

**TRIBUNALE DI COMO**  
**RAPPORTO DI STIMA**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:  
---DATO OSCURATO---

**N. Gen. Rep. 438/2018**

**Giudice Dr. Marco Mancini**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 3**

*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. BTGGR66R21C933N - P.Iva 02318870132*

*con studio in Como Viale Lecco n.105*  
*email: arch.giorgiobotta@gmail.com*  
*telefono: 031 2070148*  
*cellulare: 333 2494490*

**Beni in Blessagno, via San Fedele  
LOTTO 3**

**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) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1646** (ex 1021/f), qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.13.20, Reddito Dominicale EURO 3,07, Reddito Agrario EURO 4,09,

foglio (reale) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1674** (ex 1382/d), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.01.20, Reddito Dominicale EURO 0,37, Reddito Agrario EURO 0,43,

foglio (reale) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1675** (ex 1382/e), qualità “prato”, Classe 1, superficie HA 0.01.20, Reddito Dominicale EURO 0,37, Reddito Agrario EURO 0,43.

Coerenze dei mappali 1646, 1674 e 1675, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD-EST e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 137, 506, 495, 1861, 2086, 2087 e 1787.

**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** derivante da decreto ingiuntivo – Tribunale di Como, Rep. n° 3.798 del 03.08.2016, a garanzia del pagamento dell'importo di EURO 1.026.331,04, iscritta per totali EURO 1.200.000,00, a favore di ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e a carico ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e del ---DATO OSCURATO---

Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della Società ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo e Censuario di BLESSAGNO, costituiti dall'area ai mappali 1573 di HA 0.05.20, 1646 di HA 0.13.20, 1661 di HA 0.05.90, 1670 di HA 0.04.10, 1674 di HA 0.01.20, 1675 di HA 0.01.20;

### 4.2.2. *Pignoramenti:*

**TRASCRIZIONE nn. 31891-21809 del 23.11.2018 = verbale di pignoramento di beni immobili** – Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Como, Rep. n° 2.470 del 18.10.2018, a favore di ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e a carico della Società ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e dei ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO---. Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della Società ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo e Censuario di BLESSAGNO, costituiti dall'area ai mappali 1573 di HA 0.05.20, 1646 di HA 0.13.20, 1661 di HA 0.05.90, 1670 di HA 0.04.10, 1674 di HA 0.01.20, 1675 di HA 0.01.20.

### 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 ai mappali 1646 e 1675 sono parte dell'ambito AS/5 del Documento di Piano del Comune di Blessagno.

Il terreno al mappale 1674 è edificabile ma non fa parte di alcun piano di lottizzazione.

## 6. PROVENIENZE

- quanto al mappale 1021 di HA 0.26.60: Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in San Fedele Intelvi, Rep. n° 7.110, raccolta n° 1.522 del 13.12.1997, registrato a Como il 30.12.1997 al n° 4.762, trascritto a Como in data 18.12.1997 ai nn. 22456-16053;

- quanto al mappale 1382 di HA 0.12.20: Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in San Fedele Intelvi, Rep. n° 7.861, raccolta n° 1.677 del 26.03.1998, registrato a Como il 14.04.1998 al n° 1.395, trascritto a Como in data 10.04.1998 ai nn. 5895-4423.

### **STORIA VENTENNALE**

Già al ventennio l'immobile in oggetto risultava di piena ed esclusiva proprietà ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- in forza dei seguenti titoli:

- quanto al mappale 1021 di HA 0.26.60 (da cui è poi derivato per frazionamento il mappale 1646 (ex 1021/f) di HA 0.13.20): Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in San Fedele Intelvi, Rep. n° 7.110, raccolta n° 1.522 del 13.12.1997, registrato a Como il 30.12.1997 al n° 4.762, trascritto a Como in data 18.12.1997 ai nn. 22456-16053;

- quanto al mappale 1382 di HA 0.12.20 (da cui sono poi derivati per frazionamento i mappali 1674 (ex 1382/d) di HA 0.01.20 e 1675 (ex 1382/e) di HA 0.01.20): Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in San Fedele Intelvi, Rep. n° 7.861, raccolta n° 1.677 del 26.03.1998, registrato a Como il 14.04.1998 al n° 1.395, trascritto a Como in data 10.04.1998 ai nn. 5895-4423.

### **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) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1646** (ex 1021/f), qualità "prato arborato", Classe 2, superficie HA 0.13.20, Reddito Dominicale EURO 3,07, Reddito Agrario EURO 4,09,

foglio (reale) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1674** (ex 1382/d), qualità "prato", Classe 1, superficie HA 0.01.20, Reddito Dominicale EURO 0,37, Reddito Agrario EURO 0,43,

foglio (reale) 6/7, foglio (logico) 9, mappale **1675** (ex 1382/e), qualità "prato", Classe 1, superficie HA 0.01.20, Reddito Dominicale EURO 0,37, Reddito Agrario EURO 0,43.

Coerenze dei mappali 1646, 1674 e 1675, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD-EST e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 137, 506, 495, 1861, 2086, 2087 e 1787.

## **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**

| <b>Immobile</b>    | <b>Superf. Tot.</b> | <b>Valore intero</b> |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Autorimessa</b> | 1560 mq             | <b>€ 100.000,00</b>  |
| <b>Appezamento</b> |                     |                      |

**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:

**€ 15.000,00**

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:

**€ 100.000,00**

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:

**€ 85.000,00**

mercoledì, 21 ottobre 2020

il perito  
Arch. Giorgio Botta