

TRIBUNALE DI COMO
RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione Forzata

promossa da:
---DATO OSCURATO---

N. Gen. Rep. 438/2018

Giudice Dr. Marco Mancini

ELABORATO PERITALE
LOTTO 11

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
telefono: 031 2070148
cellulare: 333 2494490

Beni in Alta Valle Intelvi, via Ticino
LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 1000/1000 di ---DATO OSCURATO--- relativamente ad immobile sito in Comune di **Alta Valle Intelvi** (CO), frazione Pellio Intelvi, via Ticino, e precisamente:

- **Appezamento di terreno** così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **625**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.14.70, Reddito Dominicale EURO 4,56, Reddito Agrario EURO 2,28,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **626**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.07.40, Reddito Dominicale EURO 2,10, Reddito Agrario EURO 1,34,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **627**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.08.70, Reddito Dominicale EURO 2,70, Reddito Agrario EURO 1,35,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2742**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.05.00, Reddito Dominicale EURO 1,42, Reddito Agrario EURO 0,90

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2743**, qualità "seminativo", Classe 3, superficie HA 0.07.30, Reddito Dominicale EURO 1,89, Reddito Agrario EURO 0,60,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2940**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.06.20, Reddito Dominicale EURO 1,76, Reddito Agrario EURO 1,12.

- **Appezamento di terreno** così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1912**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.02.55, Reddito Dominicale EURO 0,79, Reddito Agrario EURO 0,40.

Coerenze dei mappali 625, 626, 627, 2742, 2743 e 2940, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD-EST e proseguendo in senso orario: mappali 617, 618, 2741, roggia detta "Valle di Castrio", con al di là i mappali 3833, 622, 624, 628, 2746 e 635, mappale 640, strada;

Coerenze del mappale 1912, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappale 1894, strada, mappali 1914, 1911.

Si segnala che, a far data dal 29.05.2017, l'immobile, prima situato in Comune di PELLIO INTELVI, risulta trasferito al nuovo Comune di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria PELLIO INTELVI, in base a L.R. n° 32 del 28.12.2016 (Variazione Territoriale n° 50 del 01.01.2017).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DEL COMUNE DI ALTA VALLE INTELVI

Il comune di Alta Valle Intelvi dista 36 km da Como e si trova a 750 m di altitudine sul livello del mare, confina con Arogno (CH-TI), Lugano (CH-TI), Valsolda, Laino, Rovio (CH-TI), Centro Valle Intelvi e Claino con Osteno, è un comune di 2.915 abitanti della provincia di Como ed è situato nella Valle Intelvi.

L'intero territorio comunale ha un'estensione di 24,95 kmq e comprende le frazioni di Lanzo d'Intelvi, Pellio Intelvi, Ramponio, Scaria e Verna.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

- Caratteristiche zona: traffico generalmente poco intenso, presenza di parcheggi gratuiti nelle vicinanze.

- 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 C23 a 2000m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato ma in buone condizioni.

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. 30496-4609 del 31.12.2013 = atto a rogito Dott. Enrico Girola, Notaio in Como, Rep. n° 20.192, raccolta n° 13.975 del 27.12.2013: **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di EURO 300.000,00, iscritta per totali EURO 510.000,00, da restituire nel termine di 1 anno e 6 mesi, a favore di ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e a carico della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---

Immobili posti in garanzia:

- di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- per la quota di 1/1 della piena proprietà:

in Comune Amministrativo e Censuario di PELLIO INTELVI, unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 617 sub 709, 617 sub 717, 617 sub 718, 617 sub 719, 617 sub 722, 617 sub 723, ente urbano al mappale 617 di HA 0.14.25, e area ai mappali 625, 626, 627, 2742, 2743 e 2940.

ISCRIZIONE nn. 4402-561 del 03.03.2014 = atto a rogito Dott. Enrico Girola, Notaio in Como, Rep. n° 20.353, raccolta n° 14.067 del 25.02.2014: **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di EURO 100.000,00, iscritta per totali EURO 170.000,00, da restituire nel termine di 1 anno e 6 mesi, a favore ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e a carico della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---

Immobili posti in garanzia:

- di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- per la quota di 1/1 della piena proprietà:

in Comune Amministrativo e Censuario di PELLIO INTELVI, unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 617 sub 709, 617 sub 717, 617 sub 718, 617 sub 719, 617 sub 722, 617 sub 723, ente urbano al mappale 617 di HA 0.14.25, e area ai mappali 625, 626, 627, 2742, 2743 e 2940.

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 della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e del ---DATO OSCURATO---

Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo e Censuario di PELLIO INTELVI, costituiti dalle unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 617 sub 709, 617 sub 717, 617 sub 719, 617 sub 724, 617 sub 725, 617 sub 726, 617 sub 727, 617 sub 728, 617 sub 729, 617 sub 730, e dall'area ai mappali 625 di HA 0.14.70, 626 di HA 0.07.40, 627 di HA 0.08.70, 2742 di HA 0.00.05, 2743 di HA 0.07.30, 2940 di HA 0.06.20 e 1912 di HA 0.02.55.

