



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

305/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MARCO MANCINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

aggiornamento del 26/10/2023
riguardo al 100% del complesso immobiliare staggito

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:
ARCH. RODOLFO VACCARELLA
CF: VCCRLF35C17A271M
con studio in COMO (CO) Via G. Mantegazza, 5
telefono: 031280969
email: RODOLFO@ARCHITETTIVACCARELLA.IT
PEC: RODOLFO.VACCARELLA@ARCHIWORLDPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 305/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

in Comune di BRIENNO (CO) terreni boschivi censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2229, porzione -, qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie are 31.70, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 3,27 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3053, mapp. 3068, mapp. 3072, mapp. 3076, mapp. 3078.
- foglio 9 particella 3052, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 78.20, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 3,63 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3054, mapp. 3053, mapp. 3082, mapp. 3084, mapp. 3088.
- foglio 9 particella 3053, porzione -, qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie are 29.00, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 3,09 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3054, mapp. 3068, mapp. 2229, mapp. 3080, mapp. 3082, mapp. 3052.
- foglio 9 particella 3066, porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 4.20, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,65 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3616, mapp. 3072, mapp. 3067, mapp. 3491.
- foglio 9 particella 3068, porzione -, qualita/classe PRATO / 2, superficie are 15.30, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 3,95 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3054, mapp. 3492, mapp. 3072, mapp. 2229, mapp. 3053.
- foglio 9 particella 3075, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 19.30, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,69 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2229, mapp. 3072, mapp. 3577, mapp. 3622, torrente, mapp. 3076.
- foglio 9 particella 3076 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 99.30, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,62 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3080, mapp. 3078, mapp. 2229, mapp. 3075, torrente.
- foglio 9 particella 3078 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 25.90, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,20 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3080, mapp. 2229, mapp. 3076.
- foglio 9 particella 3080 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 70.40, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 3,27 €

- Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3083, mapp. 3082, mapp. 3053, mapp. 3078, mapp. 3076, torrente.
- foglio 9 particella 3082 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 39.50, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3052, mapp. 3053, mapp. 3080, mapp. 3083, mapp. 3084.
 - foglio 9 particella 3083 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 28.70, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 1,33 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3084, mapp. 3082, mapp. 3080, torrente.
 - foglio 9 particella 3084 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 30.10, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,40 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3088, mapp. 3052, mapp. 3082, mapp. 3083, torrente, mapp. 3087.
 - foglio 9 particella 3088 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 1.38.70, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 6,45 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3052, mapp. 3084, mapp. 3087, mapp. 2779, mapp. 2783, mapp. 2825, mapp. 2831, mapp. 3096.
 - foglio 9 particella 3484 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO / 3, superficie are 58, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3472, mapp. 2870, torrente, mapp. 2983.
 - foglio 9 particella 3492 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 4.10, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,64 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3057, mapp. 3491, mapp. 3072, mapp. 3068, mapp. 3054.
 - foglio 9 particella 3577 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 11.40, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,77 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3072, mapp. 2227, mapp. 3578, mapp. 3075.
 - foglio 9 particella 3621 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 1.30, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2227, strada comunale, mapp. 3624, mapp. 3620.
 - foglio 9 particella 3622 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3623, torrente, mapp. 3075.
 - foglio 9 particella 3624 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR / 3, superficie are 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3621, strada comunale, mapp. 3623.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
 - *** DATO OSCURATO ***
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62.908,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.540,00
Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 268.000,00
Data della valutazione:	26/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni risultano liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per maggiori informazioni vedasi la relazione del Visurista.

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:

Concessione in godimento con atto del del 08/02/2018 a rogito notaio dott. Guido Brotto ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritto il 21/02/2018 ai nn. 4384/3024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Concessione in godimento in funzione di successiva alienazione, anche quota 1/6 di piena proprietà degli immobili, a fronte del pagamento di un canone di complessivi €.12.000,00 annui a favore del concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro il termine massimo pattuito di 120 mesi dalla data del presente atto, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto, al prezzo di vendita, con altri beni, convenuto di €.1.500.000,00.

Fondo patrimoniale del 08/09/2021 a rogito notaio dott. Guido Brotto ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 ai nn. 26248/19003.

