

TRIBUNALE DI COMO
RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione Forzata

promossa da:
---DATO OSCURATO---

N. Gen. Rep. 438/2018

Giudice Dott.ssa Gigli Annamaria

ELABORATO PERITALE
LOTTO 19

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 Provinciale 52
LOTTO 19

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 Scaria, via Provinciale 52 (già via Fratelli Palli 13), e precisamente:

- **fabbricato ad uso “albergo”**, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **SCA**, foglio **4**, particella **1005 sub 701**, Categoria Catastale **D/2**, Rendita Catastale **EURO 18.880,88**.

Il fabbricato risulta graficamente rappresentato nella planimetria unita alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 15.12.2005 e registrata al n° CO0308405 di protocollo, con cui veniva variata l'unità immobiliare già distinta con la particella 1005 sub 701, derivante, questa, dalla scheda di denuncia di variazione Prot. n° E00153 del 15.01.1998, con cui veniva variata, per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare distinta con le particelle graffate 279 – 1005.

Il fabbricato insiste su area così distinta al Catasto Terreni:

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1005**, qualità “ente urbano”, superficie HA 0.05.20;

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

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **951**, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.13.00, Reddito Dominicale EURO 3,69, Reddito Agrario EURO 4,70,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1276**, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.01.70, Reddito Dominicale EURO 0,48, Reddito Agrario EURO 0,61,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1280**, qualità “seminativo”, Classe 2, superficie HA 0.01.40, Reddito Dominicale EURO 0,43, Reddito Agrario EURO 0,22.

Coerenze dell'area al mappale 1005 (con sovrastante fabbricato), narrate in linea di contorno, partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario, con riferimento alla nuova mappa wegis: strada, Valle di San Nazzaro, mappali 951, 1201 (strada privata), 1280, 1340, 1119, 1341.

Coerenze dell'area ai mappali 951 e 1280, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno, partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario, con riferimento alla nuova mappa wegis: mappali 1005, 1201 (strada privata), 1005, Valle di San Nazzaro, mappali 278, 287, 1121, 1342.

Coerenze del mappale 1276, narrate in linea di contorno, partendo da **NORD-EST** e proseguendo in senso orario, con riferimento alla vecchia mappa cartacea (sulla nuova mappa wegis il mappale 1276 non risulta più evidenziato): mappale illeggibile, mappali 1201 (strada privata), 1280, 1340, 1119.

Si segnala che, a far data dal 26.05.2017, l'immobile, prima situato in Comune di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, risulta trasferito al nuovo Comune di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, in base a L.R. n° 32 del 28.12.2016 (Variazione Territoriale n° 46 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 annessa area di pertinenza, oltre a terreni destinati a prato o agricoli.

- Caratteristiche zona: traffico locale, scarsa presenza di parcheggi nelle vicinanze gratuiti.
- Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e terreni agricoli.
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Principali collegamenti pubblici: autobus (fermate linee C20, fermata in corrispondenza dell'immobile oggetto di perizia)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta inutilizzato ma con al suo interno tutte le attrezzature e gli arredi utilizzati dalla struttura ricettiva che gestiva l'immobile in precedenza.

Il terreno corrispondente al map. 951 risulta affittato ad attività agricola con regolare contratto d'affitto registrato a Como il 09/10/2019 n. 7178 serie 3T, si allega copia.

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:

TRASCRIZIONE nn. 3393-2370 del 23.02.1999 = atto di costituzione di **vincolo di destinazione** a rogito Dott.ssa Rosanna Di Mauro, Notaio in San Fedele Intelvi, Rep. n° 9.984 del 19.02.1999, con cui l'immobile distinto con le particelle graffate 279 – 1005 e l'area ai mappali 1276 di HA 0.01.70 e 1280 di HA 0.01.40 vengono vincolati, per la durata di anni quattro, alla destinazione di "albergo".

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

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE nn. 16165-2918 del 21.05.2003 = atto a rogito Dott. Nicola Begalli, Notaio in Como, Rep. n° 142.688 del 19.05.2003: **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di EURO 620.000,00, iscritta per totali EURO 1.240.000,00, da restituire nel termine di 1 anno, 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 di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, unità immobiliare distinta al foglio 9 con la particella 1005 sub 701, e area ai mappali 278 di HA 0.12.10, 279 di HA 0.03.45, 287 di HA 0.09.50, 918 di HA 0.14.60, 951 di HA 0.13.00, 1276 di HA 0.01.70, 1280 di HA 0.01.40.

