



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

CONCORDATO PREVENTIVO

1/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco MANCINI

COMMISSARIO:

Dott.ssa Manuela NESPOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'andrea

CF:DNDPLA48P04F158A

con studio in LIPOMO (CO) Via Mascagni n. 30

telefono: 031283224

fax: 031283224

email: dandreapaolo@virgilio.it

PEC: paolo.dandrea@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - CONCORDATO PREVENTIVO 1/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **boschivo** a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, della superficie catastale di 970 mq, è adiacente al Torrente Bevera e quindi in fascia di rispetto, quasi pianeggiante con alberi di medio fusto e arbusti spontanei di sottobosco è vicino alla strada provinciale Via Valmara da cui si ha un facile accesso. E' separato rispetto agli altri terreni della stessa proprietà oggetto di valutazione ed è adiacente al sentiero che congiunge la Via Valmara alla Via del Pascolo; sul tracciato di questo sentiero è prevista nel PGT una strada di collegamento tra la Strada Provinciale SP 51 (Via Valmara) e il Comune di Rovagnate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 115 (catasto terreni), sezione urbana COL, qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 970, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,50 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.09.1975 in atti dal 17.10.1999 (n. 8276.2/1979)
Coerenze: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 564, mapp. 167 e mapp.575.

Presenta una forma assimilabile a rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio fustoIl terreno

B **parte boschivo e parte produttivo/artigianale** a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 1.910 mq è adiacente alla Via del Pascolo e alla fine della stessa da cui si accede, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco.

Identificazione catastale:

- particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 1910, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 2,96 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma irregolare, un'orografia in declivio dalla Via del Pascolo verso il Torrente Bevera., una tessitura prevalente generica, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale in pendenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: di sottobosco ,arboree: alberi di medio e alto fusto ,Il terreno

C **parte boschivo e parte produttivo/artigianale** a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 2100 mq, si raggiunge dalla Via del Pascolo attraverso un sentiero e confina sul lato nord-ovest con il Torrente Bevera; è parte in declivio dalla strada verso

il torrente e parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco. In zona esiste un vecchio manufatto di impianto di lavorazione ghiaia estratta dalle zone circostanti, adesso in disuso e fatiscente, ma non è stato possibile identificare in modo preciso se grava sul mappale in oggetto e su mappali contigui di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 166 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo, superficie 2100, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 2,17 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.09.1975 in atti dal 17.10.1999 (n. 8276.3/1979)
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma similmente trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee di sottobosco, di selvicoltura: alberi di medio e alto fusto Il terreno

D parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **3.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, di superficie catastale di 3490 mq, è posizionato oltre la fine della Via del Pascolo da cui si accede, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera, e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 356 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo, superficie 3490, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 3,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta , un'orografia pianeggiante/in pendenza, una tessitura prevalente similmente trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fusto Il terreno

E parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 1830 mq, è posizionato alla fine della Via del Pascolo e si raggiunge attraverso un sentiero, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo. In zona esiste un vecchio manufatto di cemento in stato fatiscente e in degrado adibito una volta a impianto di lavorazione della ghiaia estratta dalle zone limitrofe ma non è stato possibile verificare se ricade in parte sul terreno in oggetto o su terreni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 576 (catasto terreni), qualità/classe Incolto Produttivo, superficie 1830, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente

Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma similmente quadrato, un'orografia parte in declivio e parte pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoIl terreno

F parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 900 mq, è posizionato alla fine della Via del Pascolo e si raggiunge attraverso un sentiero, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 900, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984

Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma irregolare, un'orografia parte pianeggiante e parte in declivio, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 769.630,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 654.185,50
Data della valutazione:	12/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato eseguito il 15.12.2023 alla presenza della dott.ssa Manuela Nespoli (Liquidatore Giudiziale); del dott. Giussani, suo collaboratore e della sig.ra [REDACTED] amministratrice delegata della [REDACTED] I beni, oggetto della liquidazione, consistono in terreni in parte produttivi/artigianali, in parte boschivi e in parte residenziali posti in zona periferica del Comune di Castello di Brianza (LC); al confine della maggior parte di questi terreni scorre il Torrente Bevera che nasce dal Colle di San Genesio, nel Comune di Colle Brianza e attraversa il Comune di Castello di Brianza ed altri Comuni limitrofi e confluisce nel Lambro nel Comune di Merone..

