
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 1 / 2021 + Riunite

Procedura promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
con l'avv. Simone MARINUCCI del foro di Milano

G.E. dott. MARCO MANCINI

Custode Giudiziario dott.ssa GIULIA PUSTERLA

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA
INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO**

Lotto n°15
(Quota intera 1/1)

Tecnico incaricato C.T.U. – Esperto Stimatore

Geom. Salvatore Difrancesco

*iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della provincia di Como al N. 2616
iscritto all'Albo Nazionale CTU al N. 147*

C.F. DFRSVT58R02C514W - P. Iva 02814300139

con studio in Como alla Via Leone Leoni,16

cellulare: cell. 3473207493

e-mail: rinodifrancesco@gmail.com

e-mail PEC: Salvatore.difrancesco@geopec.it

**Beni immobili in
COMUNE DI ERBA (CO)
Località Incino - Corso XXV Aprile n°26**

premesso

- che nell'ambito delle attività preliminari per le operazioni di vendita degli immobili eseguiti di cui alla perizia estimativa del 22.05.2023 in atti, basata sullo status dei beni staggiati, risultati gravati da una situazione edilizia ed urbanistica illegittima risultando difforme dai titoli edilizi assentiti in violazione delle disposizioni normative di settore che escludeva la possibilità di sanatoria EDILIZIA ex artt. 36 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché ex art.40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, è stato rilevato il pregiudizio del relativo valore immobiliare complessivo;
- che il G.E. dott. Marco Mancini con propria ordinanza in data 23.4.2025 ha disposto di richiedere al Servizio Tecnico del Comune di Erba, ai sensi dell'art. 213 del Codice di Procedura Civile, di voler comunicare entro 60 giorni ogni informazione e documento sulla sanabilità (o meno) in tutto o in parte degli immobili staggiati ubicati in Erba ed individuati catastalmente alla sez. cens. di Incino, fg. 2 mappali n. 1321 sub. 7-8-19-20, quali singole porzioni immobiliari facenti parte del complesso condominiale "La Pergola", indicando le modalità per procedere ad eventuale sanatoria, risultata acquisita a mezzo e-mail PEC dal Comune di ERBA in data 24 aprile 2025 prot. n.16591;
- che il Comune di Erba, con nota in data 19 giugno 2025 prot. n.24236, evidenziando nota interlocutoria con l'amministratore del condominio "La Pergola" in data 25/01/2024 prot. n. 4143 *"..al fine di verificare lo stato dei luoghi dell'immobile con lo stato autorizzato, alla luce della protocollazione della relazione peritale del Geom. Difrancesco, in cui si evinceva la presenza di difformità in alcune porzioni del fabbricato.."* e i successivi incontri preliminari con il tecnico incaricato dal condominio (Arch. Radaelli Claudio), l'Amministratore dello stesso (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) e l'Avvocato incaricato (Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), al fine di esaminare i primi punti critici relativi alla possibile regolarizzazione dell'edificio in oggetto e per definire la corretta pratica da presentare per la sanabilità dell'immobile ed i necessari criteri da considerare per la verifica dei parametri edilizi, anche alla luce del c.d. Decreto Salva Casa, nel frattempo entrato in vigore, ha comunicato al

G.E. dott. Marco Mancini *“..che l'ufficio scrivente, non essendo in possesso di un rilievo dello stato attuale delle unità immobiliari di cui trattasi né avendo ricevuto istanza di sanatoria edilizia corredata dalla necessaria rappresentazione delle difformità rilevate da tecnico abilitato, non è purtroppo in grado di rispondere agli altri Vs. quesiti.*

*Si evidenzia infine che gli uffici comunali sono sempre disponibili a valutare istanze di sanatoria edilizia riferite alle u.i. oggetto di esecuzione immobiliare che verranno eventualmente presentate al protocollo comunale.” (cfr. **Allegato n°1**);*

- che il G.E. dott. Marco Mancini con provvedimento in data 03.07.2025, nelle more, preso atto di quanto rappresentato dal legale della procedura avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: *“..circa l'immobile sito nel comune di ERBA, a fronte della astratta sanabilità ex lege Salvini, occorre conferire incarico al tecnico per valutare i costi di sanatoria oltre che inserire in perizia la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di sanare entro 120 gg dall'aggiudicazione in base al noto dpr urbanistico e delle due palazzine site nel comune di MERONE, a fronte dell'astratta sanabilità degli appartamenti, tuttavia resta la problematica questione dell'ordinanza di demolizione del sottotetto conseguente all'ordinanza adottata dall'ente locale oltre che inserire in perizia la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di sanare entro 120 gg dall'aggiudicazione in base al noto dpr urbanistico;”*

“..rilevato che gli effetti dell'ordinanza di demolizione del Comune di Merone possono pregiudicare il corso e la proficuità dell'attività giudiziaria connessa alla vendita coattiva degli immobili sottoposti ad esecuzione, chiede al Sindaco del Comune di Merone sin da ora, a fronte dell'avvio delle attività per la regolarizzazione degli immobili, di sospendere in autotutela (ad eccezione della demolizione prevista per il sottotetto dell'immobile sito al civico 27 da demolire) gli effetti della ordinanza adottata dall'ente locale, onde poter proseguire con efficacia l'attività giudiziaria connessa alla vendita coattiva degli immobili sanabili;