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 ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO---

Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria PELLIO INTELVI, costituiti dalle unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 617 sub 709, 617 sub 717, 617 sub 719, 617 sub 724, 617 sub 725, 617 sub 726, 617 sub 727, 617 sub 728, 617 sub 729, 617 sub 730, dall'ente urbano al mappale 617 di HA 0.14.25, e dall'area ai mappali 625 di HA 0.14.70, 626 di HA 0.07.40, 627 di HA 0.08.70, 2742 di HA 0.00.05, 2743 di HA 0.07.30, 2940 di HA 0.06.20 e 1912 di HA 0.02.55.

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:

Il mappale n. 625, in Zona Ambiti Soggetti a Piano Attuativo Vigente Residenziale P.A.V.2-46, ed in parte per circa 60 mq in Zona ARCV Ambiti residenziali consolidati ad alta incidenza di verde, è area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadente in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi.

I mappali n. 626 e 627, in Zona Ambiti Soggetti a Piano Attuativo Vigente Residenziale P.A.V.2-46, sono area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadenti in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi.

Il mappale n. 2742, in Zona ARCV Ambiti residenziali consolidati ad alta incidenza di verde, ed in parte per circa 100 mq in Zona Ambiti Soggetti a Piano a Piano Attuativo Vigente Residenziale P.A.V.2-46, è area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadente in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi, ed in parte ricadente in fascia di rispetto del reticolo minore.

Il mappale n. 2743, in Zona Ambiti Soggetti a Piano Attuativo Vigente Residenziale P.A.V.2-46, ed in parte per circa 55 mq in Sistema Agricolo Ambientale – Ambienti boschivi non trasformabili, è area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadente in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi.

Il mappale n. 2940, in Zona ARCV Ambiti residenziali consolidati ad alta incidenza di verde, ed in parte per circa 170 mq in Sistema Agricolo Ambientale – Ambienti boschivi non trasformabili, ed in parte per circa 170 mq in Zona Ambiti Soggetti a Piano Attuativo Vigente Residenziale P.A.V.2-46, è area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadente in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi, ed in parte ricadente in fascia di rispetto del reticolo minore.

Il mappale n. 1912, in Zona ARCV Ambiti residenziali consolidati ad alta incidenza di verde, è area soggetta a Vincolo Paesaggistico e ricadente in area di fascia di rispetto delle sorgenti e pozzi.

6. PROVENIENZA

Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 88.511, raccolta n° 14.825 dell'11.06.1999, registrato a Como il 25.06.1999 al n° 2.899, trascritto a Como in data 23.06.1999 ai nn. 12902-8747.

STORIA VENTENNALE

Già al ventennio l'immobile in oggetto, ovvero l'area distinta ai mappali 625 di HA 0.14.70, 626 di HA 0.07.40, 627 di HA 0.08.70, 1912 di HA 0.02.55, 2742 di HA 0.05.00, 2743 di HA 0.07.30 e 2940 di HA 0.06.20, risultava di piena ed esclusiva proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 88.511, raccolta n° 14.825

dell'11.06.1999, registrato a Como il 25.06.1999 al n° 2.899, trascritto a Como in data 23.06.1999 ai nn. 12902-8747.

7. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna.

Descrizione **Immobile**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appezzamento di terreno sito in Comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Pello Intelvi, via Ticino e precisamente:

- L'oggetto di stima è un terreno edificabile in lieve pendenza. Si tratta di un'area principalmente boschiva. Al corpo principale si somma un terreno seminativo.

Superficie lorda complessiva del lotto: circa 5.185 mq.

Più precisamente:

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

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **625**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.14.70, Reddito Dominicale EURO 4,56, Reddito Agrario EURO 2,28,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **626**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.07.40, Reddito Dominicale EURO 2,10, Reddito Agrario EURO 1,34,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **627**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.08.70, Reddito Dominicale EURO 2,70, Reddito Agrario EURO 1,35,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2742**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.05.00, Reddito Dominicale EURO 1,42, Reddito Agrario EURO 0,90,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2743**, qualità "seminativo", Classe 3, superficie HA 0.07.30, Reddito Dominicale EURO 1,89, Reddito Agrario EURO 0,60,

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **2940**, qualità "prato", Classe 3, superficie HA 0.06.20, Reddito Dominicale EURO 1,76, Reddito Agrario EURO 1,12,

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

foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **1912**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.02.55, Reddito Dominicale EURO 0,79, Reddito Agrario EURO 0,40.

Coerenze dei mappali 625, 626, 627, 2742, 2743 e 2940, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD-EST e proseguendo in senso orario: mappali 617, 618, 2741, roggia detta "Valle di Castrio", con al di là i mappali 3833, 622, 624, 628, 2746 e 635, mappale 640, strada;

Coerenze del mappale 1912, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappale 1894, strada, mappali 1914, 1911.

8. 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	5.285 mq	€ 75.000,00

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:

€ 11.250,00

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:

€ 75.000,00

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:

€ 63.750,00

mercoledì, 21 ottobre 2020

il perito
Arch. Giorgio Botta