legittimamente autorizzate, sono ammessi interventi di manutenzione. Le recinzioni esistenti che risultano prive di titolo autorizzativo devono essere rimosse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Terreni inedificati, privi di recinzione e di perimetrazione.

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 ORSENIGO IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA

TERRENO A PRATO INCOLTO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno a prato incolto a ORSENIGO Immobile privo di accesso dalla pubblica via, della superficie commerciale di **5.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno di forma irregolare, in leggero declivio, non cintato e non delimitato dai mappali confinanti; non dispone di accesso diretto da pubblica via. Nella pianificazione urbanistica e territoriale è individuato come area agricola, come da classificazione DUSAF 7.0 (uso e copertura del suolo 2021)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto terreni), partita 521, qualita/classe Prato 3, superficie 5040, reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 20,82 €, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1991 Pubblico ufficiale GIAZZI F. Sede ERBA (CO) Repertorio n. 84839 - CC 15054050 COMPRAVENDITA RP 6940/91 Voltura n. 889.1/2016 - Pratica n. CO0007426 in atti dal 22/01/2016
Coerenze: mappale 1095 altra proprietà, mappale 1098 medesima proprietà, mappale 1098 medesima proprietà, mappale 1096 altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni del Comune di Orsenigo (CO)

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante con leggero declivio da sud verso nord e da ovest verso est, una tessitura prevalente ghiaie e sabbie, sabbie limose (fluvioglaciale Wurm), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti (erba spontanea), arboree: assenti, di selvicoltura: assenti



rilievo satellitare al 14/07/2024 - aree coltivate

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albavilla, Erba, Inverigo), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale di San Martino, Chiesa di San Rocco, Villa del Soldo e relativo parco, Brughiera di Orsenigo.



Estratto mappa dei trasporti e della viabilità



Vista satellitare degli immobili

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto verso il limite nord del territorio del Comune di Orsenigo, quasi al confine con Albavilla, il terreno ha forma irregolare, pianeggiante e risulta non cintato e privo di perimetrazione, pertanto indiviso dai mappali confinanti; non dispone di accesso diretto da pubblica via e lo stesso accesso avviene da una serie di fondi serventi mediante un percorso di difficile, o non facile, percorrenza se non con mezzi agricoli o vetture idonee, a partire dalla strada Comunale dei Rebecchi. Dalla proprietà è stata esclusa l'esistenza di contratti di sfruttamento agricolo del fondo; il dato è stato riscontrato mediante l'analisi di immagini satellitari storiche.

È riportata la classe di sensibilità paesistica dell'area intercettata, 'molto elevata' con riferimento alla Tavola delle Previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in conformità con le Classi previste dalle Linee guida correlate al PTR per l'esame paesistico dei progetti e sulla base dell'Allegato A - DGR 1681 del 29.12.2005.

Vincoli paesaggistici:

- Territori coperti da foreste e da boschi - area tutelata per legge, derivata dal D. Lgs. 42 del 2004, art. 142, comma 1, lettera g): territori coperti da foreste e da boschi.
- Aree di notevole interesse pubblico (Intero territorio, Orsenigo) - area tutelata per legge, derivata dal D. Lgs. 42 del 2004, art. 136, comma 1, lettere c), d): aree di notevole interesse pubblico che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.



Vista aerea 1



Vista aerea 2



Immagini terreno 1



Immagini terreno 2

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	5.040,00	x	100 %	=	5.040,00
Totale:	5.040,00				5.040,00



mappa catastale sovrapposta a ortofoto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Ufficio del Territorio di Como - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2018

Descrizione: Prato

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 10 SUL B.U.R.L.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 75.400,00 pari a 7,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Elite Immobiliare

Descrizione: Terreno agricolo di 7.400 mq e boschivo di 1700 mq oltre a fabbrico di 44 mq

Indirizzo: Parzano, Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 9100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 80.000,00 pari a 8,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Terreno non edificabile in vendita - intero lotto cintato accesso diretto

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi, Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 4330

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 38.000,00 pari a 8,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Regione Lombardia - Commissione Provinciale Espropri valori valevoli 2021

Descrizione: Prato

Indirizzo: Regione Agraria n° 10

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 7,54 pari a 7,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORI MIN NELL'ANNO 2024

Descrizione: Prato

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 31.000,00 pari a 3,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORI MAX NELL'ANNO 2024

Descrizione: Prato

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 66.000,00 pari a 6,60 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORE PUNTUALE NELL'ANNO 2024

Descrizione: Prato

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 34.309,00 pari a 3,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla media dei valori riscontrati emerge un valore di riferimento pari a 6,54 €/mq. Si considerano vari fattori di deprezzamento, primo fra tutti, l'assenza di accesso diretto e la necessità di transitare attraverso fondi serventi; inoltre il terreno risulta non cintato o delimitato e sottoposto a vincoli di carattere paesaggistico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.040,00 x 6,54 = **32.961,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di accesso diretto	-3.296,16
Presenza di vincoli paesaggistici	-1.648,08

Arrotondamento stima

-17,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **28.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **28.000,00**

BENI IN ORSENIGO IMMOBILE PRIVO DI ACCESSO DALLA PUBBLICA VIA

TERRENO A BOSCO NON GOVERNATO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno a bosco non governato a ORSENIGO Immobile privo di accesso dalla pubblica via, della superficie commerciale di **1.780,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno di forma irregolare destinato a bosco ceduo, non cintato e non delimitato, privo di accesso diretto dalla pubblica via.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1098 (catasto terreni), partita 521, qualita/classe Bosco Ceduo 2, superficie 1780, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 2,76 €, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/04/1991 Pubblico ufficiale GIAZZI F. Sede ERBA (CO) Repertorio n. 84839 - CC 15054050 COMPRAVENDITA RP 6940/91 Voltura n. 889.1/2016 - Pratica n. CO0007426 in atti dal 22/01/2016
Coerenze: Mappale 1097 altra proprietà, mappale 402 e mappale 744 altra proprietà, mappale 409 altra proprietà e mappale 407 medesima proprietà, tutti del foglio 9, del catasto Terreni del Comune di Orsenigo (CO).

