

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

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI**

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

**Giudice Dr. Luciano Pietro Aliquò**

**ELABORATO PERITALE AGGIORNATO**

**LOTTO 25**

*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 Sighignola 38**  
**LOTTO 25**

**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, via Sighignola 38, e precisamente:

Fabbricato principale costituito da:

- **appartamento** composto da terrazzo, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera al piano terra, cantina, legnaia e due ripostigli al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 701**, Categoria Catastale **A/2**, Classe **3**, Consistenza **vani 7**, Superficie Catastale totale **mq 124**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 114**, Rendita Catastale **EURO 903,80**.  
Coerenze dell'unità immobiliare 5814 sub 701, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:  
dei locali al piano terra: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), appartamento 5814 sub 702;  
dei locali al piano primo sottostrada: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), box per autorimessa 5814 sub 703;
  
- **appartamento** composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera con cabina armadio, terrazzo e veranda al piano terra, un locale ripostiglio al piano primo, vano scala (di collegamento tra il piano primo sottostrada, terra e primo), disimpegno, lavanderia, taverna, portico, bagno e ripostiglio al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 702**, Categoria Catastale **A/2**, Classe **3**, Consistenza **vani 10**, Superficie Catastale totale **mq 204**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 194**, Rendita Catastale **EURO 1.291,14**.  
Coerenze dell'unità immobiliare 5814 sub 702, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario:  
dei locali al piano terra: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), appartamento 5814 sub 701, ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino);  
del locale al piano primo: affaccio sulla copertura del piano terra del 5814 sub 702, affaccio su ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), affaccio sulla copertura del piano terra del 5814 sub 702, affaccio sulla copertura del piano terra del 5814 sub 701, affaccio su ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), affaccio sulla copertura del piano terra del 5814 sub 702;  
dei locali al piano primo sottostrada: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), box per autorimessa 5814 sub 703, ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), box per autorimessa 5814 sub 704, ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino);

- **box per autorimessa** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 703**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **2**, Consistenza **mq 50**, Superficie Catastale totale **mq 55**, Rendita Catastale **EURO 253,06**.  
Coerenze del box 5814 sub 703 al piano primo sottostrada, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), appartamento 5814 sub 701;
  
- **box per autorimessa** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 704**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **2**, Consistenza **mq 29**, Superficie Catastale totale **mq 34**, Rendita Catastale **EURO 146,78**.  
Coerenze del box 5814 sub 704 al piano primo sottostrada, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino), appartamento 5814 sub 702, ente comune al mappale 5814 sub 705 (area esterna a giardino).

Dette unità immobiliari risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie unite alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 24.12.2013 e registrata al n° CO0202719 di protocollo, con cui veniva variata, per ampliamento, cambio della destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare precedentemente distinta con la particella 4651, a sua volta derivante dalla scheda di denuncia di variazione Prot. n° Z00042 del 17.08.1998, con cui veniva variata l'unità immobiliare distinta con la particella 2365.

L'area di sedime del fabbricato, e quella scoperta, circostante e di stretta pertinenza dello stesso, risulta così distinta al Catasto Terreni:

- foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **5814**, qualità "ente urbano", superficie HA 0.28.00, derivante dall'accorpamento dei mappali 4651 di HA 0.01.50 (già comprendente parte del mappale 2365) e 5814 di HA 0.26.50 (derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall'U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA 1.05.60).

L'area esterna, circostante e di stretta pertinenza, risulta anche distinta al Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 705**, bene comune non censibile.

Fabbricato accessorio costituito da:

- **magazzino/locale ad uso deposito** (ricovero cavalli) al piano terra, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5813**, Categoria Catastale **C/2**, Classe **U** (unica), Consistenza **mq 32**, Superficie Catastale totale **mq 37**, Rendita Catastale **EURO 114,03**.  
Coerenze del fabbricato 5813, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: mappale 5812 su tutti i lati.

Detta unità immobiliare risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla scheda di denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 24.12.2013 e registrata al n° CO0202703 di protocollo.