- ordina al perito estimatore geom. Difrancesco di procedere alla determinazione degli oneri e dell'attività per la sanatoria edilizio/urbanistica/paesaggistica degli immobili e all'esito di aggiornare la perizia di stima entro il 30.10.2025 con facoltà di avvalersi di eventuali ausiliari necessari;”

ciò premesso

il sottoscritto perito estimatore, visionata la perizia già depositata in atti con i relativi allegati ed espletata ogni altra opportuna attività ritenuta necessaria, riferisce

presentando la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA DI INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto n°15 (aggiornato)

costituito dai seguenti immobili censiti autonomamente:

A. Piena proprietà per la quota 1/1 intera **-gravata da diritto di abitazione ai sensi art. 540 c.c.-** di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE al piano Terzo (3°P) con annessa Cantina al piano seminterrato PS1 (A.1), Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto mansardato (4°P), quali locali immediatamente soprastanti al piano terzo collegati internamente da scala a chiocciola (A.2) e due singole Autorimesse di Box auto (A.3) e (A.4), quali porzioni di un complesso condominiale denominato CONDOMINIO "LA PERGOLA" costituito da un Fabbricato di quattro piani f.t. oltre al piano sottotetto e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ai piani superiori con locali commerciali al piano Terra e boxes garage al piano seminterrato PS1 servito da area cortilizia scoperta con affaccio sul fronte strada principale del Corso XXV Aprile, in lato est, dal quale si accede direttamente.

Avvertenza:

Lo status dei beni staggiti evidenzia la presenza di una situazione edilizia ed urbanistica illegittima risultando difforme dai titoli edilizi assentiti in violazione delle disposizioni normative di settore ex artt. 34, 34 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. che allo stato prevede la possibilità di regolarizzazione in sanatoria con istanze di accertamento di conformità ex art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.

Composta da una proprietà articolata con porzioni immobiliari censite autonomamente, quali singole u.i.u. di:

- **(A.1)** Abitazione al primo terzo costituita da 4 (quattro) locali e servizi con riscaldamento e ACS centralizzata alimentata da una caldaia a gas, composta da un ingresso principale che disimpegna:
 - una zona giorno di ampio locale soggiorno con scala a chiocciola interna che collega direttamente i locali accessori soprastanti al piano quarto sottotetto, servita da terrazzo e balcone di affaccio esterno in lato est, la Cucina abitabile e il bagno/WC

per la quota 1/3 di piena proprietà - **con diritto di abitazione ai sensi art. 540 c.c.-;**

A.1 ABITAZIONE al 3° P. CON ANNESSA CANTINA al PS1

- Sez. INC foglio 2 - mappale 1321 / sub.19, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: totale 153 mq – totale escluse aree scoperte: 143 mq - rendita: Euro 1.163,32 – Corso XXV – VENTICINQUEAPRILE - n.26 piano: 3-S1 registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata NON CONFORME;

A.2 Locali accessori mansardati di ABITAZIONE al 4° P. sottotetto

- Sez. INC foglio 2 - mappale 1321 / sub.20, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: totale 144 mq – totale escluse aree scoperte: 144 mq - rendita: Euro 889,60 – Corso XXV – VENTICINQUEAPRILE piano: 4 registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata NON CONFORME;

A.3 AUTORIMESSA al PS1

- Sez. INC foglio 2 - mappale 1321 / sub.7, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie catastale: totale 17 mq – rendita: Euro 106,60 – Corso XXV – VENTICINQUEAPRILE piano: T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata NON CONFORME;

A.4 AUTORIMESSA al PS1

- Sez. INC foglio 2 - mappale 1321 / sub.8, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale: totale 19 mq – rendita: Euro 133,25 – Corso XXV – VENTICINQUEAPRILE piano: T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio-, risultata NON CONFORME;

Coerenze in corpo e a linea di contorno, in senso orario da nord:

della ABITAZIONE AL 3°P. (A.1)

a nord muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia direttamente il fronte stradale del Corso XXV Aprile; a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; ad ovest prima muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale, e poi per salto sporgente muro divisorio comune con il vano scala, pianerottolo di sbarco dal quale si accede ed ENTE

COMUNE - BCNC, stesso mappale, fino in chiusura.

del VANO CANTINA AL PS1 (A.1)

a nord muro divisorio comune con locale immondezzaio ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; ad est muro divisorio comune con locale Laboratorio altra u.i.u. stesso mappale 1321/sub.706, proprietà di terzi; a sud muro perimetrale controterra, quale terrapieno sedime dell'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC , stesso mappale; ad ovest muro divisorio comune con il vano scala e pianerottolo di sbarco al PS1 dal quale si accede ENTE COMUNE - BCNC, stesso mappale, fino in chiusura.

dei Locali accessori mansardati della ABITAZIONE AL 4°P. sottotetto (A.2)

a nord muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia direttamente il fronte stradale del Corso XXV Aprile; a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; ad ovest prima muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale, e poi per salto sporgente muro divisorio comune con il vano scala e pianerottolo di sbarco dal quale si accede ENTE COMUNE - BCNC, stesso mappale, fino in chiusura.