ISCRIZIONE nn. 41800-7837 del 22.11.2004 = atto a rogito Dott. Nicola Begalli, Notaio in Como, Rep. n° 150.255, raccolta n° 22.490 del 16.11.2004: **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di EURO 400.000,00, iscritta per totali EURO 680.000,00, da restituire nel termine di 2 anni, 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 posti in garanzia 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 LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, costituiti dall'unità immobiliare distinta al foglio 9 con la particella 1005 sub 701, e dall'area ai mappali 279 di HA 0.03.45, 951 di HA 0.13.00, 1276 di HA 0.01.70, 1280 di HA 0.01.40.

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 di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, costituiti dall'unità immobiliare distinta al foglio 4 con la particella 1005 sub 701, e dall'area ai mappali 951 di HA 0.13.00, 1276 di HA 0.01.70, 1280 di HA 0.01.40.

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

- in Comune Amministrativo di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, unità immobiliare distinta al foglio 4 con la particella 1005 sub 701;

- in Comune Amministrativo di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, area ai mappali 951 di HA 0.13.00, 1276 di HA 0.01.70, 1280 di HA 0.01.40.

Si fa avvertenza che per l'unità immobiliare urbana (mappale 1005 sub 701), nella nota di trascrizione non risulta indicata la Sezione Urbana ("SCA").

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia*: si rilevano molteplici difformità riguardanti la struttura e le pertinenze connesse.

Per quanto riguarda la struttura alberghiera si rilevano consistenti difformità nella distribuzione interna, differenze di altezze interne, molteplici differenze in prospetto e nelle sistemazioni esterne. Per questo motivo si rende necessaria una pratica di sanatoria per allineare lo stato dei luoghi con quello assentito.

Compensi professionali e sanzioni comunali in relazione alla pratica di sanatoria: € 10.000,00

La strada di accesso al cortile dell'albergo è stata realizzata abusivamente vista la presenza di una roggia, e relativa fascia di rispetto di m. 10, che rende irrealizzabile qualsiasi opera. Inoltre, una porzione della via di ingresso risulta realizzata su proprietà altrui.

La tettoia che insiste sul cortile dell'albergo è stata realizzata senza titolo abilitativo e per questo motivo si rende necessaria la sua demolizione che incide sul valore finale degli immobili oggetto di perizia.

4.3.2 *Conformità catastale*: si riscontrano difformità nella distribuzione interna localizzata su tutti i piani dell'edificio. Per questo motivo si rende necessaria una pratica di variazione catastale per allineare la banca dati.

Compensi professionali e spese di registrazione: € 1.500,00

Per quanto riguarda invece l'area di sedime del fabbricato e quella circostante scoperta di pertinenza: dal confronto delle mappe (ovvero la vecchia mappa cartacea e l'attuale mappa wegis), il mappale 1005 (costituito dall'area con sovrastante fabbricato), come attualmente rappresentato in mappa, comprende l'area oggi distinta in Catasto Terreni ai mappali:

1005, qualità "ente urbano", superficie (indicata in banca dati) HA 0.05.20, **279**, qualità "seminativo", Classe 2, superficie HA 0.03.45, Reddito Dominicale EURO 1,07, Reddito Agrario EURO 0,53 (con avvertenza che detto mappale risulta catastalmente intestato a Maglia Oreste),

1232, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.00.50, Reddito Dominicale EURO 0,14, Reddito Agrario EURO 0,18 (con avvertenza che detto mappale risulta catastalmente intestato a Francoli Agostino), e

1276, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.01.70, Reddito Dominicale EURO 0,48, Reddito Agrario EURO 0,61 (correttamente intestato ad “ALTAVALLE S.r.l.”).

Da consultazione cartacea, si rileva Tipo Mappale/denuncia di cambiamento Prot. n° 29.187 del 27.03.1997, **non ancora introdotto nella banca dati meccanografica**, con cui vengono accorpate i mappali 279 di HA 0.03.45, 1005 di HA 0.03.10, 1232 di HA 0.00.50 e 1276 di HA 0.01.70, e viene originato il nuovo mappale 1005 di HA 0.10.22.

Previe ulteriori verifiche catastali, occorrerà allineare la banca dati inoltrando richiesta di registrazione Tipo Mappale e aggiornamento cartografico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Secondo il PGT vigente in comune di Alta Valle Intelvi (per la zona interessata vige ancora il PGT del comune di Lanzo d'Intelvi) gli immobili oggetto di perizia ricadono nell'ambito “D1 – Zone per attività turistiche, ricettive, alberghiere e assistenziali” gestito dall'art. 32.2.8 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tale articolo definisce le destinazioni d'uso ammesse e i parametri urbanistici riferiti all'ambito sopra citato.

La zona sud dei terreni di pertinenza all'immobile ricettivo rientrano nel “vincolo paesaggistico corsi d'acqua” in base alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142, lettera c.

Per completezza si rimanda alla documentazione urbanistica allegata alla corrente perizia.

All'interno delle aree di pertinenza dell'albergo non viene ricompreso il map. 1201 in quanto non risulta di proprietà dell'esecutato.