La zona è facilmente raggiungibile dal centro di Castello di Brianza, attraverso la Via Roma da cui si diparte la Via del Pascolo dove sono posti tutti i terreni in oggetto e di cui i mapp. 764,e 311 sono più facilmente raggiungibili dalla Via De Amicis che si diparte sempre dalla Via Roma ed è parallela alla Via del Pascolo.

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 **legale** attiva, stipulata il 24/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione/Roma ai nn. 1828/3317 di repertorio, iscritta il 27/11/2017 a Lecco ai nn. 15152/2399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica di pagamento cartella esattoriale.

Importo ipoteca: € 5.740.066,14.

Importo capitale: € 2.870.033,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 3281 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a Lecco ai nn. 17624/12428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobili - Tribunale di Lecco

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 12/09/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1/2022 di repertorio, trascritta il 21/12/2022 a Lecco ai nn. 20748/15009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

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 *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2001), con atto stipulato il 22/11/2001 a firma di dott. Nicola Begalli, notaio in Como ai nn. 136059 di repertorio, trascritto il 05/12/2001 a Lecco ai nn. 16724/11780.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castello di Brianza (LC), foglio 9, mapp. 110 e mapp. 311.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2001), con atto stipulato il 22/11/2001 a firma di dott. Nicola Begalli, notaio in Como ai nn. 136059 di repertorio, trascritto il 05/12/2001 a Lecco ai nn. 16725/11781.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castello di Brianza (LC), foglio 9, mapp. 764, 120, 605, 356, 576, 166 e 115

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 12 del 09.03.2013 pubblicata sul B.U.R.L. n. 36 del 04.09.2013, l'immobile ricade in zona AT 13.c (Ambito di Trasformazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: quelle riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Schede d'Ambito.. Il titolo è riferito solamente al tutti i mappali oggetto di valutazione. Tutto il territorio comunale risulta vincolato dal D.LGS. n. 42/2004. Tutti i terreni ricadono in fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera (reticolo idrico maggiore). Si rileva che con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10.07.2019 è stata approvata una variante agli atti del PGT vigente e che con successiva Delibera di Giunta Comunale del 15.06.2023, è stato approvato l'avvio del procedimento della Variante al PGT vigente.

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 CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

boschivo a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **970,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il terreno in oggetto, della superficie catastale di 970 mq, è adiacente al Torrente Bevera e quindi in fascia di rispetto, quasi pianeggiante con alberi di medio fusto e arbusti spontanei di sottobosco è vicino alla strada provinciale Via Valmara da cui si ha un facile accesso. E' separato rispetto agli altri terreni della stessa proprietà oggetto di valutazione ed è adiacente al sentiero che congiunge la Via Valmara alla Via del Pascolo; sul tracciato di questo sentiero è prevista nel PGT una strada di collegamento tra la Strada Provinciale SP 51 (Via Valmara) e il Comune di Rovagnate.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 115 (catasto terreni), sezione urbana COL, qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 970, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,50 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.09.1975 in atti dal 17.10.1999 (n. 8276.2/1979)
 Coerenze: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 564, mapp. 167 e mapp.575.

Presenta una forma assimilabile a rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio fustoIl terreno



sentiero adiacente al terreno



adiacenze al Torrente Bevera lato nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



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
terreno boschivo parte in zona E1 - zone boschive; aree destinate a parco pubblico per la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale e parte perimetrata in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" in zona di viabilità in progetto (Vedasi allegati)	970,00	x	100 %	=	970,00
Totale:	970,00				970,00



Torrente Bevera adiacente al terreno



Estratto mppa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **13,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	970,00	x	13,00	=	12.610,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.610,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.610,00
---	---------------------

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il presente terreno, della superficie catastale di 1.910 mq è adiacente alla Via del Pascolo e alla fine della stessa da cui si accede, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco.

Identificazione catastale:

- particella 120 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 1910, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 2,96 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma irregolare, un'orografia in declivio dalla Via del Pascolo verso il Torrente Bevera., una tessitura prevalente generica, i seguenti sistemi irrigui: naturali, le seguenti sistemazioni agrarie: naturale in pendenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: di sottobosco ,arboree: alberi di medio e alto fusto ,Il terreno



Via del Pascolo adiacente al terreno



Terreno visto dalla Via del Pascolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

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
terreno produttivo/artigianale e boschivo, perimetrato in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" - parte in zona E1 - zone boschive e parte in Ambito di Trasformazione produttivi/artigianali (Vedasi allegati)	1.910,00	x	100 %	=	1.910,00
Totale:	1.910,00				1.910,00



