

**Beni in Ugiate-trevano (Como) via Alessandro Manzoni n. 9
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa con accessori sito in Ugiate-trevano (Como) frazione Trevano via Alessandro Manzoni n. 9.

Composto da villa di due piani fuori terra oltre a locali accessori e box a piano seminterrato, fabbricato uso box auto e ricovero attrezzi in corpo staccato, serraglio per i cani ed ampio giardino pertinenziale.

L'impianto dell'edificio risale al 1971 ed è stato più volte rimaneggiato fino all'ultimo intervento successivo al 2010 che lo porta nello stato attuale.

L'edificio residenziale è di ampie dimensioni con buone finiture, è di tipologia costruttiva tradizionale con intelaiatura in c.a. (fondazioni, pilastri, travi, ecc), solai in latero-cemento e murature di laterizio intonacate, con copertura a tetto, gronda in c.a. a vista, lattoneria in lamiera di rame, pareti intonacate al rustico tinteggiato con inserti in pietra. Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc elettrificati, quelli interni sono in legno con doppiovetro.

All'abitazione al piano terra, si accede sia con una scala esterna che con scala interna che dal piano seminterrato salgono, sia tramite il vialetto carraio che porta al piano della cucina e box auto in corpo staccato. Essa consta di atrio, ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, cabina armadio, due camere con bagno in comune ed una con bagno interno forma compendio un grande balcone accessibile dal soggiorno. Dalla scala interna si accede al piano primo sottotetto dove ci sono due locali per lo svago. Dalla stessa si scende al piano seminterrato dove vi è una camera per gli ospiti, una lavanderia, un bagno ed una taverna da ristrutturare. Da qui l'accesso al box auto e alla cantina.

L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo, che si diffonde negli ambienti tramite termosifoni ed una stufa a legna nel soggiorno, impianto idrico sanitario e quello elettrico sono sottotraccia.

Le finiture sono di buona qualità e scelta architettonica con l'impiego di materiali di pregio sia internamente che esternamente con l'uso di pietre naturali per il rivestimento dello stesso fabbricato e di pavimentazioni di scala ed aree di passaggio.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Il corpo staccato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, è stato edificato a più riprese tra il 1981 e il 1999. Successivamente è stato ampliato per la formazione di un locale uso ripostiglio deposito senza autorizzazione.

Esso ha struttura in c.a. con copertura a tetto con manto di tegole portoghesi, lattone riva in rame serramenti e portoni carrai in pvc.

Infine vi è il serraglio per i cani anch'esso con le finiture del corpo accessorio, non in buono stato.

L'ampia area esterna è completamente recintata in parte da muri di fabbrica, da muretto in c.a. e soprastante cancellata in ferro verniciato a disegno semplice ed in parte da muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata ed è destinata a giardino con essenze erbacee ed arboree anche di alto fusto.

La proprietà per dimensioni e numero di dotazioni di accessori oltre all'impiego di materiali, può definirsi una abitazione di pregio.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 702, categoria A/7, classe 3, superficie catastale totale 465 mq; totale escluse aree scoperte 389 mq., composto da vani 15,5, posto al piano T-1-2, - rendita: € 1.601,02.

Coerenze: dell'intero complesso immobiliare edificato sulla particella al mappale 800 (ente urbano di mq. 3780): mappale 918, la strada comunale, i mappali 796, 797, 799, 789 e 790 su cui insiste anche la strada d'accesso, mappale 788 ed infine mappali 801 in punta

- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale totale 94 mq., composto da vani 83 mq, posto al

Giudice Dr. PETRONZI
Perito: Geom. Elena Fumagalli

- piano T, - rendita: € 300,06.
- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 703, categoria C/6, classe U, superficie catastale totale 44 mq., composto da vani 55 mq, posto al piano T, - rendita: € 198,84.
 - fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 2, categoria C/2, classe U, superficie catastale totale 30 mq., composto da vani 24 mq, posto al piano T, - rendita: € 48,34.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato in qualità di proprietario del bene

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:*

costituzione di vincolo pertinenziale fra il vano autorimessa in ampliamento e il fabbricato a firma di notaio Giuriani in data 07/04/1997 ai nn. 18819 trascritto a Como in data 15/04/1997 ai nn. 7199/5353

costituzione di vincolo di destinazione del vano autorimessa ad uso autorimessa privata a firma di notaio Giuriani in data 07/04/1997 ai nn. 18819 trascritto a Como in data 15/04/1997 ai nn. 7200/5354

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **BANCO BPM SPA, contro M.A.**, a firma di Tribunale di Como in data 08/01/2018 ai nn. 1059/2018 iscritto a Como in data 18/01/2018 ai nn. 1278//157

importo ipoteca: € 800.000,00

importo capitale: € 654.355,06

Il decreto riguarda anche altri immobili che non fanno parte del presente lotto.

*Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A., contro M.A. debitore ipotecario**, a firma di Notaio Nuzzo in data 09/05/2011 ai nn. 60239/14835 iscritto a Como in data 20/05/2011 ai nn. 13604/2727*

importo ipoteca: € 552.500,00

importo capitale: € 325.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento immobili a favore di BANCO BPM SPA contro M.A. a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Como in data 10/01/2019 ai nn. 6724/2018 trascritto a Como in data 24/01/2019 ai nn. 1870/1272 - Il pignoramento riguarda anche altri immobili che non fanno parte di questo lotto.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: abitazione sub 702: lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato con pratica di condono per la modifica interna di tavolati, la distribuzione interna di piano terra e l'ampliamento del portico

box auto sub 703: è conforme a quanto autorizzato
serraglio per i cani sub 2: lo stato dei luoghi non è conforme per modifiche interne
(demolizione di tavolato divisorio)
autorimessa sub 701: lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato in
quanto l'autorimessa è stata ampliata regolarizzabili mediante pratica di sanatoria
edilizia
pratica, oneri e sanzioni: € 15.000,00
Oneri totali: € 15.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: abitazione e box auto sub 702 e 703:
la rappresentazione catastale è conforme allo stato dei luoghi
serraglio per i cani sub 2: la rappresentazione catastale è conforme allo stato dei
luoghi
autorimessa sub 701: lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione
catastale in quanto l'autorimessa è stata ampliata regolarizzabili mediante
redazione di tipo mappale in ampliamento e variazione catastale con pratica docfa
pratiche catastali e diritti: € 2.500,00
Oneri totali: € 2.500,00

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

M.A. proprietario dal 09/05/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita, scrittura
privata a firma di Notaio Nuzzo in data 09/05/2011 ai nn. 60238/14834 registrato a Lecco
in data 18/05/2011 ai nn. 4976/1T trascritto a Como in data 20/05/2011 ai nn.
13603/8526 l'esecutato acquista gli immobili nella loro consistenza originaria da P.L. alla
quale pervennero per titoli anteriori al ventennio in particolare con atto notaio Cornelio
del 12/01/1980 n. 177754 trascritto a Como il 28/01/1980 ai n.ri 1484/1250

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

P.E. n. 551 per lavori di costruzione di una casa di abitazione nonchè recinzione di proprietà
intestata a C.N.. Licenza Edilizia rilasciata in data 06/08/1971- n. prot. 551 alla presente sono
seguite la Concessione Edilizia n. 961 del 18/04/1980 per ampliamento per ricavo
ampliamento e pratica di Condo Edilizio, Concessione edilizia in sanatoria n. 356/S pratica
14/7 riferita al sottotetto e alle modifiche interne del fabbricato.

P.E. n. 962 per lavori di costruzione serraglio per cani intestata a P.L.. Concessione Edilizia
rilasciata in data 18/04/1980- n. prot. 962

P.E. n. 987 per lavori di costruzione box e ricovero attrezzi intestata a P.L.. Concessione
Edilizia rilasciata in data 11/02/1981- n. prot. 987 l'igibilità è stata rilasciata in data
20/10/1982- n. prot. 987 segue variante 6/97 ed ulteriore concessione edilizia n. 62/1998 per
ampliamento e modifica delle aperture del box

Descrizione villa con accessori di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villa con accessori sito in Ugiate-trevano (Como)
frazione Trevano via Alessandro Manzoni n. 9.

Composto da villa di due piani fuori terra oltre a locali accessori e box a pianto seminterrato,
fabbricato uso box auto e ricovero attrezzi in corpo staccato, serraglio per i cani ed ampio giardino
pertinenziale.

L'impianto dell'edificio risale al 1971 ed è stato più volte rimaneggiato fino all'ultimo intervento

Giudice Dr. PETRONZI
Perito: Geom. Elena Fumagalli

successivo al 2010 che lo porta nello stato attuale.

L'edificio residenziale è di ampie dimensioni con buone finiture, è di tipologia costruttiva tradizionale con intelaiatura in c.a. (fondazioni, pilastri, travi, ecc), solai in latero-cemento e murature di laterizio intonacate, con copertura a tetto, gronda in c.a. a vista, lattoneria in lamiera di rame, pareti intonacate al rustico tinteggiato con inserti in pietra. Gli infissi esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc elettrificati, quelli interni sono in legno con doppiovetro.

All'abitazione al piano terra, si accede sia con una scala esterna che con scala interna che dal piano seminterrato salgono, sia tramite il vialetto carraio che porta al piano della cucina e box auto in corpo staccato. Essa consta di atrio, ampio soggiorno, cucina, disimpegno notte, cabina armadio, due camere con bagno in comune ed una con bagno interno forma compendio un grande balcone accessibile dal soggiorno. Dalla scala interna si accede al piano primo sottotetto dove ci sono due locali per lo svago. Dalla stessa si scende al piano seminterrato dove vi è una camera per gli ospiti, una lavanderia, un bagno ed una taverna da ristrutturare. Da qui l'accesso al box auto e alla cantina. L'unità abitativa è dotata di riscaldamento autonomo, che si diffonde negli ambienti tramite termosifoni ed una stufa a legna nel soggiorno, impianto idrico sanitario e quello elettrico sono sottotraccia.