Insiste su area così distinta al Catasto Terreni:

- foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **5813**, qualità “ente urbano”, superficie HA 0.00.37, derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall’U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA 1.05.60;
- **adiacente appezzamento di terreno**, così distinto al Catasto Terreni:  
foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **5812**, qualità “pascolo cespugliato”, Classe U (unica), superficie HA 0.78.73, Reddito Dominicale EURO 8,13, Reddito Agrario EURO 4,07, derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall’U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA 1.05.60.

Coerenze dei mappali 5812, 5813 e 5814 con insistenti fabbricati, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da NORD e proseguendo in senso orario: mappale 2368, strada, mappali 3648, 3034, 3035, 2262, strada, mappale 4338.

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 (nonostante l’immobile sia situato a circa 1300 m di altitudine), 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 dalla quasi totale assenza di edifici.

- Caratteristiche zona: traffico generalmente poco intenso.
- Caratteristiche zone limitrofe: più a valle, aree residenziali con elementi commerciali.
- La zona non è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.
- Collegamenti pubblici nelle vicinanze assenti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

L’immobile risulta affittato con contratto non registrato di cui si allega una copia al presente elaborato.

## 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. 7175-1446 del 18.03.2009** = atto a rogito Dott. Attilio Schiavetti, Notaio in Como, Rep. n° 126.870, raccolta n° 26.597 del 13.03.2009: **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito di EURO 100.000,00, iscritta per totali EURO 170.000,00, da restituire nel termine di 1 anno, 6 mesi, 1 giorno, a favore di --DATO OSCURATO-- e a carico della --DATO OSCURATO--.

Immobili posti in garanzia:

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

in Comune Amministrativo di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, costituiti dall'unità immobiliare distinta al foglio 6 con la particella 4651, dall'ente urbano al mappale 4651 di HA 0.01.50 e dall'area al mappale 2365 di HA 1.05.60.

**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-- e a carico della --DATO OSCURATO--.

Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della --DATO OSCURATO--, per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo di LANZO D'INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, costituiti dalle unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 5813, 5814 sub 701, 5814 sub 702, 5814 sub 703, 5814 sub 704, e dall'area al mappale 5812 di HA 0.78.73.

### 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-- e a carico della --DATO OSCURATO-- e dei --DATO OSCURATO--

Tra i numerosi beni colpiti anche gli immobili di proprietà della --DATO OSCURATO--, per la quota di 1/1 della piena proprietà, siti in Comune Amministrativo di ALTA VALLE INTELVI, Sezione Censuaria LANZO D'INTELVI, costituiti dalle unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 5813, 5814 sub 701, 5814 sub 702, 5814 sub 703, 5814 sub 704, e dall'area al mappale 5812 di HA 0.78.73.

Relativamente alle unità immobiliari distinte al foglio 6 con le particelle 5813, 5814 sub 701, 5814 sub 702, 5814 sub 703, 5814 sub 704 si segnala che 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*: le disposizioni interne non corrispondono allo

stato di fatto e alcune parti dell'immobile dovranno essere rimosse poiché abusive e non sanabili.

4.3.2 *Conformità catastale*: Le unità immobiliari dovranno subire consistenti modifiche in ragione del punto 4.3.1 del presente elaborato. Inoltre, al catasto, esistono due unità immobiliari distinte con due differenti subalterni ma che in realtà sono un'unità unica.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non ha alcun allacciamento alla rete idrica, pertanto viene rifornito tramite autocisterna.

Sono presenti due cisterne non a norma da circa 9 m<sup>3</sup> l'una per lo stoccaggio.

La linea elettrica termina con l'utenza dell'immobile, con conseguenti rischi per la linea stessa e per la struttura.

Non è previsto alcun allacciamento alla fognatura, per questo esiste una fossa biologica con pozzo perdente.

Il lotto è soggetto a Vincolo Paesaggistico e Vincolo Idrogeologico.

Una consistente parte dell'immobile risulta essere abusiva e non sanabile (vedasi elaborato grafico allegato), per quanto accatastata, pertanto dovrà essere demolita. Per farlo sarà richiesta una pratica di demolizione delle opere non conformi con conseguente ripristino, a seguire una pratica di sanatoria accertamento di compatibilità paesaggistica. Infine, un permesso di costruire in sanatoria (Art.36).

