
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:

N. Gen. Rep. 000087/22

Giudice Dr. Marco MANCINI
Custode Giudiziario Dott. ARCIDIACONO Gianluca

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Molteni
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1298a
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 711
C.F. MLTMRC52B26F6880- P.Iva 01687890135

con studio in Inverigo (Como) via pollack 1
telefono: 031606888
cellulare: 3471786079
fax: 031606888
email: molteni52@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento - Piano Secondo sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Trattasi di Appartamento al Piano Secondo da ultimare coi lavori seguenti :

- Rivestimenti e zoccolini
- intonaci e tinteggiature
- impianto di riscaldamento da completare
- impianto idro-termico-sanitario da completare
- impianto elettrico da completare
- pavimenti da completare

la Palazzina dispone dell'ascensore

N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' .

sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 13 mappale 192 subalterno 718, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 69 mq., composto da vani vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: € 325,37.

Coerenze: a Nord altro Mappale - a Est Sub 701 - a Sud Sub 701 - a Ovest Sub 719

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Pello intelvi - Ramponio Verna - Valsolda -
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Giudice Dr. Marco MANCINI

Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca

Perito: Ing. Marco Molteni



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.22123/4833 (9.8.2002) - APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore della società

e a carico della società per €1.320.000,00 di cui €.660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 1 anno 5 mesi e 1 giorno)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione legale (Attiva)

ISC.44562/9236 (12.12.2005) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 12.11.2005 rep.30453/68 da _____ a favore della società

e a carico della società per €48.194,96 di cui €24.097,48 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione legale (Attiva)

ISC.6106/1653 (8.3.2010) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 19.2.2010 ren.4567/68 da _____ a favore della società

e a carico della società per €719.347,06 di cui €359.673,53 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.25571/4163 (20.8.2021) - RINNOVO APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio di Como portante rinnovo alla ISC.22123/4833 del 9.8.2002 a favore della società

e a carico anche della società per €1.320.000,00 di cui €660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.11187/7925 (14.4.2022) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 28.3.2022 rep.1528 del Tribunale di Como a favore della società e a carico anche della società

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

4.3.2. *Conformità catastale:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 328,59
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00

Giudice Dr. Marco MANCINI

Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca

Perito: Ing. Marco Molteni



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.721,71

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.19294/13431 (31.10.96)

Atto in data 28.10.96 rep.93237/13248 Notaio _____ di Como con il quale
(26.2.29) - libero - vende alla società
immobili siti in LANZO DINTELVI Sez. LANZO DINTELVI Via Casari e
precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.13 con:

mapp.182 are 03.80

mapp.192 are 10.95

sui quali insistono unità censite al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.139/3 - mapp.192/2 - D/2

mapp.182/1 - C/6 - cl.1 - mq.190

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 08-08-1968 per lavori di per costruzione servizi igienici in aggiunta all'attuale fabbricato ad uso albergo Licenza Edilizia rilasciata in data 12/06/1968

P.E. n. 274/78 per lavori di relativa alla realizzazione di scala di sicurezza in ferro Licenza Edilizia rilasciata in data 28/07/1978

P.E. n. 304-78 per lavori di relativa agli interventi di ampliamento e risanamento igienico . Concessione Edilizia rilasciata in data 20/12/1978

P.E. n. 931-96 per lavori di relativa agli interventi di ristrutturazione "ex Albergo Annunciata" in appartamenti ad uso abitativo Concessione Edilizia rilasciata in data 14/12/1996

P.E. n. 16-03-2000 per lavori di relativa alla realizzazione di vano ascensore e di apposito locale macchine all'ultimo piano dell'edificio . Denuncia Inizio Attività (Testo unico) rilasciata in data 16/03/2000

Descrizione Appartamento - Piano Secondo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento - Piano Secondo sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Composto da Trattasi di Appartamento al Piano Secondo da ultimare coi lavori seguenti :

- Rivestimenti e zoccolini
- intonaci e tinteggiature
- impianto di riscaldamento da completare
- impianto idro-termico-sanitario da completare
- impianto elettrico da completare
- pavimenti da completare

la Palazzina dispone dell'ascensore

**N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' .
sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 13 mappale 192 subalterno 718, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 69 mq., composto da vani vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: € 325,37.