della AUTORIMESSA di Box auto AL PS1 – 1321/sub.7 (A.3)

a nord muro divisorio comune con locale Autorimessa, altra u.i.u. stesso mappale 1321/sub.6 proprietà di terzi; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il corsello di manovra ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale, dal quale si accede; a sud muro perimetrale controterra del terrapieno del limite di confine con il mappale 1029, proprietà di terzi; ad ovest muro perimetrale controterra del terrapieno del limite di confine con il mappale 1995, proprietà di terzi, fino in chiusura.

della AUTORIMESSA di Box auto AL PS1 – 1321/sub.8 (A.4)

a nord muro divisorio comune con tre locali Cantina, altre singole u.i.u. stesso mappale 1321, proprietà di terzi; ad est prima muro divisorio comune con cavedio aeroilluminante, stesso mappale proprietà di terzi e poi muro perimetrale controterra, quale terrapieno sedime dell'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale; a sud muro perimetrale in parte controterra, quale terrapieno sedime dell'area cortilizia di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale, e in parte di prospetto esterno che affaccia la rampa carraia di scivolo che accede ai box; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il corsello di manovra ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale, dal quale si accede, fino in chiusura.

Accessi:

della ABITAZIONE AL 3°P. (A.1)

L'accesso avviene dal pianerottolo di sbarco in lato sx del vano scala comune interno servito da ascensore, da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

del VANO CANTINA AL PS1 (A.1)

L'accesso avviene dal pianerottolo di sbarco al PS1 dal vano scala comune interno con ascensore, da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

dei Locali accessori mansardati della ABITAZIONE AL 4°P. sottotetto (A.2)

L'accesso avviene sia dal pianerottolo di sbarco in lato sx del vano scala comune interno servito da ascensore, sia dalla scala a chiocciola di collegamento interno diretto con i locali Abitazione al piano Terzo sottostante, da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

della AUTORIMESSA di Box auto AL PS1 – 1321/sub.7 (A.3)

L'accesso avviene direttamente dal corsello di manovra comune al piano seminterrato PS1, servito dalla rampa carraia di scivolo, ENTE COMUNE - BCNC, che affaccia il fronte strada del Corso XXV Aprile, da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

della AUTORIMESSA di Box auto AL PS1 – 1321/sub.8 (A.4)

L'accesso avviene direttamente dal corsello di manovra comune al piano seminterrato PS1, servito dalla rampa carraia di scivolo, ENTE COMUNE - BCNC, che affaccia il fronte strada del Corso XXV Aprile, da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

DATI CATASTALI ATTUALI dell'APPARTAMENTO (A.1) DERIVANTI DA:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2021 protocollo n. CO0012944 in atti dal 18/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11154.1/2021);
2. VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
3. VARIAZIONE del 21/02/2019 pratica n. CO0014815 in atti dal 21/02/2019

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3610.1/2019);

4. VARIAZIONE del 21/02/2019 pratica n. CO0014811 in atti dal 21/02/2019
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3609.1/2019);
5. VARIAZIONE del 21/02/2019 pratica n. CO0014810 in atti dal 21/02/2019
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3608.1/2019);
6. VARIAZIONE del 23/03/2017 pratica n. CO0034004 in atti dal 23/03/2017
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA IST.-PR. 32579/17 (n. 11067.1/2017);
7. VARIAZIONE DEL 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
8. VARIAZIONE DEL 07/03/1986 in atti dal 4/04/2000 PROG. ORDIN. (n. 99/1986);
9. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 11/12/1975 in atti dal 4/04/2000
PROG. ORDIN. (n. 460/1975);
10. COSTITUZIONE del 11/12/1975 in atti dal 30/06/1987;

DATI CATASTALI ATTUALI dell'APPARTAMENTO (A.2) DERIVANTI DA:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2022 protocollo n. CO0083971 in atti
dal 20/05/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 83971.1/2022);
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2021 protocollo n. CO0012945 in atti
dal 18/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11155.1/2021);
3. VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. VARIAZIONE DEL 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
5. VARIAZIONE DEL 07/03/1986 in atti dal 4/04/2000 PROG. ORDIN. (n. 99/1986);
6. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 11/12/1975 in atti dal 4/04/2000
PROG. ORDIN. (n. 460/1975);
7. COSTITUZIONE del 11/12/1975 in atti dal 30/06/1987;

DATI CATASTALI ATTUALI della AUTORIMESSA (A.3) DERIVANTI DA:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2022 protocollo n. CO0083959 in atti
dal 20/05/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 83959.1/2022);
2. VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2021 protocollo n. CO0012937 in atti
dal 18/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11147.1/2021);
4. VARIAZIONE DEL 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
5. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 11/12/1975 in atti dal 4/04/2000
PROG. ORDIN. (n. 449/1975);

6. VARIAZIONE DEL 30/09/1991 in atti dal 17/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 449/1975);

DATI CATASTALI ATTUALI della AUTORIMESSA (A.4) DERIVANTI DA:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/05/2022 protocollo n. CO0083961 in atti dal 20/05/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 83961.1/2022);
2. VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/01/2021 protocollo n. CO0012938 in atti dal 18/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11148.1/2021);
4. VARIAZIONE DEL 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
5. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 11/12/1975 in atti dal 4/04/2000 PROG. ORDIN. (n. 449/1975);
6. VARIAZIONE DEL 30/09/1991 in atti dal 17/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 450/1975);
7. VARIAZIONE DEL 30/09/1991 in atti dal 17/09/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 450/1975).