La stessa stalla per i cavalli, posizionata nel bosco verso valle, dovrà essere ridimensionata (ed in parte demolita) in quanto è stata realizzata con volumetria maggiore a quanto indicato nella pratica edilizia.

Per la stessa ragione dovrà essere rimosso un capanno per gli attrezzi.

Anche i prospetti differiscono dagli elaborati planimetrici depositati in Comune.

L'accesso alla villa è garantito tramite una strada che attraversa un terreno di un altro proprietario.

## 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 il mappale 2365 di HA 1.07.10 e l'unità immobiliare distinta con la particella 2365, risultava di piena ed esclusiva proprietà della --*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*--

vendette l'unità immobiliare distinta con la particella 4651 e l'area al mappale 2365 di HA 1.06.10 alla --*DATO OSCURATO*--.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- **Pratica 1003 C.E. n 6/99 prot. 1451;**
- **Pratica 1006 C.E. n 9/99 prot. 1454.**

### Descrizione **Immobile**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a complesso immobiliare sito in Comune di Alta Valle Intelvi (CO), frazione Lanzo d'Intelvi, via Sighignola 38, costituito dall'area e dal sovrastante fabbricato ad uso civile abitazione e autorimesse private, e, in corpo staccato dal fabbricato principale, da altro fabbricato ad uso deposito.

Il fabbricato principale è costituito da:

- **appartamento** composto da terrazzo, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera al piano terra, cantina, legnaia e due ripostigli al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 701**, Categoria Catastale **A/2**, Classe **3**, Consistenza **vani 7**, Superficie Catastale totale **mq 124**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 114**, Rendita Catastale **EURO 903,80**;
- **appartamento** composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera con cabina armadio, terrazzo e veranda al piano terra, un locale ripostiglio al piano primo, vano scala (di collegamento tra il piano primo sottostrada, terra e primo), disimpegno, lavanderia, taverna, portico, bagno e ripostiglio al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 702**, Categoria Catastale **A/2**, Classe **3**, Consistenza **vani 10**, Superficie Catastale totale **mq 204**, Superficie totale escluse aree scoperte (balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie) **mq 194**, Rendita Catastale **EURO 1.291,14**;
- **box per autorimessa** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 703**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **2**, Consistenza **mq 50**, Superficie Catastale totale **mq 55**, Rendita Catastale **EURO 253,06**;
- **box per autorimessa** al piano primo sottostrada, così identificato e censito al Catasto Fabbricati:  
Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 704**, Categoria Catastale **C/6**, Classe **2**, Consistenza **mq 29**, Superficie Catastale totale **mq 34**, Rendita Catastale **EURO 146,78**.

Unità immobiliari graficamente rappresentate nelle planimetrie unite alla scheda di denuncia Prot. n° CO0202719 del 24.12.2013.

L'area di sedime del fabbricato, e quella scoperta, circostante e di stretta pertinenza dello stesso, risulta così distinta al Catasto Terreni:

- foglio (reale) **6**, foglio (logico) **9**, mappale **5814**, qualità "ente urbano", superficie HA **0.28.00**, derivante dall'accorpamento dei mappali 4651 di HA **0.01.50** (già comprendente parte del mappale 2365) e 5814 di HA **0.26.50** (derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall'U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA **1.05.60**).

L'area esterna, circostante e di stretta pertinenza, risulta anche distinta al Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5814 sub 705**, bene comune non censibile.  
Il **fabbricato accessorio ad uso deposito**, graficamente rappresentato nella planimetria unita alla scheda di denuncia Prot. n° CO0202703 del 24.12.2013, risulta così identificato e censito al Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana **LAN**, foglio **6**, particella **5813**, Categoria Catastale **C/2**, Classe **U** (unica), Consistenza **mq 32**, Superficie Catastale totale **mq 37**, Rendita Catastale **EURO 114,03**.

Insiste su area così distinta al Catasto Terreni:

- foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **5813**, qualità “ente urbano”, superficie HA 0.00.37, derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall’U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA 1.05.60.

**Adiacente appezzamento di terreno**, così distinto al Catasto Terreni:

- foglio (reale) 6, foglio (logico) 9, mappale **5812**, qualità “pascolo cespugliato”, Classe U (unica), superficie HA 0.78.73, Reddito Dominicale EURO 8,13, Reddito Agrario EURO 4,07, derivante dal Tipo di Frazionamento Prot. n° CO0200073, approvato dall’U.T.E. di Como in data 20.12.2013, con cui veniva frazionato il mappale 2365 di HA 1.05.60.