Coerenze: a Nord altro Mappale - a Est Sub 701 - a Sud Sub 701 - a Ovest Sub 719

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati lintestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale del 25 - 07- 2014 l'immobile è identificato nella zona AREE URBANIZZATE ESISTENTI E PREVISTE DAI PRG ESISTENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al Piano Secondo	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
	Sup. reale lorda	69,00		69,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA

*Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018, si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida, viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare; nello specifico, si sono utilizzati due metodi molto incisivi e specifici, ovvero, la **Stima Sintetica Comparativa Parametrica Semplificata**, dove il Valore unitario applicato, tiene conto:*

*-delle finiture dell'Immobile - della vetustà dell'Immobile - della classe energetica - del tipo di impianto di riscaldamento - di alcuni interventi per il completamento dell'Immobile attualmente al Rustico.
e di ulteriori e ben più specifici Criteri di Valutazione.*

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Lanzo d'Intelvi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: comune di Lanzo d'Intelvi e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (2° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2023) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

Giudice Dr. Marco MANCINI

Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca

Perito: Ing. Marco Molteni



8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento - Piano Secondo***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento al Piano Secondo	69,00	€ 905,00	€ 62.445,00
- Valore corpo:			€ 62.445,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 62.445,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 62.445,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento - piano secondo	69	€ 62.445,00	€ 62.445,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 9.366,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.078,25

Relazione lotto 003 creata in data 28/06/2023
Codice documento: E038-22-000087-003

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca
Perito: Ing. Marco Molteni



**Beni in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Trattasi di Appartamento al Piano Terra al Rustico , dove non è esistente :

- nessun tipo di impianto
- pavimenti da strutturare
- controsoffitti da realizzare
- mancanza di serramenti/Porte interne
- intonaci
- rivestimenti bagni ed accessori

N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 13 mappale 192 subalterno 758, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 117 mq., composto da vani 7,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 581,01.

Coerenze: a Nord Sub 701 - a Est Sub 701 - a Sud Sub 704 - a Ovest Sub 756

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati lintestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- | | |
|---------------------------------|---|
| Caratteristiche zona: | in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti. |
| Servizi della zona: | farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali i principali centri limitrofi sono Pello intelvi - Ramponio Verna - Valsolda -. |
| Collegamenti pubblici (km): | aeroporto (0,1). |

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca
Perito: Ing. Marco Molteni



promossa da:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.22123/4833 (9.8.2002) - APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio di Como con il quale viene stimolata ipoteca volontaria a favore e a carico della società per €1.320.000,00 di cui €660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito. (durata 1 anno 5 mesi e 1 giorno)
Grava anche su immobili siti in LANZO DINTELVI SEZ.LANZO DINTELVI e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.192/703 - PT - A/3 - v.3
mapp.192/705 - PT - A/3 - v.5,5

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.25571/4163 (20.8.2021) - RINNOVO APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio di Como portante rinnovo alla ISC.22123/4833 del 9.8.2002 a favore e a carico anche della società per €1.320.000,00 di cui €660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. Pignoramenti:**Pignoramento - TRA.36226/22712 (18.10.2005) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 16.8.2005 rep.2551/2005 del Tribunale di Como a favore e a carico dell' della società.
Grava su immobili siti in LANZO DINTELVI SEZ.LANZO DINTELVI e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.192/705 - PT - A/3 - v.5,5

Pignoramento - TRA.11187/7925 (14.4.2022) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 28.2.2022 rep.1528 del Tribunale di Como a favore E e a carico anche della società.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:****4.3.2. Conformità catastale:****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 698,68
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 5.010,37

Giudice Dr. Marco MANCINI

Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca

Perito: Ing. Marco Molteni



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.2 Precedenti proprietari:****TRA.19294/13431 (31.10.96)**

Atto in data 28.10.96 rep.93237/13248 Notaio _____ di Como con il quale
(26.2.29) - libero - vende alla società
immobili siti in LANZO DINTELVI Sez. LANZO DINTELVI Via Casari e
precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.13 con:

mapp.182 are 03.80

mapp.192 are 10.95

sui quali insistono unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.139/3 - mapp.192/2 - D/2

mapp.182/1 - C/6 - cl.1 - mq.190

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 08-08-1968 per lavori di per costruzione servizi igienici in aggiunta all'attuale fabbricato ad uso albergo Licenza Edilizia rilasciata in data 12/06/1968