Immobili siti in **ERBA Sez. INCINO** Corso XXV Aprile nr.26 nel fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO LA PERGOLA" edificati sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione d'ufficio nr.3110 in data 14.3.2016 e t.m.62748 in data 23.5.2017, al fg.9 (logico) fg.2 (reale) con il mapp.1321 di mq.1030 ente urbano (che comprende mapp.1321 di mq.640, mapp.1706 di mq.310, mapp.1861 di mq.80).

Nota:

Si rileva che è parte del complesso immobiliare Condominiale anche l'originario mapp.1027/b di mq.50 – presso la banca dati catastale, in forza di variazione d'ufficio nr.3110 in data 14.3.2016 e t.m.62748 in data 23.5.2017, risulta il mapp.1321 di mq.1030 ente urbano (che comprende unicamente i mapp.1321 di mq.640, mapp.1706 di mq.310, mapp.1861 di mq.80).

Alla proprietà esecutata, costituita attualmente dalla singola u.i.u. di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE al piano Terzo (3°P) con annessa Cantina al piano seminterrato PS1 (A.1) e Locali accessori di Abitazione al piano Quarto (4°P), immediatamente soprastanti al piano terzo e collegati internamente (A.2) nonché Autorimessa singola di Box auto (A.3) e Autorimessa singola di Box auto (A.4), compete

ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile la corrispondente proporzionale quota di comproprietà Uso e godimento con terzi degli enti comuni, parti e spazi comuni della proprietà edilizia Condominiale esistente costituita dal Fabbricato isolato di tre piani f.t. e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni poste a primo (1°P) e secondo piano (2°P) con locale commerciale al piano Terra e boxes garage al piano seminterrato PS1 - attualmente censito al Catasto Fabbricati dal mappale 1321 con relativo sedime di area coperta e area cortilizia scoperta ed annessi che affaccia il fronte strada del Corso XXV Aprile n.26, dal quale si accede, puntualmente descritti e disciplinati dal Regolamento del Condominio "LA PERGOLA" con annesse Tabelle Millesimali – Allegato "B" all'Atto **c.d. pilota**, a rogito notaio Gian Piero Rossi in data 29.9.1976 rep.5947/2145 - Trascritto a Como ai nn.10869 / 3927, come risulta possibile rilevare dalla situazione complessivamente esistente e nelle modalità attualmente praticate (*cfr.* Documentazione Allegata).

La vendita della proprietà esecutata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano con le eventuali servitù, attive e passive, quali rivengono dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente esercitate nonché con l'osservanza delle pattuizioni di natura obbligatoria e reale contenute negli atti di acquisto della proprietà e degli atti successivi, e comunque nella continuità delle trascrizioni immobiliari precedenti (*cfr.* Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale dell'Ausiliario visurista EMMEMME S.r.l. di Como in Atti).

I rapporti tra i comproprietari e la gestione ordinaria amministrativa del complesso condominiale CONDOMINIO "LA PERGOLA" sono formalmente gestiti dall'amministrazione pro tempore - studio ABITANDO di Andrea Achler, con sede nel Comune di Canzo (CO).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà esecutata oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO n°15 A BASE D'ASTA - è rappresentato dalla piena proprietà per la quota intera **1/1 -gravata da diritto di abitazione ai sensi art. 540 c.c.**- di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE al piano Terzo (3°P) con annessa Cantina al piano seminterrato PS1 (**A.1**), Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto mansardato (4°P), quali locali immediatamente soprastanti al piano terzo collegati internamente da scala a chiocciola (**A.2**) e due singole Autorimesse di Box auto (**A.3**) e (**A.4**), quali porzioni di un complesso

condominiale denominato CONDOMINIO "LA PERGOLA" costituito da un Fabbricato di quattro piani f.t. oltre al piano sottotetto e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ai piani superiori con locali commerciali al piano Terra e boxes garage al piano seminterrato PS1 servito da area cortilizia scoperta con affaccio sul fronte strada principale del Corso XXV Aprile, in lato est, al civico n.26 / 26a dal quale si accede direttamente - nel Comune di Erba CO) che risulta una zona centrale della Città (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).

Il Comune di Erba (CO) è una Cittadina di circa 16.000 abitanti (16.148) che sorge a circa 12 Km dal capoluogo di provincia (Como) compreso tra i Comuni di Longone al Segrino, Ponte Lambro, Proserpio, Castelmarte, Merone, Eupilio, Caslino d'Erba, Monguzzo, Albavilla e Faggeto Lario. Il paese sorge ai piedi delle Prealpi lombarde a 320 m s.l.m., in Brianza ed è situato nell'omonimo Piano d'Erba. È attraversato dal torrente Bova e dal fiume Lambro. Incluse nel territorio parte delle sponde del Lago di Pusiano e del Lago di Alserio. Una posizione strategica che presenta una superficie territoriale con un'altimetria media di 320 m s.l.m. (min. 255 – max 1275), la quale è regolarmente servita da una funzionale rete viabilistica Comunale adeguata e Provinciale con la strada statale 639 dei Laghi di Pusiano e di Garlate, direttrice principale che penetra nel territorio sud di Erba e permette il collegamento rapido dei comuni dell'Erbese con il centro cittadino e le funzioni commerciali localizzate lungo l'asse stradale oltre a collegare la Strada Statale SS 36, attraversando gli altri paesi limitrofi, nonché dal servizio di trasporto pubblico Provinciale di autobus e dalla Ferrovia con stazione nel centro cittadino - quartiere Incino - gestita da Ferrovie nord - rete FNM (linea Milano-Asso), servita da treni regionali svolti da Trenord nell'ambito del contratto di servizio stipulato con la Regione Lombardia.