Superficie lorda complessiva del lotto di terreno di circa 10710 mq.

Coerenze dei mappali 5812, 5813 e 5814 con insistenti fabbricati, presi in unico corpo, narrate in linea di contorno partendo da **NORD** e proseguendo in senso orario: mappale 2368, strada, mappali 3648, 3034, 3035, 2262, strada, mappale 4338.

### **Caratteristiche descrittive:**

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

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

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

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

*Pavim. interna (componente edilizia):* materiale (appartamento): legno a listoni o parquet, ceramica in bagni e cucina, condizioni: buone  
materiale (box): cemento

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, condizioni: discrete.

*Gas (impianto):* alimentazione: bombola gas liquido (GPL), condizioni: discrete.

*Termico (impianto):* tipologia: caldaia centralizzata, alimentazione: GPL, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: discrete.

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da mettere a norma.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: a bilico e a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente o scorrevoli, materiale: legno, condizioni: buone.

**Si vanno ora ad approfondire tutti gli aspetti di criticità che determinano la valutazione dell'immobile nel suo complesso:**

**Mancato allacciamento alla rete idrica e utilizzo di due cisterne non a norma**

Attualmente la fornitura di acqua potabile avviene tramite autobotte che convogliano l'acqua in una cisterna posizionata nel sottosuolo. Tale manufatto, scavato nella roccia con fondo in cemento, non risulta essere a norma, sarà pertanto necessario realizzare una cisterna in linea con le normative vigenti sufficiente a garantire il fabbisogno familiare.

Attualmente la famiglia che vi abita ha installato un impianto di filtraggio acqua nel lavandino della cucina.

E' presente una seconda cisterna adibita alla raccolta di acqua piovana poi utilizzata per innaffiare le piante e per gli sciacquoni dei bagni.

Costi di adeguamento alle norme attuali di entrambe le cisterne già conteggiati nel "Valore Intero" esposto al paragrafo 8.3.

**Mancato allacciamento alla fognatura ed utilizzo di fossa biologica con pozzo perdente**

L'immobile non è servito da condotta fognaria comunale, a suo tempo è stata realizzata una vasca Imhoff con relativo pozzo perdente entrambi posizionati nel giardino a valle.

Tale impianto non risulta essere a norma e si rende necessaria la realizzazione di un manufatto in linea con le normative vigenti.

Costi che vengono conteggiati ora al fine di definire il nuovo valore di vendita.

**Linea elettrica terminante con l'utenza dell'immobile**

Per ciò che riguarda l'impianto elettrico si fa presente che l'utenza dell'immobile rappresenta la parte terminante dell'impianto, la linea elettrica ritorna a valle del circuito collegandosi a due scaricatori di tensione che garantiscono la sicurezza in caso di scariche elettriche dovute a fulmini o a guasti.

Si rileva la presenza di un salvavita posizionato in cucina, non sono presenti però impianti di terra come impongono le normative.

I costi di messa a norma dell'impianto, dovuti anche a seguito delle demolizioni necessarie, sono già conteggiati nel "Valore Intero" esposto al paragrafo 8.3 ad eccezione delle messe a terra necessarie che vengono conteggiate qui di seguito.

**Presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici, parte dell'immobile abusiva e da demolire, prospetti differenti dagli elaborati planimetrici**

Si precisa che alcune parti dell'immobile sono abusive, durante i sopralluoghi sono state riscontrate numerose discordanze con gli elaborati grafici depositati in comune di Lanzo, pertanto, a causa della presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici, non risultano sanabili tutti i volumi aggiunti senza autorizzazione edilizia.

Per una maggiore chiarezza si elencano i manufatti da demolire in quanto non sanabili:

Box in cemento armato nel piano interrato (piano primo sottostrada nelle schede catastali) con relativa terrazza sovrastante posto a nord/ovest (zona con vista su Lugano), i volumi legnaia, ripostiglio, Box, lavanderia e portico del piano interrato posti a nord/est (verso valle).