P.E. n. 274/78 per lavori di relativa alla realizzazione di scala di sicurezza in ferro Licenza Edilizia rilasciata in data 28/07/1978

P.E. n. 304-78 per lavori di relativa agli interventi di ampliamento e risanamento igienico . Concessione Edilizia rilasciata in data 20/12/1978

P.E. n. 931-96 per lavori di relativa agli interventi di ristrutturazione "ex Albergo Annunciata" in appartamenti ad uso abitativo Concessione Edilizia rilasciata in data 14/12/1996

P.E. n. 16-03-2000 per lavori di relativa alla realizzazione di vano ascensore e di apposito locale macchine all'ultimo piano dell'edificio . Denuncia Inizio Attività (Testo unico) rilasciata in data 16/03/2000

Descrizione Appartamento al Piano Terra di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Composto da Trattasi di Appartamento al Piano Terra al Rustico , dove non è esistente :

- nessun tipo di impianto
- pavimenti da strutturare
- controsoffitti da realizzare
- mancanza di serramenti/Porte interne
- intonaci
- rivestimenti bagni ed accessori

N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 117

Giudice Dr. Marco MANCINI

Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca

Perito: Ing. Marco Molteni



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 13 mappale 192 subalterno 758, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 117 mq., composto da vani 7,5 vani, posto al piano T, - rendita: € 581,01.

Coerenze: a Nord Sub 701 - a Est Sub 701 - a Sud Sub 704 - a Ovest Sub 756

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale del 25 - 07- 2014 l'immobile è identificato nella zona AREE URBANIZZATE ESISTENTI E PREVISTE DAI PRG ESISTENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al Piano Terra	Sup. reale lorda	117,00	1,00	117,00
	Sup. reale lorda	117,00		117,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA

*Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018, si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida, viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare; nello specifico, si sono utilizzati due metodi molto incisivi e specifici, ovvero, la **Stima Sintetica Comparativa Parametrica Semplificata**, dove il Valore unitario applicato, tiene conto:*

-delle finiture dell'Immobile - della vetustà dell'Immobile - della classe energetica - del tipo di impianto di riscaldamento - di alcuni interventi per il completamento dell'Immobile attualmente al Rustico.

e di ulteriori e ben più specifici Criteri di Valutazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Lanzo d'Intelvi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Lanzo d'Intelvi e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (2° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2023) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*



8.3. Valutazione corpi**A. Appartamento al Piano Terra***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento al Piano Terra	117,00	€ 470,00	€ 54.990,00
- Valore corpo:			€ 54.990,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 54.990,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 54.990,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al piano terra	117	€ 54.990,00	€ 54.990,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 8.248,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 46.741,50

promossa da:

**Beni in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Trattasi di Appartamento al Piano Terra , dove non è esistente :

- nessun tipo di impianto
- pavimenti da strutturare
- controsoffitti da realizzare
- mancanza di serramenti/Porte interne
- intonaci
- rivestimenti bagni ed accessori

N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutato foglio 13 mappale 192 subalterno 756, categoria A/10, classe U, superficie catastale 75 mq., composto da vani vani 4, posto al piano T, - rendita: € 1239,50.

Coerenze: a Nord Sub 701 - a Est Sub 758 - a Sud Sub 702 - 757 - a Ovest Sub 701

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (di pregio) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), spazi verdi (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Pello intelvi - Ramponio Verna - Valsolda -.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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*

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca
Perito: Ing. Marco Molteni



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.22123/4833 (9.8.2002) - APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio _____ di Como con il quale
viene stimolata ipoteca volontaria a favore _____

e a carico della società _____ per

€1.320.000,00 di cui €.660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura
di credito. (durata 1 anno 5 mesi e 1 giorno)

Grava anche su immobili siti in LANZO DINTELVI SEZ.LANZO DINTELVI e
precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.192/706 - PT - A/3 - v.2

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.25571/4163 (20.8.2021) - RINNOVO APERTURA DI CREDITO

Atto in data 6.8.2002 rep.102853 Notaio _____ di Como portante
rinnovo alla ISC.22123/4833 del 9.8.2002 a favore _____

e a carico anche _____ (25.1.68)

per €1.320.000,00 di cui €.660.000,00 derivanti da concessione a garanzia di
apertura di credito.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento - **TRA.11187/7925 (14.4.2022) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 28.2.2022 rep.1528 del Tribunale di Como a
favore _____ e a carico anche _____

