



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 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

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 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno boschivo** a ALBAVILLA, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **37.500,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno boschivo, soggetto a vincoli ambientali, non governato con accesso dalla Strada Agro-Silvo-Pastorale Comunale n° 4 (Strada per Baita Patrizi) detta 'della Valle', attraverso percorsi sterrati anche impegnativi e soggetta a preciso regolamento.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 358 (catasto terreni), partita 1038, qualita/classe Bosco Ceduo 4, superficie 37500, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 34,86 €, indirizzo catastale: Comune di ALBAVILLA (A143A) (CO) Sezione VILL'ALBESE, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da Atto del 20/11/1997 Pubblico ufficiale NUZZO Sede MANDELLO DEL LARIO (LC) Repertorio n. 4474 - UR Sede COMO (CO) Registrazione n. 1244 registrato in data 05/12/1997 - Voltura n. 12070.1/1997 - Pratica n. 188301 in atti dal 16/08/2001
Coerenze: Mappale 3221 e 321 altra proprietà, strada comunale detta 'Della Valle', mappale 367 altra proprietà, mappali 2094 e 360, altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni, del Comune di Albavilla

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia a discreto pendio, una tessitura prevalente limoso - argilloso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Arboricoltura da legno ,di selvicoltura: crescita spontanea con diradamento saltuario

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37.500,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.200,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno boschivo non cintato e non governato, soggetto a vincoli di tutela ambientale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Avvertenza: la restante quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, non oggetto di liquidazione giudiziale, appartiene a Fusi Paolo o Pierpaolo nato ad Erba il 05/06/1964.

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. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESP. FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETA' I N ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in Albavilla (CO) e FUSI FABIO nato ad Albavilla (CO), derivante da Atto Giudiziario - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

BREVE STORIA VENTENNALE:

sin dal ventennio la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto appartiene a [REDACTED], proprietario in forza dell'atto di compravendita in data 20.11.1997 n. 4474/835 di rep. a rogito dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Mandello del Lario, trascritto a Como in data 02.12.1997 ai nn. 21430/15208.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di Atto del Pubblico ufficiale Dott. Ottaviano Anselmo NUZZO Sede MANDELLO DEL LARIO (LC) (dal 20/11/1997), con atto stipulato il 20/11/1997 a firma di Nuzzo ai nn. 4474/835 di repertorio, registrato il 05/12/1997 a Como ai nn. 1244, trascritto il 02/12/1997 a Como ai nn. 21430/15208

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di Atto del Pubblico ufficiale NUZZO Sede MANDELLO DEL LARIO (LC) (dal 20/11/1997), con atto stipulato il 20/11/1997 a firma di Nuzzo ai nn. 4474/835 di repertorio, registrato il 05/12/1997 a Como ai nn. 1244, trascritto il 02/12/1997 a Como ai nn. 21430/15208

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{1}$, in forza di Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') (dal 11/06/1986 fino al 20/11/1997), con atto stipulato il 11/06/1986 a firma di Ministero degli Interni - Roma ai nn. 91 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano fabbricati censiti al catasto o inseriti nelle planimetrie comunali

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° 3 del 05/01/2019, l'immobile ricade in zona Ambiti boschivi e di tutela ambientale - art. 34 delle NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento anche alla Variante puntuale agli Atti di PGT (finalizzata alla riduzione della fascia di rispetto stradale SP ex SP639 dei Laghi di Pusiano e Garlate) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 17/04/2024

Territori coperti da boschi e foreste D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g).

L'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004, individua come sottoposti a vincolo paesaggistico i territori **coperti da foreste e boschi**, inclusi quelli danneggiati dal fuoco, e le aree che sono soggette a rimboschimento. Questa normativa protegge queste aree per il loro valore paesaggistico e ambientale.

Studio geologico-geomorfologico e idrogeologico a supporto del PGT - Carta dei Vincoli

Dissesti PAI

Fenomeni franosi: Fq - Frana quiescente

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio: Eb - Area a pericolosità elevata (parziali)

porzioni)

Art. 34 - 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 volti alla realizzazione di reti tecnologiche di pubblica utilità a servizio di edifici esistenti, regolarmente autorizzati. Per la manutenzione dei boschi è ammessa la collocazione di capanni deposito attrezzi, con struttura in legno o in pietra locale, della superficie massima mq 9,00, posata su basamenti in legno (tronchi) o pietra, con altezza massima, alla radice delle falde di copertura, di 2,30 m. Il permesso di costruire è valido per un solo manufatto a servizio di lotto di almeno mq 5.000 di bosco e con convenzione di asservimento. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, purché vengano rispettati la sagoma, il sedime e la volumetria preesistenti.