Al piano terra va demolita tutta la veranda posta a nord/est e il piccolo locale termico posto a sud/ovest dove attualmente alloggiavano due caldaie, entrambe dovranno essere ricollocate.

Costi già conteggiati nel "Valore Intero" esposto al paragrafo 8.3.

In copertura vanno rimosse due porzioni di tetto non autorizzate, un'ampia porzione di falda sopra al soggiorno, di conseguenza anche il soprastante impianto fotovoltaico, una piccola falda posizionata centralmente a nord/est e una porzione del volume realizzato a protezione dell'accesso alla copertura tramite le scale interne.

Vi sono altre situazioni di entità molto minore che vanno affrontate punto per punto con l'ufficio tecnico ai fini della definizione dell'iter procedurale. Gli abusi inerenti le opere interne, diversa distribuzione interna dei locali, serramenti difformi, ecc. sono sanabili.

Per sanare tutte le opere difformi va depositata pratica di demolizione dei manufatti non conformi, a seguire va presentato un accertamento di compatibilità paesaggistica. Infine, un permesso di costruire in sanatoria (Art.36) con conseguente rilascio di nuovo permesso di abitabilità.

Tutti i costi di rimozione dei manufatti non sanabili e il conseguente ricollocamento degli impianti laddove necessario sono già conteggiati nel "Valore Intero" esposto al paragrafo 8.3.

**Accesso tramite strada di proprietà di un soggetto terzo**

L'accesso alla proprietà era garantito attraverso un terreno di altra unità immobiliare (mappale 2262) a fronte di un accordo verbale tra l'esecutato e i confinanti. Recentemente tale terreno è stato acquistato --*DATO OSCURATO*--, la quale non è intenzionata a concedere alcun diritto di passo.

Questa situazione, venutasi a creare dopo la consegna della CTU nel 2020, condiziona la stima dell'intero immobile e impone una riconsiderazione della stessa.

La mancanza di un accesso carraio, oltre a svalutare l'immobile fa lievitare i costi di rimozione degli abusi edilizi. D'altro canto, se si dovesse ipotizzare la realizzazione di una strada alternativa che permetta di raggiungere l'immobile con degli automezzi, oltretutto su un terreno soggetto a vincolo idrogeologico, i costi si aggirerebbero intorno alle decine di migliaia di euro, costi che ad oggi risultano impossibili da quantificare con esattezza se non con la predisposizione di un computo metrico estimativo. Detto ciò, si procederà a quantificare la svalutazione del bene causa assenza di accesso carraio e l'aumento dei costi di rimozione degli abusi edilizi non sanabili dovuti alle complicazioni logistiche.

### **“Stima del presumibile valore locatizio del bene”**

Nello stabilire il valore locatizio dell’immobile si è tenuto conto di tutti i fattori che ad oggi ne definiscono la stima. L’immobile è posizionato in una zona panoramica e di pregio, immerso nella natura e dotato di ampi spazi verdi di proprietà. Di contro si trova in una posizione isolata a circa 1.250 metri di altitudine, non servita da mezzi pubblici, distante da tutti i servizi di prima necessità quali, scuole, farmacie, ospedali, negozi e supermercati, ecc.

Unitamente a tutto ciò, nella stima, si è tenuto conto anche dei costi di manutenzione del bene e i costi di gestione tenendo presente che alcune utenze non sono allacciate alle reti pubbliche in quanto assenti.

In conclusione, si stima un **valore locatizio mensile pari a circa 600/700 euro**.

Durante i recenti sopralluoghi la famiglia che abita l’immobile ha fornito un contratto di locazione in essere, registrato alla Agenzia delle Entrate, che si allega alla perizia.

### **Questione confini emersa recentemente**

Come già accennato durante l’udienza del 19.10.23 è sorta una questione importante che mette in evidenza la discordanza tra stato dei luoghi e mappa catastale vigente.

Il tutto emerso a seguito di un rilievo strumentale dell’intera proprietà commissionato dalla famiglia che attualmente abita l’immobile per definire i confini con precisione, ai fini di chiarire la nota diatriba con il Comune di Alta Valle Intelvi circa la carrozzabile che attraversa il terreno di proprietà dell’esecutato e di fatto anche il mappale 2262 (*--DATO OSCURATO--*).