Caratteristiche del Fabbricato

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'Edificio, impianto costruttivo di origine risalente risultato ultimato nel 1975, evidenzia un corpo edilizio costituito da struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento con tetto di copertura a falde inclinate sormontate da manto di tegole in laterizio corredata dalla lattoneria d'uso per la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche; Facciate perimetrali tamponate con pareti in laterizio intonacate e tinteggiate; servito da impianti tecnologici di dotazione funzionale del tipo tradizionale datati con impianto di riscaldamento e produzione di ACS datato alimentato da una caldaia centralizzata a gas che risulta in normale esercizio d'uso, posta nel locale Centrale Termica al PS1 (BCNC), rappresentando pertanto complessivamente una situazione che risulta in buono stato di conservazione e manutenzione generale,

considerata l'età costruttiva e il livello di manutenzione generale.

Caratteristiche della zona: centrale: Residenziale / Commerciale / Terziarie
(normale) a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: municipio (buono), farmacia (buono), esercizio vicinato
(buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali - commerciali – terziarie.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,100), ferrovia FNM (0,500).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili eseguiti allo stato risultano nella disponibilità formale della proprietà ed in diritto di abitazione alla comproprietaria sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,, ai sensi dell'art.540 c.c..

3.1 INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE:

- Stima delle spese ordinarie annue di gestione condominiale preventivate con le spese relative al consumo riscaldamento centralizzato e ACS, stimate in circa.....€ **8.000,00**;
- Saldi finali esercizi precedenti insoluti di gestione condominiale con un debito relativo importante riferito agli anni 19/20 di € 6.509,14 e 20/21 di € 13.266,47, ecc. di cui ai relativi consuntivi approvati fino ad oggi indicato dall'Amministratore-pro tempore con note relative alla:
 - Accensione e verifica collegamenti Caldaia centralizzata a cura della ditta Clima Service Srl di Erba (CO) in data 13.12.2019 ubicata nel locale Centrale Termica al PS1 - CPI fascicolo 13878 – prot. 4866 del 30.4.1976;
 - Ascensore (elevatore) impianto n.3481 con verifica periodica positiva (art.13 DPR 162/99), rilasciata da ICT Genesis Srl di San Donato Milanese (MI);
 - Messa a Terra impianto elettrico con verifica periodica positiva - Verbale n.3927/2019, rilasciata da ICT Genesis Srl.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(cfr. Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale del visurista incaricato dal G.E.
Emmemme S.r.l. di Como in atti con allegati)

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali:

TRA.28940/20575 (7.12.2012) - CITAZIONE

Atto di citazione notificato in data 23.11.2012 rep.1631 del Tribunale di Como a favore xxxxxxxxxxxxxxxx e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxx, al fine di chiedere divisione giudiziale. Grava anche su beni di cui alla premessa.

*4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

4.1.3 Altre limitazioni d'uso:

TRA.8549/7296 (6.6.73) - VINCOLO NON AEDIFICANDI -

Atto in data 28.5.73 rep.3429 Dott. Giuseppe Celsi Segretario Generale di Erba portante vincolo di azionamento e densità edilizia a favore del Comune di Erba e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente ai mapp.1706, mapp.1861, mapp.1321 e mapp.1027/b di Catasto Terreni - VINCOLO NON AEDIFICANDI – rilasciata dal costruttore-venditore di origine in relazione all'indice volumetrico stabilito dallo strumento urbanistico dell'epoca con la realizzazione della cubatura di origine assentita.

TRA.10869/8969 (1.10.76) – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Atto in data 29.9.76 rep.5947/2145 Notaio Gian Piero Rossi di Erba portante anche regolamento di condominio e tabella millesimale anche per le spese e nel quale viene anche precisato che i vani sottotetto devono considerarsi pertinenze esclusive e legate ai sottostanti appartamenti al terzo piano per cui non potranno essere resi indipendenti e autonomi incorporandoli dagli appartamenti di rispettiva appartenenza.

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

TRA.18509/12709 (10.7.2018) – SEQUESTRO CONSERVATIVO

Ordinanza di sequestro conservativo emessa in data 18.4.2018 rep.5779/2017 del Tribunale di Como a favore xxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxx, fino alla concorrenza di €.430.000,00.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

AVVERTENZA: Si precisa che a margine della formalità risultano i seguenti annotamenti:

ANN.29991/4101 (17.12.2020) – SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 18.11.2020 rep.938 del Tribunale di Como a favore xxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxx.

ANN.6667/950 (10.3.2023) – SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA

Sentenza di condanna esecutiva emessa in data 12.10.2022 rep.3616/2022 della Corte

D'Appello di Milano a favore xxxxxxxxxxxxxxxx e a carico xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ISC.30526/5188 (13.11.2018) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 6.6.2018 rep.1164 del Tribunale di Como a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico anche di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €41.000,00 di cui €36.927,38 di capitale.

