

TRIBUNALE DI COMO
RAPPORTO DI STIMA

Esecuzione Forzata

promossa da:
---DATO OSCURATO---

N. Gen. Rep. 438/2018

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò

ELABORATO PERITALE AGGIORNATO
LOTTO 27

*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, vicolo Movetti 8
LOTTO 27

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 Lanzo d'Intelvi, vicolo Movetti 8, e precisamente:

- **appartamento** composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, w.c., ripostiglio e tinello al piano terra, quattro camere e bagno al piano primo, con annessa area di pertinenza, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **LAN**, foglio **13**, particella **41 sub 3**, Categoria Catastale **A/4**, Classe **3**, Consistenza **vani 8,5**, Superficie Catastale totale **mq 145**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 145**, Rendita Catastale **EURO 548,74**.

Detta unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 11.11.1994 e registrata al n° 57 di protocollo, con cui venivano variate le unità immobiliari distinte con le particelle 41 sub 1 e 41 sub 2.

Coerenze, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:
dei locali al piano terreno e dell'area di pertinenza (in unico corpo): mappale 5308, adiacente corpo di fabbrica al mappale 42, cortile al mappale 38, Vicolo Movetti;
dei locali al piano primo: affaccio su area di pertinenza al mappale 41, adiacente corpo di fabbrica al mappale 42, affaccio su cortile al mappale 38.

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° 37 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, scarsa 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 (linea C20, fermata più vicina 300m).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato che utilizza il fabbricato come domicilio.

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 Signor ---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 la particella 41 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 Signori ---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 la particella 41 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:* tenuto conto che negli archivi del comune di

Alta Valle Intelvi non vi sono pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto di perizia, si considera come stato assentito la planimetria catastale. Visto che quest'ultima differisce dallo stato di fatto è necessaria una pratica di sanatoria in modo da dichiarare le opere realizzate senza titolo abilitativo.

Considerato che l'edificio risale al '900 la sua attuale suddivisione interna non rispetta totalmente i requisiti igienico sanitari in vigore alla data odierna. In fase di regolarizzazione dell'immobile è necessario valutare una modifica degli spazi per garantire i corretti requisiti igienico sanitari.

Inoltre, i locali bagno a piano primo consistono in un volume non autorizzato che si aggiunge a quello originario. Considerando l'azzoneamento del PGT e la normativa comunale, tale aumento volumetrico non può essere sanato e quindi la superfetazione deve essere demolita. Tale demolizione incide sul valore finale dell'immobile oggetto di stima.

Per regolarizzare le difformità volumetriche è necessario eseguire una pratica edilizia di ripristino che comporta la demolizione del volume non autorizzato e successivamente per regolarizzare le altre difformità una pratica di sanatoria.

Compensi professionali e sanzioni comunali riguardo la presentazione delle pratiche: € 5.000,00

4.3.2 Conformità catastale: si rilevano difformità nella distribuzione interna dei locali e l'errata raffigurazione dei locali bagno posti a piano primo.

Compensi professionali e spese di registrazione: € 800,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'appartamento è provvisto di due caldaie autonome visto che è stato utilizzato da due utenti separati.

Secondo il PGT vigente in comune di Alta Valle Intelvi (per la zona interessata vige ancora il PGT del comune di Lanzo d'Intelvi) l'unità immobiliare ricade nell'ambito "A1 – Aggregati urbani di carattere storico" e rientra nel perimetro del Centro edificato Legge n. 865 del 22/10/1971. Tale ambito fa riferimento all'art. 32.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, in cui viene stabilita la classificazione e le modalità degli interventi; l'immobile oggetto di perizia rientra in classe 2.

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

6. PROVENIENZA

Atto di Permuta a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 117.258, raccolta n° 21.718 del 29.07.2005, registrato a Como l'11.08.2005 al n° 7.668, trascritto a Como in data 11.08.2005 ai nn. 30150-19034.

STORIA VENTENNALE

Al ventennio l'unità immobiliare distinta con la particella 41 sub 3 (precedentemente distinta con le particelle 41 sub 1 e 41 sub 2) risultava di piena ed esclusiva proprietà del Signor ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di ½ della piena proprietà (gravata dal diritto di usufrutto parziale a favore di ---DATO OSCURATO---): successione legittima per morte di ---DATO OSCURATO--- apertasi il ---DATO OSCURATO--- giusta dichiarazione presentata

all'Ufficio del Registro di Como il 21.12.1978, den. n° 24, Vol. 79, trascritta a Como in data 01.09.1981 ai nn. 11378-9129;

- quanto alla quota di ½ della piena proprietà: successione legittima per morte di ---DATO OSCURATO---, apertasi il ---DATO OSCURATO--- giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Como il 30.06.1994, den. n° 995, Vol. 1.994, trascritta a Como in data 14.12.2006 ai nn. 45581-28582.

Infine, con Atto di Permuta a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 117.258, raccolta n° 21.718 del 29.07.2005, registrato a Como l'11.08.2005 al n° 7.668, trascritto a Como in data 11.08.2005 ai nn. 30150-19034, il Signor ---DATO OSCURATO--- cedette a titolo di permuta l'unità immobiliare in oggetto alla ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---.

7. PRATICHE EDILIZIE

Riguardo l'immobile 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 Lanzo d'Intelvi, vicolo Movetti 8 e precisamente:

- L'oggetto di stima è composto da un piano terra e un piano primo con una scala interna che divide lo stabile in due parti con una conseguente possibile suddivisione dell'immobile. L'immobile è stato censito al N.C.E.U.:

- **Appartamento** composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, w.c., ripostiglio e tinello al piano terra, quattro camere e bagno al piano primo, con annessa area di pertinenza, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **LAN**, foglio **13**, particella **41 sub 3**, Categoria Catastale **A/4**, Classe **3**, Consistenza **vani 8,5**, Superficie Catastale totale **mq 145**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 145**, Rendita Catastale **EURO 548,74**.