Il rilievo è stato consultato dal CTU con attenzione tramite verifiche sul posto e confronti con il tecnico che l’ha redatto (*--DATO OSCURATO--*), confermandone la validità, non si ritiene pertanto necessario nell’imminenza un ulteriore rilievo strumentale comparativo.

Da questa operazione è emerso che l’intero edificio non è posizionato sul terreno come indicato sulla mappa catastale ma bensì è leggermente ruotato su se stesso e significativamente traslato verso nord/ovest (vedasi documentazione grafica allegata). A seguito di ciò il box interrato va a sconfinare quasi per intero sul territorio di proprietà comunale. Mentre il serbatoio interrato del gas GPL di circa 1000 litri, l’immobile non è servito dalla rete gas, risulta essere totalmente posizionato sul territorio comunale. Lo sconfinamento non è così evidente ad occhio nudo in quanto la recinzione, a suo tempo, è stata posizionata circa 3 metri sul territorio comunale lungo quasi tutto il confine nord/ovest.

Mentre il box interrato dovrà essere demolito in quanto abusivo e non sanabile, i cui costi sono già stati conteggiati nel “Valore Intero” esposto al paragrafo 8.3, diversamente i costi inerenti ad un nuovo posizionamento del serbatoio del gas, come da normativa vigente, e relative opere che vengono qui di seguito conteggiate.

Oltre a ciò, il rilievo ha evidenziato uno sconfinamento a sud/ovest sul terreno limitrofo, mappale 2262 (*--DATO OSCURATO--*), il tutto documentato nella documentazione grafica allegata.

Sconfinamento che include parte della staccionata perimetrale, del cancello in legno di accesso carraio, di una parte di pavimentazione carraia e di un piccolo pezzo di muro di sostegno nel quale alloggiavano il quadro elettrico e gli scaricatori di tensione. A fronte di ciò l’impianto elettrico appena descritto dovrà essere ricollocato all’interno della proprietà.

Costi che vengono qui di seguito conteggiati al fine di definire il nuovo valore di vendita.

E' bene chiarire che il terreno che andrà all'asta è quello rappresentato graficamente nella mappa catastale e non quello che ad oggi risulta recintato, pertanto in fase di vendita sarà opportuno indicare agli acquirenti i reali confini dell'immobile.

**Quantificazione economica delle opere che vanno scomutate ulteriormente dal valore di vendita a seguito di quanto esposto sopra.**

Descrizione operazioni:

- . Fornitura e posa di pozzo Imhoff secondo normativa vigente e rimozione manufatto Esistente = 6.000 €
- . Ricollocamento dei quadri elettrici esterni nei confini della proprietà, impianto di terra e relativi collegamenti = 6.500 €
- . Posizionamento nel giardino di nuovo serbatoio a gas totalmente interrato e rimozione di quello esistente collocato su terreno comunale = 5.500 €
- . Onorari tecnici e dichiarazioni di conformità = 6.500 €
- A) Totale parziale costi = 24.500 €**
- B) Svalutazione immobile per mancanza di accesso carraio e per maggiori costi di rimozione opere abusive non sanabili = 60.000 €**

**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
Appartamento	328 mq	
Autorimesse	89 mq	<b>€ 360.000,00</b>
Deposito	32 mq	
Terreni	10.710 mq	

**N.B. la superficie totale indicata sopra rappresenta lo stato di fatto: si intende comprensiva delle superfici abusive che dovranno essere rimosse e che, di conseguenza, non generano valore per l'immobile. Si prevede che la superficie commerciale rimanente dell'immobile sarà di circa 233 mq.**

Il “valore intero” di 360.000 € è indicato nella perizia depositata il 21.10.2020 ad oggi si espone il **valore intero aggiornato** a seguito delle considerazioni di cui sopra:

**Valore intero dell’immobile:**

**360.000 € – A (24.500 €) – B (60.000 €) = 275.500,00 €**

**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: **€ 41.325,00**

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: **€ 16.500,00**

**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: **€ 275.500,00**

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: **€ 217.675,00**

mercoledì, 04 marzo 2024

il perito  
Arch. Giorgio Botta