Vegetazione esistente



Estratto mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura e della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como, da ricerche effettuate in loco, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **74,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.910,00	x	74,00	=	141.340,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 141.340,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 141.340,00
---	----------------------

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **2.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 2100 mq, si raggiunge dalla Via del Pascolo attraverso un sentiero e confina sul lato nord-ovest con il Torrente Bevera; è parte in declivio dalla strada verso il torrente e parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco. In zona esiste un vecchio manufatto di impianto di lavorazione ghiaia estratta dalle zone circostanti, adesso in disuso e fatiscente, ma non è stato possibile identificare in modo preciso se grava sul mappale in oggetto e su mappali contigui di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo, superficie 2100, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 2,17 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30.09.1975 in atti dal 17.10.1999 (n. 8276.3/1979)
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma similmente trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoIl terreno



vecchio impianto di lavorazione ghiaia



sentiero di penetrazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:



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	
terreno produttivo/artigianale e boschivo, perimetrato in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" - parte in zona E1 - zone boschive e parte in Ambito di Trasformazione produttivi/artigianali (Vedasi allegati)	2.100,00	x	100 %	=	2.100,00	
Totale:	2.100,00				2.100,00	



Estratto mappa



Vegetazione esistente

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in locopresso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **74,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.100,00	x	74,00	=	155.400,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 155.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 155.400,00

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **3.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, di superficie catastale di 3490 mq, è posizionato oltre la fine della Via del Pascolo da cui si accede, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera, e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 356 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo, superficie 3490, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 3,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta , un'orografia pianeggiante/in pendenza, una tessitura prevalente similmente trapezoidale, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoll terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:



luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

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
terreno produttivo/artigianale e boschivo, perimetrato in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" - parte in zona E1 - zone boschive e parte in Ambito di Trasformazione produttivi/artigianali (Vedasi allegati)	3.490,00	x	100 %	=	3.490,00
Totale:	3.490,00				3.490,00



sentiero di penetrazione



estratto mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei

torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **73,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.490,00 x 74,00 = **258.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 258.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 258.260,00**

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE PRODUTTIVO/ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 1830 mq, è posizionato alla fine della Via del Pascolo e si raggiunge attraverso un sentiero, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo. In zona esiste un vecchio manufatto di cemento in stato fatiscente e in degrado adibito una volta a impianto di lavorazione della ghiaia estratta dalle zone limitrofe ma non è stato possibile verificare se ricade in parte sul terreno in oggetto o su terreni di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 576 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo, superficie 1830, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma similmente quadrato, un'orografia parte in declivio e parte pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoIl terreno



estratto mappa



vegetazione esistente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

panoramicità:



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
-------------	-------------	--------	-------------

terreno produttivo/artigianale e boschivo, perimetrato in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" - parte in zona E1 - zone boschive e parte in Ambito di Trasformazione produttivi/artigianali (Vedasi allegati)	1.830,00	x	100 %	=	1.830,00
Totale:	1.830,00				1.830,00



Accesso dal sentiero



Vegetazione esistente

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **74,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.830,00	x	74,00	=	135.420,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 135.420,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 135.420,00

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE COLOGNA

**PARTE BOSCHIVO E PARTE
PRODUTTIVO/ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO F

parte boschivo e parte produttivo/artigianale a CASTELLO DI BRIANZA Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **900,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente terreno, della superficie catastale di 900 mq, è posizionato alla fine della Via del Pascolo e si raggiunge attraverso un sentiero, in parte in declivio dalla strada verso il torrente Bevera e in parte pianeggiante ed è coperto da alberi di medio ed alto fusto e da vegetazione spontanea di sottobosco; confina a nord/ovest con il Torrente Bevera e ricade in fascia di rispetto di questo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 605 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo, superficie 900, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984

Coerenze: In corpo dei mapp. 120, 356, 605, 576 e 166: da nord e in senso orario: Torrente Bevera, mapp. 575, 355, 598, 765, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 329 e Torrente Bevera.