Ardrizzi Alessandro (25.1.68)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 677,36
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.832,18

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.2116/1202 (22.1.2003)

Atto in data 24.12.2002 ren.104791 Notaio di Como con il quale la
società vende ad (25.1.68) - libero -
immobili siti in LANZO DINTELVI Sez. LANZO DINTELVI Via Casari e
precisamente:

.Ufficio al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.13 con:

mapp.192/756 - PT - A/10 - cl.u - v.4

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non è stato possibile consultare il titolo in quanto trafugato dall'Archivio del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 08-08-1968 per lavori di per costruzione servizi igienici in aggiunta all'attuale fabbricato ad uso albergo Licenza Edilizia rilasciata in data 12/06/1968

P.E. n. 274/78 per lavori di relativa alla realizzazione di scala di sicurezza in ferro Licenza Edilizia rilasciata in data 28/07/1978

P.E. n. 304-78 per lavori di relativa agli interventi di ampliamento e risanamento igienico . Concessione Edilizia rilasciata in data 20/12/1978

P.E. n. 931-96 per lavori di relativa agli interventi di ristrutturazione "ex Albergo Annunciata" in appartamenti ad uso abitativo Concessione Edilizia rilasciata in data 14/12/1996

P.E. n. 16-03-2000 per lavori di relativa alla realizzazione di vano ascensore e di apposito locale macchine all'ultimo piano dell'edificio . Denuncia Inizio Attività (Testo unico) rilasciata in data 16/03/2000

Descrizione Appartamento al Piano Terra di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento al Piano Terra sito in Lanzo D'intelvi (Como) Via Casari , 2.

Composto da Trattasi di Appartamento al Piano Terra , dove non è esistente :

- nessun tipo di impianto
- pavimenti da strutturare
- controsoffitti da realizzare
- mancanza di serramenti/Porte interne
- intonaci
- rivestimenti bagni ed accessori

N.B. - trattandosi di Immobile al Rustico , essendo scaduti i titoli abilitativi , si rammenta che sarà necessario inoltrare al Comune una SCIA per Opere di Completamento secondo quanto previsto da progetto originale ed alla fine dei lavori , si renderà necessario inoltrare sempre al Comune un'altra SCIA per ottenere l'ABITABILITA' posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 75



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutato foglio 13 mappale 192 subalterno 756, categoria A/10, classe U, superficie catastale 75 mq., composto da vani 4, posto al piano T, - rendita: € 1239,50.

Coerenze: a Nord Sub 701 - a Est Sub 758 - a Sud Sub 702 - 757 - a Ovest Sub 701

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati lintestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale del 25 - 07- 2014 l'immobile è identificato nella zona AREE URBANIZZATE ESISTENTI E PREVISTE DAI PRG ESISTENTI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al Piano Terra	Sup. reale lorda	75,00	1,00	75,00
	Sup. reale lorda	75,00		75,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA

*Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018, si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida, viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare; nello specifico, si sono utilizzati due metodi molto incisivi e specifici, ovvero, la **Stima Sintetica Comparativa Parametrica Semplificata**, dove il Valore unitario applicato, tiene conto:*

-delle finiture dell'Immobile - della vetustà dell'Immobile - della classe energetica - del tipo di impianto di riscaldamento - di alcuni interventi per il completamento dell'Immobile attualmente al Rustico.

e di ulteriori e ben più specifici Criteri di Valutazione.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca
Perito: Ing. Marco Molteni



Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Lanzo d'Intelvi, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Lanzo d'Intelvi e Comuni Limitrofi, Scenari Immobiliari (2° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2023) - Fonte Agenzia del territorio (2° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento al Piano Terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento al Piano Terra	75,00	€ 470,00	€ 35.250,00
- Valore corpo:			€ 35.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 35.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 35.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al piano terra	75	€ 35.250,00	€ 35.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 5.287,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 29.962,50

Relazione lotto 005 creata in data 28/06/2023
Codice documento: E038-22-000087-005

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: Dott. ARCIDIACONO Gianluca
Perito: Ing. Marco Molteni