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.
- Non è consentita l'eliminazione delle alberature d'alto fusto esistenti.
- Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale. Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Vincoli:

- Territori coperti da boschi e foreste D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g).
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, fascia di rispetto di 150 metri D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).
- Retico idrico principale, fascia di rispetto DGR 7868/2008 e smi; Reticolo Idrico Minore approvato con DCC 25/2005.
- Retico idrico minore, fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore approvato con DCC 25/2005.
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)
- Fasce di rispetto degli elettrodotti, cavo aereo MT

PGT - Tavola delle Previsioni di Piano: Nodi della Rete Ecologica - È stata intercettata un'area di particolare rilevanza ecologica, che pertanto rappresenta un nodo della Rete Ecologica Comunale, come riportata nella Tavola delle Previsioni di Piano.

Documento di Piano - Rete Infrastrutturale - Strade agro-silvo-pastorali:

- 01 - Strada per torrente Cosia
- 04 - Strada per Baita Patrizi

.

Uso e copertura del suolo 2021 (DUSAF 7.0): boschi misti a densità media e alta governati a ceduo; è stata intercettata un'area naturale/seminaturale boscata, come da classificazione DUSAF

Vincoli presenti:

- Territori coperti da foreste e da boschi - È stata intercettata un'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 per punti di vista e specchio d'acqua, Albavilla - È stata intercettata un'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;
- **Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Torrente Cosia** - È stata intercettata un'area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, vincolata ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c) del D. Lgs. 42 del 2004: fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde.
- Carta delle aree soggette a vincolo idrogeologico - **Aree a vincolo idrogeologico** ricognizione 2013 - È stata intercettata un'area soggetta a vincolo idrogeologico di cui agli articoli 1 e 7 del Regio Decreto 3267/1923.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non risultano fabbricati censiti al catasto o inseriti nelle planimetrie comunali

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 ALBAVILLA, FRAZIONE VILL'ALBESE

TERRENO BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno boschivo a ALBAVILLA, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **37.500,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Terreno boschivo, soggetto a vincoli ambientali, non governato con accesso dalla Strada Agro-Silvo-Pastorale Comunale n° 4 (Strada per Baita Patrizi) detta 'della Valle', attraverso percorsi sterrati anche impegnativi e soggetta a preciso regolamento.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 358 (catasto terreni), partita 1038, qualita/classe Bosco Ceduo 4, superficie 37500, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 34,86 €, indirizzo catastale: Comune di ALBAVILLA (A143A) (CO) Sezione VILL'ALBESE, intestato a FUSI Fabio (CF FSUFBA53T19A143L) Diritto di: Proprieta' per 1/2 e FUSI Pierpaolo (CF

FSUPPL64H05D416X) Diritto di: Proprieta' per 1/2, derivante da Atto del 20/11/1997 Pubblico ufficiale NUZZO Sede MANDELLO DEL LARIO (LC) Repertorio n. 4474 - UR Sede COMO (CO) Registrazione n. 1244 registrato in data 05/12/1997 - Voltura n. 12070.1/1997 - Pratica n. 188301 in atti dal 16/08/2001

Coerenze: Mappale 3221 e 321 altra proprietà, strada comunale detta 'Della Valle', mappale 367 altra proprietà, mappali 2094 e 360, altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni, del Comune di Albavilla

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia a discreto pendio, una tessitura prevalente limoso - argilloso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: Arboricoltura da legno ,di selvicoltura: crescita spontanea con diradamento saltuario