Grava sulla complessiva quota 2/3 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.289/41 (7.1.2019) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 9.9.2018 rep.4011 del Tribunale di Como a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA/SONDRIO e a carico anche di xx per €250.000,00 di cui €200.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.24514/17770 (5.8.2021) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 10.7.2021 rep.2089 del Tribunale di Como a favore DIANA SPV SRL/CONEGLIANO e a carico anche di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava anche sulla complessiva quota 2/3 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

TRA.10623/7533 (11.4.2022) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 14.3.2022 rep.787 del Tribunale di Como a favore CONDOMINIO LA PERGOLA/ERBA e a carico di xx

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.11186/1915 (14.4.2022) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza revocatoria di fallimento emessa in data 4.10.2021 rep.3248/2021 del Tribunale di Como a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €6.979,72 di cui €5.980,00 di capitale.

Grava anche su quota 1/3 di piena proprietà di TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.32649/5769 (3.11.2022) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione emessa in data 9.2.2022 rep.3814 di San Marco spa di Lecco a favore SAN MARCO SPA/LECCO e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €94.462,94 di cui €47.231,47 di capitale.

Grava anche **su errata quota intera di piena proprietà (in realtà è quota 1/3 di piena proprietà)** degli immobili di cui in premessa.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La verifica di regolarità urbanistico edilizia degli immobili oggetto della procedura esecutiva in esame, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 - Legge 28 febbraio 1985 n.47, ha evidenziato la esistenza di una situazione edilizio urbanistica che risulta **NON CONFORME** ai relativi titoli abilitativi di riferimento, di cui alle relative Pratiche Edilizie esistenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erba, indicati al successivo Capitolo 6.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale complessiva sia del corpo edilizio esistente del Fabbricato Condominiale, sia delle singole u.i.u. oggetto della presente procedura che presentano difformità risultate **NON SANABILI** per la mancanza della doppia conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. - Testo Unico Edilizia (TUE) in presenza di vincolo volumetrico NON AEDIFICANDI del costruttore-venditore di origine, regolarmente trascritto in Conservatoria RR.II., come di seguito indicate.

A) ABITAZIONE AL 3°P. con annessa Cantina al PS1 (A.1)

1. variazione planimetrica della singola u.i.u. esistente che presenta una maggiore superficie di ingombro dovuto principalmente alla dimensione della camera da letto matrimoniale sul fronte di prospetto che affaccia la strada (corso XXV Aprile) da mt 3,70 a mt 4,08 (+ 38 cm), determinando pertanto una diversa larghezza del fronte di prospetto con relativa maggiore consistenza volumetrica rispetto a quella assentita risultata fuori tolleranza 2% che risulta in contrasto con gli indici di edificabilità stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica Comunale e relativa area di intervento edilizio sottoposta a vincolo NON AEDIFICANTI, di azionamento e densità edilizia complessiva, disposto dal costruttore-venditore di origine al Comune di Erba, regolarmente trascritto;
2. variazione dimensionale complessiva dell'Edificio Condominiale realizzata che risulta maggiore di quella assentita -fuori tolleranza 2%- a seguito della maggiore lunghezza del fronte di prospetto stradale (corso XXV Aprile) con il relativo interessamento di Enti Comuni Condominiali ex art.1117 c.c. evidenziando pertanto il possibile pregiudizio di inefficacia della certificazione del collaudo statico rilasciata nel 1975 e della certificazione di Abitabilità rilasciata nel 1976 esistente in Atti;
3. presenza di altre irregolarità geometriche dimensionali, altezza utile interna effettiva dei locali, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di

impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (TUE). Tali tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili;

4. modifica distributiva interna alla u.i.u. censita con altra tramezzatura divisionale degli ambienti (ingresso/soggiorno);
5. modifica distributiva interna alla u.i.u. censita con aumento delle tramezzature divisionale degli ambienti;
6. variazione facciata di prospetto fronte strada in lato N-E con dimensioni finestra / porta finestra del locale soggiorno: porta finestra esistente cd. a bandiera (di 86 x 248 + 120 x 160) in luogo di quella di progetto di ml 210 x 250;
7. variazione facciata di prospetto fronte interno in lato S-O con dimensioni finestra esistente di 208 x 160 in luogo di quella di progetto di 210 x 190;

LOCALE CANTINA al PS1

8. Frazionamento della maggiore consistenza di origine del locale immondezzaio progettuale con cambio d'uso della porzione destinata a locale cantina di proprietà esclusiva con opere di tramezzatura interna e apertura nuova porta di ingresso dal vano scala comune antistante;
9. irregolarità geometriche dimensionali e altezza utile interna effettiva del locale cantina, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380 /01 e s.m.i. (TUE);

B) Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto (A.2)