Coerenze, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: dei locali al piano terreno e dell'area di pertinenza (in unico corpo): mappale 5308, adiacente corpo di fabbrica al mappale 42, cortile al mappale 38, Vicolo Movetti; dei locali al piano primo: affaccio su area di pertinenza al mappale 41, adiacente corpo di fabbrica al mappale 42, affaccio su cortile al mappale 38.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: pietrame, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: pietrame, condizioni: buone.

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: stucco lucido o piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle in ceramica o legno, condizioni: buone
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: metano, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: due caldaie, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Recentemente all'interno dell'abitazione è scoppiato un incendio dovuto alla cattiva protezione della canna fumaria, le fiamme hanno interessato una piccola porzione dell'immobile e a causa della breve durata non hanno compromesso le strutture portanti e neppure il tetto nel suo insieme, strutture lignee portanti comprese.

L'incendio ha avuto origine al primo piano dove sostanzialmente è andata completamente distrutta la soletta tra la camera da letto e il sottotetto, soletta che era composta da plafone in cartongesso, travetti in legno, isolamento in lana di minerale e dal pavimento del sottotetto realizzato in tavole di legno.

A fronte di ciò vanno contabilizzati i costi inerenti il ripristino della soletta di cui sopra, del pavimento in legno del locale in questione e relativo nuovo impianto elettrico.

La finestra e le due porte non hanno subito danni in quanto le fiamme hanno avuto origine dalla canna fumaria in un punto in prossimità del soffitto propagandosi verso l'alto senza interessare tutto il locale.

Il fumo ha annerito anche le pareti e i soffitti degli spazi adiacenti: corridoio, bagno e locale studio, va quantificato pertanto l'intervento di pulizia e sgrassatura delle superfici compreso di successiva imbiancatura ex-novo.

A partire dal piano terra dove è posizionato il camino, si rende necessario lo smuramento della vecchia canna fumaria con il conseguente posizionamento di un nuovo modello.

Sempre al piano terra, l'acqua utilizzata per spegnere l'incendio ha imbevuto il plafone in cartongesso e il relativo isolamento in lana minerale, colando poi lungo le pareti verticali sono comparse col tempo delle macchie marroni, va quantificato pertanto il ripristino del plafone isolato e la rimbiancatura delle pareti danneggiate.

Si vanno ora a quantificare economicamente le lavorazioni necessarie per ripristinare ipoteticamente lo stato di fatto che determineranno la nuova valutazione dell'immobile a seguito dei danni causati dall'incendio:

Sostituzione canna fumaria isolata con sviluppo dal Piano Terra al Tetto

- Demolizione parziale di muratura in breccia per tutto lo sviluppo della canna fumaria interna alla parete = € 400
- Rimozione canna fumaria esistente in metallo e lana minerale, compreso carico, trasporto e oneri di discarica autorizzata = € 160
- Riposizionamento nuova canna fumaria in acciaio INOX doppia parete isolata = € 460
- Realizzazione di muratura in laterizio a chiusura della breccia realizzata per la sostituzione della canna fumaria, il tutto compreso di intonaco civile come da situazione esistente = € 650

Locale al Piano Terra

- Rimozione controsoffittatura in cartongesso e lana minerale compreso carico, trasporto e oneri di discarica autorizzata = € 360
- Posa di nuovo controsoffitto in cartongesso compreso di isolamento in lana minerale = € 1090
- Pitturazione secondo norma UNI di superfici interne 11704/2018 con una mano di pittura di fondo ed una mano di pittura a finire color chiaro = € 450

Locale al Piano Primo (camera da letto)

- Rimozione pavimento in legno, compreso carico, trasporto e oneri di discarica autorizzata = € 260
- Fornitura e posa nuovo pavimento in listelli di legno spessore 25 mm con verniciatura di protezione = € 450
- Ripristino parziale prese elettriche, interruttori e scatolette tramite fornitura e posa di nuovi frutti, placche ed eventuali rinfilaggi degli elementi che hanno subito danni per le temperature elevate = € 720

- Rimozione monconi travetti e ripresa riquadratura tasche nel cordolo in cemento e rifinitura del tavolato di appoggio travetti = € 500
- Realizzazione nuovo solaio in legno, posa travetti 12x8 cm = € 600
- Fornitura e posa assito pavimento sottotetto, spessore tavole in legno 25 mm = € 250
- Posa di nuovo controsoffitto in cartongesso compreso di isolamento in lana minerale = € 1.100
- Pulitura e sgrassatura della parete annerita dal fumo, compresa la successiva stesura del fissativo = € 550
- Pitturazione secondo norma UNI di superfici interne 11704/2018 con una mano di pittura di fondo ed una mano di pittura a finire color chiaro = € 1.400

Totale stima danni causati dall'incendio = € 9.400

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 - perizia del 07/06/2021

Immobile	Superf. Tot.	Valore intero
Appartamento	132 mq*	€ 75.000,00

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

Il “Valore intero” di € 75.000 indicato nella perizia datata 7 giugno 2021 si riferisce al valore stimato prima dell’incendio, si va ora a quantificare il Valore intero aggiornato a seguito della stima dei danni di cui sopra:

Valore intero dell’immobile:

€ 75.000 – € 9.400 = **€ 65.600,00**

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:	€ 9.840,00
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:	€ 5.800,00

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:	€ 65.600,00
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:	€ 49.960,00

Venerdì, 07 aprile 2026

il perito
Arch. Giorgio Botta