Foto 1 confine sud del terreno



Foto 2 confine sud del terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta dei Santi Cosma e Damiano, Chiesa di Santa Maria, Lago di Alserio, Monte Boletto, Monte Bolettone, Alpe del Viceré, Valle del Cosia, Riserva naturale Valle Bova.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno boschivo, non cintato e non governato, con accesso dalla Strada Agro-Silvo-Pastorale Comunale n° 4 (Strada per Baita Patrizi) detta 'della Valle', con percorsi sterrati piuttosto complessi e adatti a veicoli idonei; presenta declivi consistenti con quote altimetriche medie da ovest verso est da m. 690 a m. 600 e da nord verso sud da m. 650 a m 600, secondo le curve di livello della cartografia regionale. Si richiama il Regolamento per il transito delle strade Agro-Silvo-Pastorali del Comune di Albavilla revisione del dicembre 2021 che regola la percorribilità delle stesse, in particolare:

Art 1 - Ambito di applicazione

Le presenti disposizioni hanno il solo ed esclusivo scopo di disciplinare l'accesso e l' utilizzo della viabilità agro-silvo-pastorale del territorio comunale di Albavilla di cui all'elenco dell'allegato A). Il presente regolamento disciplina esclusivamente l'accesso e l'utilizzo delle strade agro-silvo-pastorali di proprietà pubblica e le strade private dichiarate di "pubblica utilità".

Art 2 -Soggetto gestore

Soggetto Gestore delle strade agro-silvo-pastorali di cui all'elenco dell'Allegato A è il Comune di Albavilla, con sede in Piazza Roma n. 1 ad Albavilla (Co).

Art 3 - Chiusura con cartello

Il divieto di circolazione è reso noto al pubblico mediante apposizione di idoneo segnale riportante la normativa di riferimento e gli estremi del presente regolamento, da effettuarsi a cura del Soggetto Gestore.

Art 8 - Rilascio dell'autorizzazione al transito

Qualora sussistano i requisiti necessari, il permesso che autorizza al transito viene rilasciato dal Soggetto Gestore entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, tramite appositi contrassegni da collocarsi sui mezzi motorizzati in maniera ben visibile e di facile verifica per eventuali controlli. Il permesso abilita uno dei soggetti come sopra evidenziati (intestatario o altra eventuale persona di cui al punto b dell'art. 7) alla guida di uno solo dei mezzi elencati sul permesso. Sul mezzo stesso potranno essere trasportate, compatibilmente con le norme vigenti in materia di circolazione stradale, anche eventuali persone non rientranti nella fattispecie oggetto del presente regolamento. Copia dell'elenco delle autorizzazioni rilasciate andrà trasmessa al competente Ente Forestale (Comunità Montana Triangolo Lariano), a disposizione per eventuali riscontri da parte del personale di vigilanza di cui al successivo art. 20. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica della rispondenza fra le categorie d'uso dichiarate dal richiedente e le categorie d'utenza di seguito elencate ed autorizzate al transito con mezzi motorizzati in deroga al divieto di circolazione:

- A1) proprietari o affittuari degli immobili serviti dalla strada;
- A2) proprietari o affittuari di immobili, impianti ed infrastrutture situati nel settore di territorio servito dalla strada e che presentano documentate esigenze connesse alla gestione dei patrimoni agro-silvo-pastorali;
- A3) proprietari o affittuari di immobili, impianti ed infrastrutture situati nel settore di territorio servito dalla strada e che presentano documentate esigenze non connesse alla gestione dei patrimoni agro-silvo-pastorali;
- B1) personale impiegato presso strutture di servizio per esigenze connesse alla fornitura e allo svolgimento di attività lavorative;
- B2) soggetti privati che svolgono pratiche legate all'apicoltura debitamente documentate e autorizzate;
- B3) soggetti privati che svolgono attività venatoria da appostamento fisso debitamente documentate e autorizzate;
- B4) soggetti privati che svolgono attività di raccolta di piccoli frutti del sottobosco, funghi e tartufi debitamente documentate e autorizzate;
- B5) esigenze legate al controllo periodico da parte dei proprietari di bestiame in alpeggio;
- C1) esigenze logistiche connesse all'esplicazione sul territorio di specifiche

attività economico professionali, artigianali e d'impresa connesse ad attività agro-forestali ed edili;

- C2) esigenze logistiche connesse all'esplicazione di specifiche attività economico-professionali sul territorio (tecnici, professionisti, operatori autonomi e d'impresa);
- D1) esigenze didattiche, di studio e di ricerca connesse allo sviluppo e divulgazione delle tematiche ecologico-ambientali purché debitamente documentate;
- D2) esigenze legate all'accesso a malghe che usualmente commercializzano i prodotti dell'alpeggio;
- D3) esigenze logistiche legate all'effettuazione di manifestazioni, ricorrenze e ritrovi a carattere sociale, ricreativo e sportivo, e che per loro natura e portata non contrastino con le finalità di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/23 n. 3267 (sono sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9, possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque);
- E1) esigenze connesse all'effettuazione di sagre, feste campestri, manifestazioni folcloristiche.

