

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 22

*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
LOTTO 22**

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 Scaria, via IV Novembre e precisamente:

- **Appezamento di terreno edificabile** così distinto al Catasto Terreni:

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1455**, qualità “seminativo arborato”, Classe 2, superficie HA 0.11.24, Reddito Dominicale EURO 3,48, Reddito Agrario EURO 1,74.

Coerenze, narrate in linea di contorno, partendo da NORD e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 511, 1458, 2522, 2426.

Si segnala che, a far data dal 26.05.2017, l'appezzamento 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, Pello 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 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.

- Principali collegamenti pubblici: autobus (fermate linee C20, fermata in corrispondenza dell'immobile oggetto di perizia)

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile presenta corpi di fabbrica in corso di costruzione non utilizzati.

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 ---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 dal mappale 1455 di HA 0.11.24.

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 dal mappale 1455 di HA 0.11.24.

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* i titoli abilitativi presentati per l'edificazione sono scaduti e per completare i fabbricati è necessario presentare una nuova pratica edilizia.

4.3.2 *Conformità catastale:* data la presenza di corpi di fabbrica in cemento armato riconducibili a manufatti in corso di costruzione è necessario accatastare tali immobili nella categoria F/3 "immobili in corso di costruzione"
Compensi professionali e pratica catastale: € 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) il terreno identificato con il mappale 1455 ricade 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 autenticato nelle firme dal Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 123.921, raccolta n° 24.535 del 27.07.2007, registrato a Como il 03.08.2007 al n° 9.315, trascritto a Como in data 08.08.2007 ai nn. 31291-19007.

STORIA VENTENNALE

Al ventennio il mappale 1455 (ex 494/a) di HA 0.11.24 risultava di piena ed esclusiva proprietà dei Signori ---DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO--- in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Ennio Dell'Era, Notaio in Menaggio, Rep. n° 16.319, raccolta n° 2.061 dell'11.01.1991, registrato a Menaggio il 30.01.1991 al n° 176, trascritto a Como in data 30.01.1991 ai nn. 2820-2250.

Infine, con Atto di Compravendita autenticato nelle firme dal Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 123.921, raccolta n° 24.535 del 27.07.2007, registrato a Como il 03.08.2007 al n° 9.315, trascritto a Como in data 08.08.2007 ai nn. 31291-19007, i Signori - --DATO OSCURATO--- e ---DATO OSCURATO--- vendettero il mappale 1455 di HA 0.11.24 alla ---DATO OSCURATO--- con sede in ---DATO OSCURATO---.

7. PRATICHE EDILIZIE

- **D.I.A. n. 2423/10** del 11/06/2010, intestata a ---DATO OSCURATO---, per nuova costruzione
- **D.I.A. n. 2424/10** del 11/06/2010, intestata a ---DATO OSCURATO---, per nuova costruzione

Descrizione **Immobile**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 della piena proprietà relativamente ad unità immobiliari site in comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Scaria, via IV Novembre e precisamente:

- L'oggetto di stima consiste in un terreno edificabile sul quale insistono corpi di fabbrica realizzati in cemento armato, quali platee e seminterrati.

foglio (reale) 4, foglio (logico) 9, mappale **1455**, qualità "seminativo arborato", Classe 2, superficie HA 0.11.24, Reddito Dominicale EURO 3,48, Reddito Agrario EURO 1,74.

Coerenze, narrate in linea di contorno, partendo da NORD e proseguendo in senso orario: strada comunale, mappali 511, 1458, 2522, 2426.

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	1124 mq	€ 35.000,00

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:

€ 5.250,00

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:

€ 600,00

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:

€ 35.000,00

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:

€ 29.150,00

Lunedì, 7 giugno 2021

il perito
Arch. Giorgio Botta