

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 31

*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 IV Novembre 13
LOTTO 31

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Nuda proprietà per 1000/1000 di ---DATO OSCURATO--- (con diritto di usufrutto generale vitalizio a favore ---DATO OSCURATO---) relativamente ad immobile sito in Comune di **Alta Valle Intelvi** (CO), frazione Lanzo d'Intelvi, via IV Novembre 13, e precisamente:

- **appartamento** composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, camera, bagno, terrazzo e giardino al piano terra, con annesso vano cantina al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **SCA**, foglio **4**, particella **1470 sub 702**, Categoria Catastale **A/2**, Classe **2**, Consistenza **vani 4**, Superficie Catastale totale **mq 81**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 71**, Rendita Catastale **EURO 444,15**.

Detta unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 03.10.2001 e registrata al n° 234.236 di protocollo.

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 702, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:

dell'appartamento al piano terra: ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale), ente comune al mappale 1470 sub 1 (ingresso, vano scala e pianerottolo comuni), appartamento 1470 sub 701, ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale);

della cantina al piano primo sottostrada: terrapieno, ente comune al mappale 1470 sub 1 (vano scala), box per autorimessa 1470 sub 7, ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale);

- **box auto (posto auto chiuso abusivamente da ripristinare)** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **SCA**, foglio **4**, particella **1470 sub 2**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **1**, Consistenza **mq 16**, Superficie Catastale totale **mq 20**, Rendita Catastale **EURO 69,41**.

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 2 al piano primo sottostrada, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: terrapieno, box per autorimessa 1470 sub 3, enti comuni al mappale 1470 (cortile e area di manovra), terrapieno;

- **box auto** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana **SCA**, foglio **4**, particella **1470 sub 3**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **2**, Consistenza **mq 14**, Superficie Catastale totale **mq 16**, Rendita Catastale **EURO 70,86**.

Detta unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 28.06.2001 e registrata al n° 234.236 di protocollo.

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 3, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: terrapieno, box per autorimessa 1470 sub 7, box per

autorimessa 1470 sub 4, enti comuni al mappale 1470 (cortile e area di manovra), posto auto 1470 sub 2.

Compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni all'intero fabbricato condominiale, ai sensi dell'articolo 1.117 e seguenti del Codice Civile.

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, insiste su area così distinta in Catasto Terreni:

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1470**, qualità "ente urbano", superficie HA 0.04.70, derivante dal Tipo Frazionamento Prot. n° 126.385, approvato dall'U.T.E. di Como in data 27.06.2001, con cui veniva frazionato il mappale 1470 di 0.05.50, a sua volta derivante dall'accorpamento dei mappali 1464 di HA 0.01.20 e 1470 di 0.04.30.

Coerenze del mappale 1470, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 2428, 2429, 2427, 1469.

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.
- 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 abitato dall'usufruttuario.

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. 1274-183 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 309.874,14, iscritta per totali EURO 400.000,00, a favore di ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- e a carico della ---DATO OSCURATO--- .

Immobili colpiti:

- di proprietà della ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della nuda proprietà:

in Comune Amministrativo di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria SCARIA, unità immobiliari distinte al foglio 4 con le particelle 1470 sub 2, 1470 sub 3, 1470 sub 702.

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 gli immobili di proprietà della ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, siti in Comune Amministrativo di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, costituiti dalle unità immobiliari distinte al foglio 4 con le particelle 1470 sub 2, 1470 sub 3, 1470 sub 702.

Si fa avvertenza che per le unità immobiliari in oggetto, 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 riscontrano difformità inerenti alla porzione di box che dovrebbe essere un posto auto scoperto (map. 1470, sub.2). Questo subalterno è stato inglobato nel box (map. 1470, sub. 3) realizzando una soletta piana di copertura.

Questa difformità può essere regolarizzata mediante una dichiarazione di assenso alla regolarizzazione da parte dei vicini, visto che il posto auto che è stato chiuso ed è adiacente al confine tra gli immobili. Vista l'eventualità che i proprietari confinanti non approvino questa regolarizzazione si prevede la demolizione delle opere realizzate in difformità e il ripristino del posto auto scoperto.

Si riscontrano difformità dimensionali interne e di alcuni serramenti dell'unità. Si rende necessaria una pratica di sanatoria per allineare lo stato dei luoghi con lo stato assentito.

Compensi professionali e sanzioni comunali: € 2.500,00

4.3.2 *Conformità catastale*: si riscontrano difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e alcune dimensioni dei serramenti. Per questo motivo si rende necessaria una pratica di variazione catastale per allineare la banca dati.