Art. 11 - Limiti di transito

Gli automezzi di servizio dovranno transitare a velocità moderata non superiore a 30 km/h. Per quanto riguarda il limite di peso a pieno carico, il riferimento è alle classi di transitabilità di cui alla Direttiva Regionale sulle strade forestali (Deliberazione Giunta Regionale 8 Agosto 2003 – N. 7/14016).

Art.14 - Sanzioni

Chiunque acceda senza permesso su detta strada agro-silvo-pastorale è soggetto alle sanzioni amministrative di cui all'art. 23 della Legge Regionale n. 27 del 28/10/2004. In particolare verrà inflitta la sanzione amministrativa (aggiornamento gennaio 2008) comportante il pagamento di una somma da euro 105,57 ad euro 316,71 con immediata interruzione del transito. L'inosservanza delle norme del presente regolamento, accertata a carico di persone a cui è consentito il transito, è punita con la sanzione amministrativa nella medesima misura indicata al punto precedente. La mancata esposizione dei contrassegni di cui all'art. 8 è punita con la sanzione amministrativa da euro 25 a euro 75. Il Soggetto Gestore in caso di comprovata e ripetuta infrazione, può sospendere o revocare l'autorizzazione al transito. Tra le infrazioni vanno ricomprese la contraffazione, l'alterazione, la modifica o la correzione dei permessi rilasciati, il transito in presenza di Ordinanza di chiusura.



Foto 3 confine sud del terreno



Foto 4 confine sud del terreno



Elenco strade Agro-Silvo-Pastorali



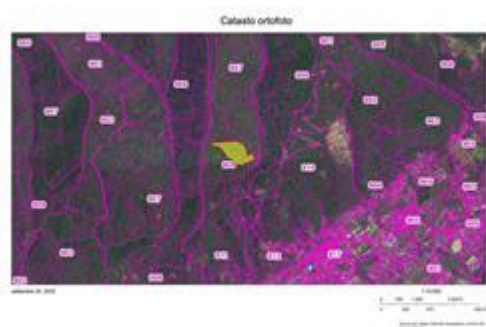
Estratto Allegato 1 - Strade Agro-Silvo-Pastorali

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	37.500,00	x	100 %	=	37.500,00
Totale:	37.500,00				37.500,00



Estratto mappa con ortofoto



Estratto mappa

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: 9.200,00 pari a 0,92 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: Regione Lombardia - Commissione Provinciale Espropri valori valevoli 2021

Descrizione: Bosco ceduo

Indirizzo: Regione Agraria n° 5

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 0,92 pari a 0,92 Euro/mq

COMPARATIVO 5

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 Albavilla

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.600,00 pari a 0,16 Euro/mq

COMPARATIVO 6

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 Albavilla

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 6.000,00 pari a 0,60 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

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

Descrizione: Bosco Ceduo

Indirizzo: Comune di Albavilla

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.837,00 pari a 0,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla media dei valori €/mq riscontrati, escludendo il valore più basso e quello più alto, emerge un valore di riferimento pari a 1,09 €/mq. Si considerano fattori di deprezzamento dovuti all'assenza di accesso diretto dalla strada pubblica, all'altitudine, ai percorsi sterrati particolarmente impegnativi, ai declivi e alla zona impervia, oltre alla presenza di vincoli territoriali e paesaggistici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.500,00 x 1,09 = **40.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Accessibilità veicolare fortemente penalizzata	-12.262,50
Presenza di vincoli paesaggistici	-3.270,00
Difficoltà di sfruttamento del fondo	-4.905,00
Arrotondamento valore di stima	-37,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Albavilla, agenzie: Portali in rete di annunci immobiliari - Immobiliare.it, Idealista.it, 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 boschivo	37.500,00	0,00	20.400,00	10.200,00
				20.400,00 €	10.200,00 €

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: **€. 10.200,00**

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: **€. 1.020,00**

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: **€. -20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.200,00**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Fabio Butera