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia quasi pianeggiante, una tessitura prevalente ghiaie e sabbie, sabbie limose (fluvioglaciale Wurm), i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Essenze spontanee ,di selvicoltura: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albavilla, Erba, Inverigo), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa parrocchiale di San Martino, Chiesa di San Rocco, Villa del Soldo e relativo parco, Brughiera di Orsenigo.



Estratto mappa dei trasporti e della viabilità



Vista satellitare degli immobili

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto verso il limite nord del territorio del Comune di Orsenigo, quasi al confine con Albavilla, il terreno ha forma irregolare, risulta non cintato e privo di perimetrazione, ed è destinato a bosco ceduo, con presenza di essenze arboree spontanee di media altezza. In leggero declivio, è privo di accesso dalla pubblica via; l'accesso avviene da una serie di fondi serventi confinanti, mediante un percorso di difficile, o non facile, percorrenza se non con mezzi agricoli o vetture idonee, a partire dalla strada Comunale dei Rebecchi.

Nella classificazione DUSAF 7.0 'uso e copertura del suolo 2021', il contesto è stato intercettato come area naturale/seminaturale boscata, boschi di latifoglie a densità media e alta governati a ceduo.

Per la zona è riportata la classe di sensibilità paesistica dell'area intercettata, 'molto elevata' con riferimento alla Tavola delle Previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in linea con le Classi previste dalle Linee guida correlate al PTR per l'esame paesistico dei progetti e sulla base dell'Allegato A - DGR 1681 del 29/12/2005.

Vincoli paesaggistici:

- Territori coperti da foreste e da boschi - area tutelata per legge, derivata dal D. Lgs. 42 del 2004, art. 142, comma 1, lettera g): territori coperti da foreste e da boschi.
- Aree di notevole interesse pubblico (Intero territorio, Orsenigo) - area tutelata per legge, derivata dal D. Lgs. 42 del 2004, art. 136, comma 1, lettere c), d): aree di notevole interesse pubblico che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.



Foto dell'area boschiva



Immagine satellitare

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.780,00	x	100 %	=	1.780,00
Totale:	1.780,00				1.780,00



Mappa catastale sovrapposta a ortofoto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Ufficio del Territorio di Como - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2018

Descrizione: Bosco ceduo

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 7 REGIONE AGRARIA N. 10 SUL B.U.R.L.

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 26.200,00 pari a 2,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2025

Fonte di informazione: Studio Cantù 24 Srl - affiliato Tecnocasa

Descrizione: Terreno agricolo (bosco)

Indirizzo: Via Manzoni, Alzate Brianza

Superfici principali e secondarie: 3730

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 4,02 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 10.500,00 pari a 2,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE PROMOTION DUE DI LATINO VLADIMIRO

Descrizione: Terreno in vendita a Tavernerio - bosco

Indirizzo: Tavernerio, frazione Ponzate

Superfici principali e secondarie: 3780

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 3,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 12.000,00 pari a 3,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORI MIN NELL'ANNO 2024

Descrizione: Bosco Ceduo

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 2.300,00 pari a 0,23 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORI MAX NELL'ANNO 2024

Descrizione: Bosco Ceduo

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 9.000,00 pari a 0,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OVA Osservatorio dei Valori Agricoli - Expo Pubblicazioni - VALORE PUNTUALE NELL'ANNO 2024

Descrizione: Bosco Ceduo

Indirizzo: Comune di Orsenigo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 3.149,00 pari a 0,31 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Regione Lombardia - Commissione Provinciale Espropri valori valevoli 2021

Descrizione: Bosco ceduo

Indirizzo: Regione Agraria n° 10

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 2,62 pari a 2,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla media dei valori riscontrati €/mq, escludendo il valore più alto e quello più basso, emerge un valore di riferimento pari a 1,85 €/mq. Si considera un fattore di deprezzamento dovuto all'assenza di accesso diretto e la necessità di transitare attraverso fondi serventi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.780,00 x 1,85 = **3.293,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza di accesso diretto	-230,51
Presenza di vincoli paesaggistici	-98,79
Arrotondamento stima	36,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio e sulla base della superficie derivante dalla visura catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Orsenigo, agenzie: Portali in rete di annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Ufficio del Territorio di Como - Valori Agricoli Medi della Provincia - Pronunciamento Commissione Provinciale - Annualità 2018; Commissione provinciale espropri di Como Tabella dei valori agricoli medi, riferiti al 2020, ed inoltre: EXEO Edizioni OVA Osservatorio Valori Agricoli - interrogazione 2025 - valori min/max riferiti al 2024

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 a prato incolto	5.040,00	0,00	28.000,00	28.000,00
B	Terreno a bosco non governato	1.780,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				31.000,00 €	31.000,00 €

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: **€. 31.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.100,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.900,00**

data 07/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Fabio Butera