Compensi professionali e spese di registrazione: € 600,00

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 "B2 – Zona residenziale consolidata di completamento" riferito all'art. 32.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. Tale articolo definisce le destinazioni ammesse, i parametri urbanistici / edilizi, le modalità di intervento e le norme particolari riferite all'ambito in cui ricade l'immobile.

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° 99.180, raccolta n° 17.268 del 12.10.2001, registrato a Como il 29.10.2001 al n° 4.579, trascritto a Como in data 24.10.2001 ai nn. 22943-16048.

STORIA VENTENNALE

Al ventennio l'immobile in oggetto, ovvero i mappali 1464 di HA 0.01.20 e 1470 di 0.04.30 (su cui è stato poi edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari distinte con le particelle 1470 sub 2, 1470 sub 3, 1470 sub 702), risultava di piena ed esclusiva proprietà della ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---, per la quota di 1/1 della piena proprietà, 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° 99.180, raccolta n° 17.268 del 12.10.2001, registrato a Como il 29.10.2001 al n° 4.579, trascritto a Como in data 24.10.2001 ai nn. 22943-16048, la ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO--- vendette l'immobile in oggetto alle ---DATO OSCURATO---, che acquistò la quota di 1/1 della nuda proprietà, e ---DATO OSCURATO---, che acquistò la quota di 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio.

7. PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione edilizia n. 858/94** del 04/06/1993, per realizzazione edificio plurifamiliare
- **Concessione edilizia n. 969/98** del 20/02/1998 richiesta il 28/10/1997, intestata a ---DATO OSCURATO--- Legale rappresentante della società ---DATO OSCURATO---, per variante alla concessione edilizia n. 858/94.
- **Concessione edilizia n. 1280/01** del 04/11/2003 richiesta il 24/04/2001, intestata al Sig. ---DATO OSCURATO---Legale rappresentante della ---DATO OSCURATO---, variante in corso d'opera relativa alla C.E. n. 969/98 del 20/02/1998.
- **S.C.I.A. n. 2832/13** del 25/09/2013, intestata a ---DATO OSCURATO---, per realizzazione nuova pensilina in legno.

Descrizione **Immobile**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 (con diritto di usufrutto generale vitalizio a favore della ---DATO OSCURATO---) relativamente ad unità immobiliari site in comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Lanzo d'Intelvi, via IV Novembre 13, e precisamente:

- L'immobile oggetto di stima ricade in un edificio plurifamiliare composto da n. 4 piani di cui uno seminterrato. L'unità abitativa è posta a piano terra mentre la cantina e il box sono a piano seminterrato. Il box è composto da un locale unico che si compone da un box autorizzato e un posto auto che è stato coperto successivamente.

L'appartamento è composto da soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio come locali interni mentre l'esterno è composto da un terrazzo e un giardino. La copertura piana sopra il posto auto chiuso di fatto crea un ampliamento del giardino.

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 702, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:

dell'appartamento al piano terra: ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale), ente comune al mappale 1470 sub 1 (ingresso, vano scala e pianerottolo comuni), appartamento 1470 sub 701, ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale);

della cantina al piano primo sottostrada: terrapieno, ente comune al mappale 1470 sub 1 (vano scala), box per autorimessa 1470 sub 7, ente comune al mappale 1470 (cortile condominiale);

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 2 al piano primo sottostrada, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: terrapieno, box per autorimessa 1470 sub 3, enti comuni al mappale 1470 (cortile e area di manovra), terrapieno;

Coerenze dell'unità immobiliare 1470 sub 3, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: terrapieno, box per autorimessa 1470 sub 7, box per autorimessa 1470 sub 4, enti comuni al mappale 1470 (cortile e area di manovra), posto auto 1470 sub 2.

Coerenze del mappale 1470, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 2428, 2429, 2427, 1469.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento (appartamento) e predalles (box), condizioni: buone.

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

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno e angolo cottura, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale (appartamento): piastrelle in ceramica, condizioni: buone
materiale (box): cls industriale

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.

Gas (impianto): alimentazione: metano, condizioni: buone.

Termico (impianto): tipologia: caldaia autonoma, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, 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 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
Appartamento + box + posto auto	70 mq*	€ 107.000,00

* 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:

€ 16.050,00

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:

€ 3.100,00

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:

€ 107.000,00

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:

€ 87.850,00

Lunedì, 7 giugno 2021

il perito
Arch. Giorgio Botta