

**TRIBUNALE DI COMO**  
**RAPPORTO DI STIMA**

**Esecuzione Forzata**

promossa da:  
---DATO OSCURATO---

**N. Gen. Rep. 438/2018**

**Giudice Dr. Marco Mancini**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 28**

*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**  
**LOTTO 28**

---

**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, e precisamente:

- **magazzino/locale ad uso deposito** composto da un locale ad uso deposito al piano terreno, con corrispondente soprastante legnaia al piano primo, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **13**, particella **18**, Categoria Catastale **C/2**, Classe **U** (unica), Consistenza **mq 47**, Superficie Catastale totale **mq 145**, Rendita Catastale **EURO 167,49**.

Coerenze dell'unità immobiliare 18, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:

del locale al piano terra con annessa area di pertinenza: mappali 3902, 50, 67, 38 (corte comune);

del locale al piano primo: affaccio su cortile annesso al mappale 18 (stessa proprietà), affaccio sul mappale 50, affaccio sull'area al mappale 67, affaccio su corte comune al mappale 38;

- **magazzino/locale ad uso deposito** composto da un locale (già ad uso stalla) al piano terreno, un locale (già ad uso fienile) al corrispondente soprastante piano primo, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **13**, particella **3902**, Categoria Catastale **C/2**, Classe **U** (unica), Consistenza **mq 49**, Superficie Catastale totale **mq 145**, Rendita Catastale **EURO 174,61**.

Coerenze dell'unità immobiliare 3902, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:

del locale al piano terra: adiacente fabbricato al mappale 5921, mappali 50, 18, 38;

del locale al piano primo: adiacente fabbricato al mappale 5921, affaccio sul mappale 50, affaccio sull'area al mappale 18, affaccio su corte comune al mappale 38.

Si segnala che, a far data dal 24.05.2017, l'immobile 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, Pello 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 inutilizzato.

### 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 dalle unità immobiliari distinte al foglio 13 con le particelle 18 e 3902.

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 dalle unità immobiliari

distinte al foglio 13 con le particelle 18 e 3902.

Si fa avvertenza che per le unità immobiliari 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 conforme perché le opere non sono state completate entro il tempo previsto.

4.3.2 *Conformità catastale:* non è disponibile alcuna visura planimetrica del mappale 18. Dovrà essere riaccatastato quando completate le opere.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Sarà necessario produrre un elaborato grafico che andrà inviato al catasto per risolvere la mancanza del mappale 18.

I lavori previsti dalle pratiche edilizie di cui al punto 7 non sono stati completati quindi si dovrà presentare un'ulteriore pratica in Comune per poter completare le opere.

## **6. PROVENIENZE**

- quanto all'u.i. distinta con la particella 18: Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 117.257, raccolta n° 21.717 del 29.07.2005, registrato a Como l'11.08.2005 al n° 7.667, trascritto a Como in data 11.08.2005 ai nn. 30149-19033;

- quanto all'u.i. distinta con la particella 3902: 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**

- l'unità immobiliare distinta con la particella 18 risultava di piena ed esclusiva proprietà delle Signore ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO---, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà: successione legittima per morte di --DATO OSCURATO---, giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Como il 04.10.1983, den. n° 1.309, Vol. 1.983, trascritta a Como in data 05.05.1987 ai nn. 7349-5340, e per rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite ---DATO OSCURATO---;

- quanto alla quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno della piena proprietà: Atto di Donazione accettata a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 54.943, raccolta n° 9.241 del 30.03.1993, registrato a Como il 19.04.1993 al n° 997, trascritto a Como in data 28.04.1993 ai nn. 7921-5676.

Infine, con Atto di Compravendita a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 117.257, raccolta n° 21.717 del 29.07.2005, registrato a Como l'11.08.2005 al n° 7.667, trascritto a Como in data 11.08.2005 ai nn. 30149-19033, le Signore ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO--- vendettero l'immobile in oggetto alla ---DATO OSCURATO--- ;

- l'unità immobiliare distinta con la particella 3902 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  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà (gravata dal diritto di usufrutto parziale a favore di ---DATO OSCURATO---: successione legittima per morte di ---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  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà: successione legittima per morte di ---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---

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- **D.I.A. 6548** del 27/12/2007 per trasformazione di fienile e stalla in edificio residenziale
- **D.I.A. in variante** del 12/01/2010

### 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, e precisamente:

- L'oggetto di stima è posto al piano terra di un corpo condominiale. Trattasi di due piccoli corpi di fabbrica, con annessa area di pertinenza, il tutto a comporre un rustico in fase di trasformazione in appartamento con decaduta pratica edilizia. L'immobile presenta due balconi al piano superiore.

Superficie lorda complessiva del lotto di circa 96mq\*.

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

### Caratteristiche descrittive:

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

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

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

*Pavim. interna (componente edilizia):*

materiale: rustico in cemento o legno (piano primo), condizioni: buone

*Infissi esterni (componente edilizia):*

tipologia: doppio battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

**N.B. Le unità immobiliari sono prive di impianti.**

**N.B. Le unità immobiliari sono da finire.**

## **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**

<b>Immobile</b>	<b>Superf. Tot.</b>	<b>Valore intero</b>
<b>Rustico</b>	<b>96 mq</b>	<b>€ 27.000,00</b>

**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:	<b>€ 4.050,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 1.500,00</b>

#### **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:	<b>€ 27.000,00</b>
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:	<b>€ 21.450,00</b>

mercoledì, 21 ottobre 2020

il perito  
Arch. Giorgio Botta