Costituzione fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c. tra i coniugi *** DATO OSCURATO *** relativamente anche a quota 1/6 di piena proprietà degli immobili.

Concessione in godimento con atto del 29/09/2021 a rogito notaio dott. Guido Brotto ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritto il 12/10/2021 ai nn. 29173/21069, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Concessione in godimento in funzione di successiva alienazione, anche quota 1/6 di piena proprietà degli immobili, a fronte del pagamento di un canone di complessivi €.7.500,00 annui a favore del concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro il termine massimo pattuito di 120 mesi dalla data del presente atto, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto, al prezzo di vendita, con altri beni, convenuto di €.150.000,00.

Costituzione di servitù di elettrodotto con atto del 13/02/1974 a rogito notaio dott. Modesto Bosisio ai nn. 59590/18361 di repertorio, trascritta il 14/03/1974 ai nn. 3547/2886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , relativamente anche ai mapp.3066, mapp.2228 e mapp.3073.

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 fallimento:

Pignoramento del 03/11/2021 emesso dal Tribunale di Como ai nn. 3618 di repertorio, trascritto il 06/12/2021 ai nn. 35922/25929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per maggiori informazioni vedasi la relazione del Visurista.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per 1/6 ciascuno di piena proprietà
in forza di denuncia di successione del 13/12/2011 nr.668 vol.9990 U.R. di Merate devoluta per testamento pubblico rep.8 a.u.v. Notaio Michele Oggioni di Oggiono registrato con verbale rep.1521/951 stesso Notaio reg. a Lecco in data 18.1.2011 nr.511 serie 1/t.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà
in forza di decreto di trasferimento del 25/11/1966 emesso dal Tribunale di Milano ai nn. 8189 di repertorio, trascritto il 10/12/1966 ai nn. 10910/9196.
*** DATO OSCURATO *** per la quota 3/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** ***
DATO OSCURATO *** per 1/9 ciascuno di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
in forza di denuncia di successione del 10/08/1994 ai nn. nr. 84 vol 85 U.R. di Merate.
AVVERTENZA "1": Si precisa che *** DATO OSCURATO *** è deceduto in data 10.2.84, come da denuncia di successione nr.84 vol.85 U.R. di Merate del 10.8.94, devoluta per legge e per testamento olografo pubblicato con verbale in data 28.4.94 rep.97149/16024 Notaio Franco Panzeri di Merate ivi reg. in data 5.5.94 nr.728 serie 1, non risultante trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como ma volturata presso i Servizi Catastali di Como.

AVVERTENZA “2”: Si precisa che ai sensi dell’art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di *** DATO OSCURATO *** non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di terreni.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni staggitati sono classificati secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Brieno approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 22/05/2014 e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 26/09/2018:

COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITA' AGRICOLE, SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DEL D.M. 42/2004 E S.M.I. ED A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Vedasi estratto Piano delle Regole allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Trattasi di terreni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRIENNO

TERRENI A DESTINAZIONE BOSCHIVA

DI CUI AL PUNTO A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

in Comune di BRIENNO (CO) terreni boschivi censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2229, porzione -, qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie are 31.70, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 3,27 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3053, mapp. 3068, mapp. 3072, mapp. 3076, mapp.

3078.