1. variazione planimetrica della singola u.i.u. esistente che presenta una maggiore superficie di ingombro dovuto principalmente alla dimensione dei locali ubicati sul fronte di prospetto che affaccia la strada (corso XXV Aprile), determinando pertanto una diversa larghezza del fronte di prospetto con relativa maggiore consistenza volumetrica rispetto a quella assentita risultata fuori tolleranza 2% che risulta in contrasto con gli indici di edificabilità stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica Comunale e relativa area di intervento edilizio sottoposta a vincolo NON AEDIFICANTI, di azionamento e densità edilizia complessiva, disposto dal costruttore-venditore di origine al Comune di Erba, regolarmente trascritto;
2. variazione dimensionale complessiva dell'Edificio Condominiale realizzata che risulta maggiore di quella assentita -fuori tolleranza 2%- a seguito della maggiore lunghezza del fronte di prospetto stradale (corso XXV Aprile) e del maggior volume generato dalla

trasformazione del piano sottotetto con cambio di destinazione d'uso dei locali interni mansardati al piano 4°P. da non abitabili ad ABITABILI, determinando pertanto la presenza di ulteriore e maggiore volumetria edilizia urbanistica a quella assentita, in contrasto con quanto dichiarato in sede di condono edilizio (dichiarazione di notorietà ex art.15 Legge 15/78) asserendo la presenza di volume assentito, con variazione delle altezze utili interne del piano sottotetto che risulta in contrasto con gli indici di edificabilità stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica Comunale e relativa area di intervento edilizia sottoposta a vincolo NON AEDIFICANTI, di azionamento e densità edilizia complessiva, disposto dal costruttore-venditore di origine al Comune di Erba, regolarmente trascritto nonché con il relativo interessamento di Enti Comuni Condominiali ex art.1117 c.c. evidenziando pertanto il possibile pregiudizio di inefficacia della certificazione del collaudo statico rilasciata nel 1975 e della certificazione di Abitabilità rilasciata nel 1976 esistente nelle pratiche edilizie di riferimento del Comune di Erba;

3. variazione della altezza utile interna reale u.i.u. esistente al colmo di h= 302 cm in luogo di quella di h= 320 cm, indicata sulla planimetria allegata alla C.E. di sanatoria rilasciata n.288 in data 5.4.1991, per la presenza di abusi edilizi dichiarati ultimati entro il 30.12.1976, relativi alla trasformazione del piano quarto sottotetto in mansarda abitabile con opere accessorie e complementari
4. stato incompleto degli impianti tecnologici interni di allestimento funzionale del locale cucina, risultato con destinazione attuale effettiva a lavanderia;
5. presenza di altre irregolarità geometriche dimensionali, altezza utile interna effettiva dei locali, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (TUE);

C) Autorimessa sub.7 al piano seminterrato PS1 (A.3)

1. variazione planovolumetrica -fuori tolleranza 2%- della singola u.i.u. esistente che presenta una maggiore superficie di ingombro dovuto principalmente alla forma dimensionale del locale da rettangolare a trapezoidale e diversa altezza utile interna di h= 235 cm in luogo di quella di h= 220 cm con il relativo interessamento di Enti Comuni Condominiali ex art.1117 c.c. evidenziando pertanto il possibile pregiudizio di inefficacia della certificazione del collaudo statico rilasciata nel 1975 e della certificazione di Abitabilità rilasciata nel 1976 esistente in Atti;
2. variazione del prospetto esterno, fronte corsello dal quale si accede, con diversa

dimensione della basculante di ingresso di ml 230 / 235 in luogo di quella di progetto di ml 220 / 220;

3. presenza di altre irregolarità geometriche adimensionali, altezza utile interna effettiva dei locali, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (TUE);

D) Autorimessa sub.8 al piano seminterrato PS1 (A.4)

1. variazione interne alla singola u.i.u. esistente che presenta la chiusura della finestra sul cavedio aeroilluminante retrostante e la porta di collegamento interno ad altra cantina, risultando pertanto uno stato di fatto esistente diverso da quello assentito con il relativo interessamento di Enti Comuni Condominiali ex art.1117 c.c. evidenziando pertanto il possibile pregiudizio di inefficacia della certificazione del collaudo statico rilasciata nel 1975 e della certificazione di Abitabilità rilasciata nel 1976 esistente in Atti;
2. variazione del prospetto esterno, fronte corsello dal quale si accede, con diversa dimensione della basculante di ingresso di ml 230 / 235 in luogo di quella di progetto di ml 220 / 220
3. variazione del prospetto esterno, fronte rampa carraia di scivolo laterale dal quale si accede, con diversa posizione e dimensione della finestra di ml 157 / 62 in luogo di quella di progetto;
4. presenza di altre irregolarità geometriche dimensionali, altezza utile interna effettiva dei locali, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. (TUE) con il relativo interessamento di Enti Comuni Condominiali ex art.1117 c.c. evidenziando pertanto il possibile pregiudizio della certificazione del collaudo statico rilasciata nel 1975 e della certificazione di Abitabilità rilasciata nel 1976 esistente nelle pratiche edilizie di riferimento;

La situazione di IRREGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA rilevata inizialmente ed innanzi puntualmente illustrata è stata rivalutata nell'ambito delle normative vigenti definite dal Testo Unico Edilizio (TUE) di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. risultate integrate *medio tempore* con le recenti nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n. 105/2024 con riferimento particolare all'art. 34, art. 34-bis, art. 34-ter, art.36 e art.36-bis D.P.R. 380/01 del Testo Unico Edilizio (TUE) nonché dalle relative normative di settore specifico, quale situazione complessiva da definire necessariamente con il servizio

Tecnico Edilizio Urbanistico del Comune di Erba, previa verifica preliminare della sussistenza dei parametri edilizi ed urbanistici piano volumetrici di riferimento da assumere nel rispetto delle varie normative di settore e speciali vigenti, aventi incidenza urbanistico/edilizia.