Le finiture sono di buona qualità e scelta architettonica con l'impiego di materiali di pregio sia internamente che esternamente con l'uso di pietre naturali per il rivestimento dello stesso fabbricato e di pavimentazioni di scala ed aree di passaggio.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

Il corpo staccato ad uso autorimessa e ricovero attrezzi, è stato edificato a più riprese tra il 1981 e il 1999. Successivamente è stato ampliato per la formazione di un locale uso ripostiglio deposito senza autorizzazione.

Esso ha struttura in c.a. con copertura a tetto con manto di tegole portoghesi, lattone ria in rame serramenti e portoni carrai in pvc.

Infine vi è il serraglio per i cani annesso con le finiture del corpo accessorio, non in buono stato.

L'ampia area esterna è completamente recintata in parte da muri di fabbrica, da muretto in c.a. e soprastante cancellata in ferro verniciato a disegno semplice ed in parte da muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata ed è destinata a giardino con essenze erbacee ed arboree anche di alto fusto.

La proprietà per dimensioni e numero di dotazioni di accessori oltre all'impiego di materiali, può definirsi una abitazione di pregio.

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 702, categoria A/7, classe 3, superficie catastale totale 465 mq; totale escluse aree scoperte 389 mq., composto da vani 15,5, posto al piano T-1-2, - rendita: € 1.601,02.

Coerenze: dell'intero complesso immobiliare edificato sulla particella al mappale 800 (ente urbano di mq. 3780):mappale 918, la strada comunale, i mappali 796, 797, 799, 789 e 790 su cui insiste anche la strada d'accesso, mappale 788 ed infine mappali 801 in punta

- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 701, categoria C/6, classe U, superficie catastale totale 94 mq., composto da vani 83 mq, posto al piano T, - rendita: € 300,06.
- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 703, categoria C/6, classe U, superficie catastale totale 44 mq., composto da vani 55 mq, posto al piano T, - rendita: € 198,84.
- fabbricati: intestata a M.A. foglio TRE/4 mappale 800 subalterno 2, categoria C/2, classe U, superficie catastale totale 30 mq., composto da vani 24 mq, posto al piano T, - rendita: € 48,34.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: l'immobile è identificato nella zona ambiti residenziali di recente formazione

Norme tecniche ed indici: vedasi stralcio allegato

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|
|--------------|-----------|-------------------------|--------------|--------------------|

Giudice di Pace
Perito: Geom. Elena Tumagalli

10 di 12/0 - INV.

| | | | | |
|---|-------------------------|-----------------|------|---------------|
| abitazione piano terra | Sup. reale lorda | 255,00 | 1,00 | 255,00 |
| accessori piano seminterrato | Sup. reale lorda | 142,00 | 0,70 | 99,40 |
| sottotetto | Sup. reale lorda | 113,00 | 0,60 | 67,80 |
| box auto | Sup. reale lorda | 41,40 | 0,80 | 33,12 |
| terrazzi e portico | Sup. reale lorda | 130,00 | 0,30 | 39,00 |
| box auto corpo staccato con ampliamento | Sup. reale lorda | 182,00 | 0,80 | 145,60 |
| serraglio per cani e ripostiglio sottoscala | Sup. reale lorda | 45,00 | 0,30 | 13,50 |
| area pertinenziale | Sup. reale lorda | 3.270,00 | 0,05 | 163,50 |
| | Sup. reale lorda | 4.178,40 | | 816,92 |

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di mercato di un immobile è il prezzo di mercato, concettualmente qualificato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standard e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile"

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Uggiate Trevano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino Fimaa e Osservatorio valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. villa con accessori

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---|------------------------|-----------------|-----------------------|
| abitazione piano terra | 255,00 | € 1.700,00 | € 433.500,00 |
| accessori piano seminterrato | 99,40 | € 1.700,00 | € 168.980,00 |
| sottotetto | 67,80 | € 1.700,00 | € 115.260,00 |
| box auto | 33,12 | € 1.700,00 | € 56.304,00 |
| terrazzi e portico | 39,00 | € 1.700,00 | € 66.300,00 |
| box auto corpo staccato con ampliamento | 145,60 | € 1.700,00 | € 247.520,00 |
| serraglio per cani e ripostiglio sottoscala | 13,50 | € 1.700,00 | € 22.950,00 |
| area pertinenziale | 163,50 | € 1.700,00 | € 277.950,00 |
| | 816,92 | | € 1.388.764,02 |

- Valore corpo:

€ 1.388.764,02

Giudice Dr. PETRONZI
Perito: Geom. Elena Fumagalli

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 1.388.764,02 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 1.388.764,02 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | villa con accessori | 0 | € 1.388.764,02 | € 1.388.764,02 |

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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 208.314,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 17.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:

€ 1.180.449,41

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:

€ 1.162.949,41

Relazione lotto 002 creata in data 26/08/2019
Codice documento: E038-19-000036-002

Perito
Geom. Elena Fumagalli
N. 2000
COLOMBO - 19