Presenta una forma irregolare, un'orografia parte pianeggiante e parte in declivio, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio e alto fustoIl terreno



sentiero di penetrazione



vegetazione esistente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



accesso ai terreni dalla Via del Pascolo



sentiero di penetrazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:



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
terreno produttivo/artigianale e boschivo, perimetrato in Ambito di Trasformazione "AT 13.c" - parte in zona E1 - zone boschive e parte in Ambito di Trasformazione produttivi/artigianali (Vedasi allegati)	900,00	x	100 %	=	900,00
Totale:	900,00				900,00



Estratto mappa



Vegetazione esistente

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura e della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, si hanno, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **74,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	900,00	x	74,00	=	66.600,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 66.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 66.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei terreni pignorati, vista la tipologia, le caratteristiche e la zona in cui ricadono, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale i terreni potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Castello di Brianza, agenzie: di Castello di Brianza e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare di Castello di Brianza e zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023; Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco

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	boschivo	970,00	0,00	12.610,00	12.610,00
B	parte boschivo e parte produttivo/artigianale	1.910,00	0,00	141.340,00	141.340,00
C	parte boschivo e parte produttivo/artigianale	2.100,00	0,00	155.400,00	155.400,00
D	parte boschivo e parte produttivo/artigianale	3.490,00	0,00	258.260,00	258.260,00
E	parte boschivo e parte produttivo/artigianale	1.830,00	0,00	135.420,00	135.420,00
F	parte boschivo e parte produttivo/artigianale	900,00	0,00	66.600,00	66.600,00

	769.630,00 €	769.630,00 €
--	--------------	--------------

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: €.**769.630,00**

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: €.**115.444,50**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**654.185,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - CONCORDATO PREVENTIVO 1/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno boschivo a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 110 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 580 mq, è un terreno boschivo adiacente alla Via del Pascolo da cui si accede, è disposto in pendenza ascendente fino a raggiungere il piano del mapp. 311 adiacente ed è costituito da alberi di medio fusto e vegetazione spontanea di sottobosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 580, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,05 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 311 e 764 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza a terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio fustoIl terreno

B parte boschivo e parte residenziale a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 311 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 3120 mq, è un terreno in parte boschivo e per la maggior parte residenziale perimetrato nell'Ambito "AT 13.b" del vigente PGT adiacente alla Via De Amicis da cui si accede; è in piano ed è costituito da bassa vegetazione spontanea. La zona in cui ricade è residenziale con diversi fabbricati adiacenti alla Via de Amicis a fondo cieco, di cui alcuni di recente costruzione; è dotata dei principali servizi tra cui la scuola materna/elementare, il municipio, negozi al dettaglio e la chiesa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 311 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo, superficie 3120, reddito agrario 8,86 €, reddito dominicale 8,86 €, indirizzo catastale: Via De Amicis, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 110 e 764 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma similmente a rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bassa vegetazione spontanea ,Il terreno

C parte boschivo e parte residenziale a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 764 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 1640 mq, è un terreno in parte boschivo e in parte residenziale perimetrato nell'Ambito

"AT 13.b" del vigente PGT ; inoltre parte del mappale è riompreso nella fascia di rispetto torrenti/corsi d'acqua. E' adiacente alla Via De Amicis da cui si accede, è in piano ed è costituito da bassa vegetazione spontanea. La zona in cui ricade è residenziale con diversi fabbricati adiacenti alla Via de Amicis a fondo cieco, di cui alcuni di recente costruzione; è dotata dei principali servizi tra cui la scuola materna/elementare, il municipio, negozi al dettaglio e la chiesa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 764 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arboreo, superficie 1640, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 4,66 €, indirizzo catastale: Via De Amicis, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 311 e 110 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma similmente rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bassa vegetazione spontanea ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.340,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 407.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.273,00
Data della valutazione:	12/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito il 15.12.2023 alla presenza della dott.ssa Manuela Nespoli (Liquidatore Giudiziale), del dott. Giussani, suo collaboratore e della sig.ra Formenti Adele, amministratrice delegata della Società Lombarda Recupero Ambientali s.r.l. I beni di questo lotto e oggetto della liquidazione, consistono in terreni in parte boschivi e in parte in ambiti di trasformazione residenziali posti in zona periferica del Comune di Castello di Brianza (LC). La zona è facilmente raggiungibile dal centro di Castello di Brianza, attraverso la Via Roma da cui si diparte la Via De Amicis che porta ai terreni in oggetto oppure anche dalla Via del Pascolo parallela alla via precedente.

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 **legale** attiva, stipulata il 24/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione/Roma ai nn. 1828/3317 di repertorio, iscritta il 27/11/2017 a Lecco ai nn. 15152/2399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da notifica di pagamento cartella esattoriale.

Importo ipoteca: € 5.740.066,14.