- foglio 9 particella 3052, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 78.20, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 3,63 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3054, mapp. 3053, mapp. 3082, mapp. 3084, mapp. 3088.
- foglio 9 particella 3053, porzione -, qualita/classe PASCOLO ARB / U, superficie are 29.00, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 3,09 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3054, mapp. 3068, mapp. 2229, mapp. 3080, mapp. 3082, mapp. 3052.
- foglio 9 particella 3066, porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 4.20, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,65 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3616, mapp. 3072, mapp. 3067, mapp. 3491.
- foglio 9 particella 3068, porzione -, qualita/classe PRATO / 2, superficie are 15.30, reddito agrario 4,74 €, reddito dominicale 3,95 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3054, mapp. 3492, mapp. 3072, mapp. 2229, mapp. 3053.
- foglio 9 particella 3075, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 19.30, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,69 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2229, mapp. 3072, mapp. 3577, mapp. 3622, torrente, mapp. 3076.
- foglio 9 particella 3076 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 99.30, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,62 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3080, mapp. 3078, mapp. 2229, mapp. 3075, torrente.
- foglio 9 particella 3078 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 25.90, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,20 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3080, mapp. 2229, mapp. 3076.
- foglio 9 particella 3080 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 70.40, reddito agrario 1,09 €, reddito dominicale 3,27 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3083, mapp. 3082, mapp. 3053, mapp. 3078, mapp. 3076, torrente.
- foglio 9 particella 3082 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 39.50, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3052, mapp. 3053, mapp. 3080, mapp. 3083, mapp. 3084.
- foglio 9 particella 3083 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 28.70, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 1,33 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3084, mapp. 3082, mapp. 3080, torrente.
- foglio 9 particella 3084 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 30.10, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,40 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3088, mapp. 3052, mapp. 3082, mapp. 3083, torrente, mapp. 3087.
- foglio 9 particella 3088 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 2, superficie are 1.38.70, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 6,45 €
Coerenze: da nord in senso orario: torrente, mapp. 3052, mapp. 3084, mapp. 3087, mapp. 2779, mapp. 2783, mapp. 2825, mapp. 2831, mapp. 3096.

- foglio 9 particella 3484 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMINATIVO / 3, superficie are 58, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3472, mapp. 2870, torrente, mapp. 2983.
- foglio 9 particella 3492 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 4.10, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,64 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3057, mapp. 3491, mapp. 3072, mapp. 3068, mapp. 3054.
- foglio 9 particella 3577 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe CAST FRUTTO / U, superficie are 11.40, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 1,77 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3072, mapp. 2227, mapp. 3578, mapp. 3075.
- foglio 9 particella 3621 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 1.30, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 2227, strada comunale, mapp. 3624, mapp. 3620.
- foglio 9 particella 3622 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO / 1, superficie are 40, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3623, torrente, mapp. 3075.
- foglio 9 particella 3624 (catasto terreni), porzione -, qualita/classe SEMIN ARBOR / 3, superficie are 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,02 €
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 3621, strada comunale, mapp. 3623.

Intestazione catastale:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mapp. 2229 mq	3.170,00	x	100 %	=	3.170,00
terreno mapp. 3052 mq	7.820,00	x	100 %	=	7.820,00
terreno mapp. 3053 mq	2.990,00	x	100 %	=	2.990,00
terreno mapp. 3066 mq	420,00	x	100 %	=	420,00
terreno mapp. 3068 mq	1.530,00	x	100 %	=	1.530,00
terreno mapp. 3075 mq	1.930,00	x	100 %	=	1.930,00

terreno mapp. 3076 mq	9.930,00	x	100 %	=	9.930,00
terreno mapp. 3078 mq	2.590,00	x	100 %	=	2.590,00
terreno mapp. 3080 mq	7.040,00	x	100 %	=	7.040,00
terreno mapp. 3082 mq	3.950,00	x	100 %	=	3.950,00
terreno mapp. 3083 mq	2.870,00	x	100 %	=	2.870,00
terreno mapp. 3084 mq	3.010,00	x	100 %	=	3.010,00
terreno mapp. 3088 mq	13.870,00	x	100 %	=	13.870,00
terreno mapp. 3484 mq	58,00	x	100 %	=	58,00
terreno mapp. 3492 mq	410,00	x	100 %	=	410,00
terreno mapp. 3577 mq	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
terreno mapp. 3621 mq	130,00	x	100 %	=	130,00
terreno mapp. 3622 mq	40,00	x	100 %	=	40,00
terreno mapp. 3624 mq	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	62.908,00				62.908,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62.908,00 x 5,00 = **314.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 314.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 314.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo alle u.i. da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la destinazione urbanistica dei terreni in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico del Comune di Brienno, osservatori del mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni a destinazione boschiva	62.908,00	0,00	314.540,00	314.540,00
				314.540,00 €	314.540,00 €

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

Valore di Mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto **€. 314.540,00**

in cui si trova:

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: **€. 47.181,00**

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 del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che si arrotonda: **€. 268.000,00**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
ARCH. RODOLFO VACCARELLA