6. PROVENIENZE

- quanto al mappale 951 di HA 0.13.00: Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 76.961, raccolta n° 12.254 del 22.10.1996, registrato a Como l'11.11.1996 al n° 1.200, trascritto a Como in data 21.11.1996 ai nn. 20649-14390;

- quanto all'unità immobiliare 279 – 1005 e i mappali 1276 di HA 0.01.70 e 1280 di HA 0.01.40: Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Andrea Fabi, Notaio in Erba, Rep. n° 73.922, raccolta n° 20.906 dell'11.11.1996, registrato a Erba il 26.11.1996 al n° 351, trascritto a Como in data 28.11.1996 ai nn. 21134-14730.

STORIA VENTENNALE

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

- Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 76.961, raccolta n° 12.254 del 22.10.1996, registrato a Como l'11.11.1996 al n° 1.200, trascritto a Como in data 21.11.1996 ai nn. 20649-14390, con cui acquistò il mappale 951 di HA 0.13.00, e

- Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Andrea Fabi, Notaio in Erba, Rep. n° 73.922, raccolta n° 20.906 dell'11.11.1996, registrato a Erba il 26.11.1996 al n° 351, trascritto a Como in data 28.11.1996 ai nn. 21134-14730, con cui acquistò l'unità immobiliare distinta con le particelle graffate 279 – 1005 (oggi distinta con la particella 1005 sub 701) e l'area ai mappali 1276 di HA 0.01.70 e 1280 di HA 0.01.40.

7. PRATICHE EDILIZIE

- **Licenza edilizia** del 15/06/1972, intestata al ---DATO OSCURATO---, per sistemazione albergo "Alta Valle"
- **Licenza edilizia n. 188/74** del 03/08/1974, intestata al ---DATO OSCURATO---, per aggiunta di un locale all'attuale esercizio pubblico (Alta Valle)
- **Concessione edilizia in sanatoria prot. 1703** del 24/04/1998, intestata al ---DATO OSCURATO---, per abuso consistente in: ampliamento della superficie assentita – utilizzo di area al piano seminterrato ai fini alberghieri – e formazione di servizi igienici.
Riferita alla domanda di condono edilizio n. 52.0 del 01/04/1986 – prot. 807
- **Concessione edilizia n. 958/98** del 13/02/1998, intestata ---DATO OSCURATO---, per realizzazione ascensore per persone.
- **Concessione edilizia n. 993/98** del 18/12/1998, intestata ---DATO OSCURATO--- per opere in sanatoria rispetto alla licenza del 1972.

Descrizione **Immobile**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della piena proprietà relativamente ad unità immobiliari site in comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Scaria, via Provinciale 52 (già via Fratelli Palli 13), e precisamente:

- L'immobile oggetto di stima risulta essere una struttura alberghiera che si sviluppa su n. 5 piani di cui uno seminterrato. Le condizioni complessive dell'edificio sono scarse sia in riferimento alle finiture che alla parte impiantistica a causa dello stato di abbandono in cui verte l'immobile da diversi anni.

La struttura è dotata di n. 1 ascensore che alla data del sopralluogo risulta non funzionante e perciò da sostituire.

L'edificio è dotato di area esterna adibita a parcheggio e cortile, composta dai mappali sopra elencati. All'interno di tale area risulta edificata una tettoia in legno edificata nelle vicinanze della struttura ricettiva, costruita in assenza di titolo abilitativo.

Coerenze dell'area al mappale 1005 (con sovrastante fabbricato), narrate in linea di contorno, partendo da NORD e proseguendo in senso orario: strada, Valle di San Nazzaro, mappali 951, 1201 (strada privata), 1280, 1340, 1119, 1341;

Coerenze dell'area ai mappali 951 e 1280, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno, partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappali 1005, 1201 (strada privata), 1005, Valle di San Nazzaro, mappali 278, 287, 1121, 1342.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura portante e cemento armato, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento armato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura portante e cemento armato, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone. ubicazione: cucina e zona lavaggio, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in ceramica o finto legno, condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	ubicazione: piano terra, tipologia: nessun generatore collegato, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: scarse. ubicazione: piano seminterrato, tipologia: caldaia a pellet, diffusori: termosifoni a parete e ventilconvettori, condizioni: scarse.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: insuff
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: alluminio e legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e pvc, condizioni: buone.

N.B. Le unità immobiliari sono provviste di impianti ma non sono utilizzabili.

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 della Provincia di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Dizzasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Como e O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. Tot.	Valore intero
Albergo	1.111 mq*	
Area esterna	2.130 mq*	€ 330.000,00

* Superficie lorda intesa comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

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:

€ 49.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 11.500,00

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:

€ 330.000,00

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:

€ 269.000,00

Lunedì, 7 giugno 2021

il perito
Arch. Giorgio Botta