Importo capitale: € 2.870.033,07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lecco ai nn. 3281 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a Lecco ai nn. 17624/12428, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobili - Tribunale di Lecco

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 12/09/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1/2022 di repertorio, trascritta il 21/12/2022 a Lecco ai nn. 20748/15009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

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 *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2001), con atto stipulato il 22/11/2001 a firma di dott. Nicola Begalli, notaio in Como ai nn. 136059 di repertorio, trascritto il 05/12/2001 a Lecco ai nn. 16724/11780.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castello di Brianza (LC), foglio 9, mapp. 110 e mapp. 311.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/2001), con atto stipulato il 22/11/2001 a firma di dott. Nicola Begalli, notaio in Como ai nn. 136059 di

repertorio, trascritto il 05/12/2001 a Lecco ai nn. 16725/11781.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Castello di Brianza (LC), foglio 9, mapp. 764, 120, 605, 356, 576, 166 e 115

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 12 del 09.03.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 36 del 04.09.2013, l'immobile ricade in zona AT 13.b (Ambito di Trasformazione). Norme tecniche di attuazione ed indici: quelle riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Schede d'Ambito.. Il titolo è riferito solamente al a tutti i mappali oggetto di valutazione del presente lotto. Tutto il territorio comunale risulta vincolato dal D.LGS. n. 42/200 Parte dei mappali 311 e 764 ricade in fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera (reticolo idrico maggiore). Si rileva che con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10.07.2019 è stata approvata una variante agli atti del PGT vigente e che con successiva Delibera di Giunta Comunale del 15.06.2023, è stato approvato l'avvio del procedimento della Variante al PGT vigente.

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 CASTELLO DI BRIANZA VIA DE AMICIS/VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE
COLOGNA

TERRENO BOSCHIVO

DI CUI AL PUNTO A

terreno boschivo a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna,

della superficie commerciale di **580,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 110 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 580 mq, è un terreno boschivo adiacente alla Via del Pascolo da cui si accede, è disposto in pendenza ascendente fino a raggiungere il piano del mapp. 311 adiacente ed è costituito da alberi di medio fusto e vegetazione spontanea di sottobosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo, superficie 580, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 1,05 €, indirizzo catastale: Via del Pascolo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 311 e 764 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via del Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pendenza a terrazzamenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea di sottobosco ,di selvicoltura: alberi di medio fustoIl terreno



Mapp. 110 visto dalla Via del Pascolo



Mapp. 110 visto dalla Via del Pascolo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Via De Amicis di accesso ai terreni



terreno al mapp. 311

SERVIZI

asilo nido

campo da calcio

al di sotto della media

nella media



farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
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	
terreno boschivo, perimetrato nell'Ambito "AT 13.b": in zona E1 - zone boschive: aree destinate a parco pubblico per la valorizzazione del paesaggio rurale (Vedasi allegati)	580,00	x	100 %	=	580,00	
Totale:	580,00				580,00	



Estratto mappa mappale 110



Individuazione contestuale mapp. 110

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute ed opportune correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, delle vicinanze da strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura e della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **13,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	580,00	x	13,00	=	7.540,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.540,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.540,00
---	--------------------

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DE AMICIS/VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE
COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

parte boschivo e parte residenziale a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **3.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 311 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 3120 mq, è un terreno in parte boschivo e per la maggior parte residenziale perimetrato nell'Ambito "AT 13.b" del vigente PGT adiacente alla Via De Amicis da cui si accede; è in piano ed è costituito da bassa vegetazione spontanea. La zona in cui ricade è residenziale con diversi fabbricati adiacenti alla Via de Amicis a fondo cieco, di cui alcuni di recente costruzione; è dotata dei principali servizi tra cui la scuola materna/elementare, il municipio, negozi al dettaglio e la chiesa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 311 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arboreo, superficie 3120, reddito agrario 8,86 €, reddito dominicale 8,86 €, indirizzo catastale: Via De Amicis, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 110 e 764 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma similmente a rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bassa vegetazione spontanea, Il terreno



terreno al mapp. 311



terreno al mapp. 311 in adiacenza alla Via De Amicis

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Via De Amicis di accesso ai terreni



terreno al mapp. 311

SERVIZI

asilo nido

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola media inferiore

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

servizi:



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
terreno boschivo/residenziale, perimetrato nell'Ambito "AT 13b"; parte in zona E1 - zone boschive - aree destinate a parco pubblico per la valorizzazione del paesaggio rurale tradizionale e parte in ambito trasformazione "AT 13.b" (Vedasi allegati)	3.120,00	x	100 %	=	3.120,00
Totale:	3.120,00				3.120,00



