

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 21

*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 Mulini
LOTTO 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1000/1000 di ---DATO OSCURATO--- relativamente ad immobile sito in Comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Scaria, via Mulini e precisamente:

- **Appezamento di terreno con sovrastante fabbricato rurale**, così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **302**, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.03.65, Reddito Dominicale EURO 1,04, Reddito Agrario EURO 1,32,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/1**, qualità “porzione di fabbricato rurale”, senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/2**, qualità “porzione di fabbricato rurale”, senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/3**, qualità “porzione di fabbricato rurale”, senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/4**, qualità “porzione di fabbricato rurale”, senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **998**, qualità “prato arborato”, Classe 2, superficie HA 0.02.95, Reddito Dominicale EURO 0,84, Reddito Agrario EURO 1,07.

Coerenze dei mappali 302, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4 e 998, presi in unico corpo: a NORD con fosso, oltre il quale c'è la strada comunale, ad EST ancora con lo stesso fosso, oltre il quale c'è il mappale 251, a SUD con Valle e ad OVEST ancora con Valle e con il mappale 301.

Si segnala che, a far data dal 26.05.2017, l'appezamento di terreno in oggetto, prima appartenente al 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° 45 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 poco intenso e 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato rurale, date le sue condizioni fatiscenti, non viene utilizzato per nessuno scopo.

I terreni corrispondenti ai map. 302 e 303 risultano affittati 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: **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 della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e del ---DATO OSCURATO---.

Tra i numerosi beni colpiti anche l'immobile di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, sito in Comune Amministrativo di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, costituito dai mappali 302 di HA 0.03.65, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4 e 998 di HA 0.02.95.

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 dei ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO---.

Tra i numerosi beni colpiti anche l'immobile di proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, sito in Comune Amministrativo di ALTA VALLE

INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, costituito dai mappali 302 di HA 0.03.65, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4 e 998 di HA 0.02.95.

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 lotto versa in stato di abbandono ed è posizionato in prossimità di un corso d'acqua.

Secondo il PGT vigente in comune di Alta Valle Intelvi (per la zona interessata vige ancora il PGT del comune di Lanzo d'Intelvi) il terreno, composto dai mappali sopra elencati, ricade in ambito "E1 – Aree agricole prevalenti prative" gestito dall'art. 33.1 delle Norme tecniche di Attuazione del PGT.

Tale area ricade nel "vincolo paesaggistico corsi d'acqua" in base alle disposizioni del D.Lgs 42/2004 e in fascia di rispetto del reticolo minore.

Trattandosi di edificio fatiscente e in stato di abbandono si fa riferimento all'art. 33.6 "collabenti" delle NTA del PGT che definisce le modalità di recupero di edifici nel caso si possa risalire alla consistenza originaria. Nel caso specifico non è possibile recuperare la volumetria originaria ad eccezione del piano seminterrato con sola destinazione di locale deposito.

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

6. PROVENIENZA

Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 122.592, raccolta n° 23.606 del 01.12.2006, registrato a Como il 29.12.2006 al n° 11.723, trascritto a Como in data 29.12.2006 ai nn. 48055-30273.

STORIA VENTENNALE

Al ventennio l'immobile in oggetto risultava di piena ed esclusiva proprietà del Signor ---DATO OSCURATO--- in forza di Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Salvatore Pascali, Notaio in Como, Rep. n° 78.363 del 04.03.1983, registrato a Como il 24.03.1983 al n° 781, trascritto a Como in data 20.03.1983 ai nn. 4455-3549.

Infine, con Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 122.592, raccolta n° 23.606 del 01.12.2006, registrato a Como il 29.12.2006 al n° 11.723, trascritto a Como in data 29.12.2006 ai nn. 48055-30273, il Signor ---DATO OSCURATO--- vendette i mappali in oggetto alla ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---.

7. PRATICHE EDILIZIE

Riguardo gli immobili oggetto di perizia non sono state trovate pratiche edilizie all'interno degli archivi del Comune di Alta Valle Intelvi.

Descrizione **Immobile**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad unità immobiliari site in Comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Scaria, via Mulini e precisamente:

- L'oggetto di stima consiste in un insieme di terreni su cui insiste un edificio in rovina, precedentemente adibito a mulino.

L'edificio era composto da un piano seminterrato e un piano terra, ad oggi il piano terra risulta quasi inesistente, come si può notare dalla documentazione fotografica. Per questo motivo un eventuale ripristino del fabbricato potrà essere inerente solo al piano seminterrato, con destinazione deposito.

Il terreno si presenta con un'andatura pianeggiante e una leggera riva nella zona in cui confina con un ruscello.

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **302**, qualità "prato arborato", Classe 2, superficie HA 0.03.65, Reddito Dominicale EURO 1,04, Reddito Agrario EURO 1,32,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/1**, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/2**, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/3**, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **303/4**, qualità "porzione di fabbricato rurale", senza redditi,

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **998**, qualità "prato arborato", Classe 2, superficie HA 0.02.95, Reddito Dominicale EURO 0,84, Reddito Agrario EURO 1,07.

Coerenze dei mappali 302, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4 e 998, presi in unico corpo: a NORD con fosso, oltre il quale c'è la strada comunale, ad EST ancora con lo stesso fosso, oltre il quale c'è il mappale 251, a SUD con Valle e ad OVEST ancora con Valle e con il mappale 301.

Superficie lorda complessiva del lotto pari a circa 660 mq.

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
Terreno	660 mq	€ 15.000,00

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:

€ 2.250,00

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:

Nessuno

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:

€ 15.000,00

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:

€ 12.750,00

Lunedì, 7 giugno 2021

il perito
Arch. Giorgio Botta