

TRIBUNALE DI COMO
RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione Forzata

promossa da:
---DATO OSCURATO---

N. Gen. Rep. 438/2018

Giudice Dr. Marco Mancini

ELABORATO PERITALE
LOTTO 26

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 Martino Novi 3
LOTTO 26**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di ---DATO OSCURATO--- relativamente ad immobile sito in comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Lanzo d'Intelvi, via Martino Novi 3 (catastalmente via Umberto 6) e precisamente:

- **Negozio** così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **LAN**, foglio **13**, particelle graffate **208 sub 3 - 3229 sub 3**, Categoria Catastale **C/1**, Classe **3**, Consistenza **mq 40**, Superficie Catastale totale **mq 66**, Rendita Catastale **EURO 902,77**.

Compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni all'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Coerenze, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: mappale 209, Via Martino Novi, mappali 208/f, 208/d, altra unità immobiliare, mappale 208/b.

Si segnala che, a far data dal 24.05.2017, l'immobile, prima appartenente al Comune di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, risulta trasferito al nuovo Comune di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, in base a L.R. n° 32 del 28.12.2016 (Variazione Territoriale n° 36 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 C20).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

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 LANZO D'INTELVI, costituito dall'unità immobiliare distinta al foglio 13 con le particelle graffate 208 sub 3 – 3229 sub 3.

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 LANZO D'INTELVI, costituito dall'unità immobiliare distinta al foglio 13 con le particelle graffate 208 sub 3 – 3229 sub 3.

Si fa avvertenza che per l'unità immobiliare in oggetto, nella nota di trascrizione non risulta indicata la Sezione Urbana ("LAN").

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Non c'è corrispondenza tra elaborati depositati in comune e stato di fatto. È necessaria una sanatoria.

4.3.2 *Conformità catastale:* l'immobile risulta accatastato con una toponomastica sbagliata. La planimetria catastale non corrisponde alla realtà.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Tutti i locali sono molto umidi tanto da richiedere l'utilizzo continuo di un deumidificatore nei periodi più caldi.

6. PROVENIENZA

Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 116.613, raccolta n° 21.504 del 10.06.2005, registrato a Como il 07.07.2005 al n° 5.991, trascritto a Como in data 08.07.2005 ai nn. 24251-15345.

STORIA VENTENNALE

Al ventennio l'immobile in oggetto, ovvero l'unità immobiliare di cui alla scheda Prot. n° 14/1/'88, risultava di piena ed esclusiva proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Antonio Gelpi, Notaio in Como, Rep. n° 109.010, raccolta n° 7.094 del 28.04.1993, registrato a Como il 14.05.1993 al n° 1.286, trascritto a Como in data 21.05.1993 ai nn. 9408-6746.

Infine, con Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 116.613, raccolta n° 21.504 del 10.06.2005, registrato a Como il 07.07.2005 al n° 5.991, trascritto a Como in data 08.07.2005 ai nn. 24251-15345, la ---DATO OSCURATO--- con sede in Lanzo d'Intelvi vendette l'immobile in oggetto alla ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---.

7. PRATICHE EDILIZIE

- C.E. pratica n. 722/89

Descrizione Immobile

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad unità immobiliare sita in Comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Lanzo d'Intelvi, via Martino Novi 3 (catastalmente via Umberto 6) e precisamente:

- L'oggetto di stima, è posto al piano primo sottostrada di un corpo condominiale rispetto al resto dello stabile ma è raggiungibile dall'esterno.

Superficie lorda complessiva del lotto 66mq*.

Coerenze, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappale 209, Via Martino Novi, mappali 208/f, 208/d, altra unità immobiliare, mappale 208/b.

* Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pietrame con spessore fino anche a 100cm, condizioni: sufficiente.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: pietrame, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: gabinetto, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in clinker e cotto, condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: caldaia autonoma, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni a parete nei locali laterali e a pavimento nel centrale, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente o fissi, materiale: legno o vetro, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

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
Locale ad uso commerciale	66 mq	€ 28.000,00

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:	€ 4.200,00
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:	€ 2.500,00

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:	€ 28.000,00
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:	€ 21.300,00

mercoledì, 21 ottobre 2020

il perito
Arch. Giorgio Botta