Terreno visto dalla Via De Amicis



Estratto mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute ed opportune correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, delle vicinanze da strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura e della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **84,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.120,00	x	84,00	=	262.080,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 262.080,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 262.080,00
---	----------------------

BENI IN CASTELLO DI BRIANZA VIA DE AMICIS/VIA DEL PASCOLO, FRAZIONE
COLOGNA

PARTE BOSCHIVO E PARTE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

parte boschivo e parte residenziale a CASTELLO DI BRIANZA Via De Amicis/Via del Pascolo, frazione Cologna, della superficie commerciale di **1.640,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il terreno in oggetto, identificato dal mapp. 764 del Comune di Castello di Brianza e della superficie catastale di 1640 mq, è un terreno in parte boschivo e in parte residenziale perimetrato nell'Ambito "AT 13.b" del vigente PGT ; inoltre parte del mappale è riompreso nella fascia di rispetto torrenti/corsi d'acqua. E' adiacente alla Via De Amicis da cui si accede, è in piano ed è costituito da bassa vegetazione spontanea. La zona in cui ricade è residenziale con diversi fabbricati adiacenti alla Via de Amicis a fondo cieco, di cui alcuni di recente costruzione; è dotata dei principali servizi tra cui la scuola materna/elementare, il municipio, negozi al dettaglio e la chiesa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 764 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arboreo, superficie 1640, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 4,66 €, indirizzo catastale: Via De Amicis, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da impianto meccanografico del 09.11.1984
Coerenze: in corpo con i mapp. 311 e 110 e in senso orario da nord: strada consorziale Via De Amicis, mapp. 351, strada comunale Via al Pascolo, mapp. 511, 765 e 117.

Presenta una forma similmente rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: bassa vegetazione spontanea ,Il terreno



Vegetazione esistente



Sentiero di accesso dalla Via De Amicis

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Via De Amicis di accesso ai terreni



terreno al mapp. 311

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



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
terreno boschivo/residenziale, in parte perimetrato nell'Ambito di Trasformazione "AT 13.b" - ambiti residenziali ; parte in zona E1 - zone boschive - aree destinate a parco pubblico per la valorizzazione del paesaggio rurale (Vedasi allegati)	1.640,00	x	100 %	=	1.640,00
Totale:	1.640,00				1.640,00



Estratto mappa mappale 764



Terreno visto dalla Via de Amicis

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del bene pignorato si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare riferita al tipo di immobile che, al momento, risulta ancora in difficoltà anche se mostra una leggera ripresa. Inoltre si fa riferimento ad aree simili o comparabili della zona, con le dovute correzioni che tengano conto dei luoghi limitrofi, della vicinanza di strade, dell'orografia degli stessi, della loro esposizione, della loro coltura, della vicinanza ai centri abitati. Si è fatto, anche, riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal P.G.T. vigente e al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei torrenti/corsi d'acqua (150 mt) del Torrente Bevera, reticolo idrico maggiore,

E' indispensabile, comunque, data la complessità della situazione urbanistica dei terreni, determinare le superfici reali che vengono ricomprese nei vari Ambiti Territoriali (AT 13.b e At 13.c) di destinazione urbanistica e compiere gli adeguati approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza, volti a verificare tutte le caratteristiche urbanistiche dei terreni, gli Ambiti Territoriali, i vincoli, le fasce di rispetto e quant'altro necessario e indispensabile per formulare più opportune e precise considerazioni tecniche e commerciali dei beni oggetto di stima.

Dall'analisi dei prezzi del Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023, e dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Como e da ricerche effettuate in loco e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Brianza e da quanto detto sopra, per terreni della stessa zona, con le stesse caratteristiche si è rilevato un valore medio di **84,00 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.640,00	x	84,00	=	137.760,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 137.760,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 137.760,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dei terreni pignorati, vista la tipologia, le caratteristiche e la zona in cui ricadono, e tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale i terreni potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima comparativo in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Castello di Brianza, agenzie: di Castello di Brianza e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare di Castello di Brianza e zone limitrofe, ed inoltre: Borsino Immobiliare di Como e Provincia, edizione 2023; Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Como e ricerche effettuate in loco

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	580,00	0,00	7.540,00	7.540,00
B	parte boschivo e parte residenziale	3.120,00	0,00	262.080,00	262.080,00
C	parte boschivo e parte residenziale	1.640,00	0,00	137.760,00	137.760,00
				407.380,00 €	407.380,00 €

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: **€. 407.380,00**

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: **€. 61.107,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 346.273,00**

data 12/04/2024

il tecnico incaricato
Paolo D'andrea