

TRIBUNALE DI COMO
RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione Forzata
promossa da:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

N. Gen. Rep. 438/2018

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò

ELABORATO PERITALE
LOTTO 2

Tecnico incaricato: Arch. Giorgio Botta
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1541
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 755
C.F. BTGGRG66R21C933N - P.Iva 02318870132

con studio in Como Viale Lecco n.105
email: arch.giorgiobotta@gmail.com
cellulare: 333 2494490

Beni in Blessagno, via San Fedele
LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1000/1000 di --DATO OSCURATO-- relativamente ad immobile sito in Comune di **Blessagno** (CO), via San Fedele, e precisamente:

- **appezzamento di terreno edificabile** così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1573** (ex 1026/b), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.05.20, Reddito Dominicale EURO 1,61, Reddito Agrario EURO 1,88,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1661** (ex 1258/h), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.05.90, Reddito Dominicale EURO 1,83, Reddito Agrario EURO 2,13,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1670** (ex 1381/d), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.04.10, Reddito Dominicale EURO 1,27, Reddito Agrario EURO 1,48.

Coerenze dei mappali 1573, 1661 e 1670, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappali 1024, 1660, 1800, 1799, 1669, 1948, 1259, 1261, 1026, 1027.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DEL COMUNE DI BLESSAGNO

Il comune di Blessagno dista 32 km da Como e si trova a 762 m di altitudine sul livello del mare, confina con Dizzasco, Laino, Pigra e Centro Valle Intelvi, è un comune di 280 abitanti della provincia di Como ed è situato nella Valle Intelvi.

L'intero territorio comunale ha un'estensione di 3,56 kmq.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona è caratterizzata da edifici residenziali con la presenza di alcune attività commerciali, terziario e per la produzione di servizi.

- Caratteristiche zona: traffico generalmente poco intenso.
- Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali con elementi commerciali.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Principali collegamenti pubblici: autobus (fermata linea C24 a 250m).

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni risultano essere inutilizzati ed incolti.

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 e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISCRIZIONE nn. 1273-182 del 19.01.2017 - ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 3.8.2016 rep.3798 del Tribunale di Como a favore --DATO OSCURATO-- e a carico anche della --DATO OSCURATO-- per €.1.200.000,00 di cui €.1.026.331,04 di capitale.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn. 31891-21809 del 23.11.2018 – pignoramento

Pignoramento notificato in data 18.10.2018 rep.2470/2018 del Tribunale di Como a favore --DATO OSCURATO-- e a carico anche della --DATO OSCURATO--.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* nessuna difformità riscontrata.

4.3.2 *Conformità catastale:* nessuna difformità riscontrata.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I terreni sono parte dell'ambito AS/4 del Documento di Piano del Comune di Blessagno.

6. PROVENIENZE

TRA. 5895/4423 (10.4.98)

Atto in data 26.3.98 rep.7861 Notaio Rosanna Di Mauro di San Fedele Intelvi con il quale la --DATO OSCURATO-- vende alla --DATO OSCURATO-- anche immobili siti in BLESSAGNO e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1258 are 18.30

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.5896/4424 (10.4.98)

Atto in data 26.3.98 rep.7861 Notaio Rosanna Di Mauro di San Fedele Intelvi con il quale la --DATO OSCURATO-- vende alla --DATO OSCURATO-- anche immobili siti in BLESSAGNO e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1381 are 07.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.200.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA. 5898/4426 (10.4.98)

Atto in data 1.4.98 rep.7911 Notaio Rosanna Di Mauro di San Fedele Intelvi con il quale --*DATO OSCURATO*-- vende alla --*DATO OSCURATO*-- anche immobili siti in BLESSAGNO e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1026/b are 05.20 (poi sostituito con il mapp.1573)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.63.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA. 18440/12362 (18.8.99) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 31.7.99 rep.11039 Notaio Rosanna Di Mauro di San Fedele Intelvi portante convenzione edilizia a favore del Comune di Blessagno e a carico --*DATO OSCURATO*--, relativamente anche agli originari mapp.1381 di mq.720 e mapp.1258 di mq.1830.

Descrizione **Immobile**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad unità immobiliari site in comune di Blessagno (CO), via San Fedele e precisamente:

- **appezzamento di terreno edificabile** così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1573** (ex 1026/b), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.05.20, Reddito Dominicale EURO 1,61, Reddito Agrario EURO 1,88,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1661** (ex 1258/h), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.05.90, Reddito Dominicale EURO 1,83, Reddito Agrario EURO 2,13,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1670** (ex 1381/d), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.04.10, Reddito Dominicale EURO 1,27, Reddito Agrario EURO 1,48.

Coerenze dei mappali 1573, 1661 e 1670, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: mappali 1024, 1660, 1800, 1799, 1669, 1948, 1259, 1261, 1026, 1027.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, ubicazione, caratteristiche edilizie e costruttive, nonché stato di conservazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cantù, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Borsino Immobiliare di Como e Provincia, F.I.M.A.A.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Tot.	Valore intero
Terreni	1520 mq	€ 80.000,00

N.B. la superficie totale indicata sopra si intende comprensiva della superficie lorda.

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:

€ 12.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al lordo delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 80.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 68.000,00

Venerdì, 29 dicembre 2023

il perito
Arch. Giorgio Botta