Il G.E. dott. Marco Mancini, pertanto, con propria ordinanza in data 23.4.2025 ha disposto di richiedere al Servizio Tecnico del Comune di Erba, ai sensi dell'art. 213 del Codice di Procedura Civile, di voler comunicare entro 60 giorni ogni informazione e documento sulla sanabilità (o meno) in tutto o in parte degli immobili staggiti ubicati in Erba ed individuati catastalmente alla sez. cens. di Incino, fg. 2 mappali n. 1321 sub. 7-8-19-20, quali singole porzioni immobiliari facenti parte del complesso condominiale "La Pergola", indicando le modalità per procedere ad eventuale sanatoria, risultata acquisita a mezzo e-mail PEC dal Comune di ERBA in data 24 aprile 2025 prot. n.16591.

Il Comune di Erba in riscontro, con nota in data 19 giugno 2025 prot. n.24236, ha comunicato *"...che l'ufficio scrivente, non essendo in possesso di un rilievo dello stato attuale delle unità immobiliari di cui trattasi né avendo ricevuto istanza di sanatoria edilizia corredata dalla necessaria rappresentazione delle difformità rilevate da tecnico abilitato, non è purtroppo in grado di rispondere agli altri Vs. quesiti.*

*Si evidenzia infine che gli uffici comunali sono sempre disponibili a valutare istanze di sanatoria edilizia riferite alle u.i. oggetto di esecuzione immobiliare che verranno eventualmente presentate al protocollo comunale." (cfr. Allegato n°1), evidenziando nel contempo incontri preliminari avvenuti con il tecnico incaricato dal condominio (Arch. Radaelli Claudio), l'Amministratore dello stesso (rag. Achler Andrea) e l'Avvocato incaricato (Avv. Mattino), al fine di esaminare i primi punti critici relativi alla possibile regolarizzazione dell'edificio in oggetto e per definire la corretta pratica da presentare per la sanabilità dell'immobile ed i necessari criteri da considerare per la verifica dei parametri edilizi, anche alla luce del c.d. Decreto Salva Casa, nel frattempo entrato in vigore, oltre all'invito espresso trasmesso all'amministratore del condominio "La Pergola" con nota in data 25/01/2024 prot. n. 4143 *"...al fine di verificare lo stato dei luoghi dell'immobile con lo stato autorizzato, alla luce della protocollazione della relazione peritale del Geom. DiFrancesco, in cui si evinceva la presenza di difformità in alcune porzioni del fabbricato.."**

In questa sede, pertanto, alla luce di quanto rappresentato dal Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Erba e nelle more delle attività di competenza del Condominio

in ordine alla necessaria verifica preliminare dello stato dei luoghi riferito all'intero immobile del complesso condominiale esistente (intero immobile) con lo stato autorizzato, la *Conformità urbanistico edilizia* della proprietà esecutata in oggetto viene riferita alla verifica di Stato legittimo delle sole singole unità immobiliari interessate ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis e comma 1-ter del Testo Unico Edilizia (TUE) D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Le verifiche ed istruttoria tecnica preliminare, di cui innanzi, eseguita per gli immobili staggiti, definita nel Quadro normativo del Testo Unico Edilizio (TUE) di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito in Legge n.105/2024 nonché dalle relative normative di settore specifico, hanno potuto individuare il percorso iter procedurale per la possibile regolarizzazione in sanatoria che prevede la facoltà per gli interessati e/o aggiudicatari, di presentare istanza di sanatoria prevista dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. **ai sensi dell'art. 36-bis per le porzioni di Fabbricato facenti parte del complesso immobiliare Condominiale denominato "La Pergola" di cui ai subalterni 19 e 20, mappale 1321, foglio 2, sezione Incino, piano terzo e quarto, avente destinazione "Residenziale" e ai subalterni 7 e 8, mappale 1321, foglio 2, sezione Incino, piano seminterrato PS1, avente destinazione "Autorimessa di Box Auto"** ubicate nel Comune di Erba al corso XXV Aprile n.26 in quanto, dalla preliminare istruttoria sviluppata, appare possibile un eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. con la assunzione di tutti gli oneri necessari a carico delle singole unità immobiliari interessate.

Sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si pronuncia con adeguata motivazione da assumere entro precisi termini stabiliti dalle normative di riferimento applicabili.

La possibilità di rimedio individuata per **le singole unità immobiliari interessate** in quota intera, prevede la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti per la redazione e presentazione delle pratiche di Regolarizzazione Edilizia con istanze di parte e delle attività necessarie richieste, da eseguire nel rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 6 che in questa sede si indicano sommariamente in via presuntiva e forfettaria, come segue:

- Sanzioni, oneri e diritti di segreteria determinate dall'Ufficio tecnico del Comune di Erba;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) di adeguamento;

- Costi relativi alla verifica degli standard urbanistici richiesti, tecnica strutturale e tecnica impiantistica del Fabbricato esistente con relative pertinenze rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 6.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare eseguita da riferire alle singole unità immobiliari interessate in quota intera, sono da valutare effettivamente nell'ambito della attività istruttoria da sviluppare ad hoc per la individuazione e definizione puntuale degli interventi occorrenti, da compiere e quantificare necessariamente alla data di effettiva presentazione della richiesta di Regolarizzazione Edilizia degli immobili staggiti su istanza di parte da espletare nel più breve tempo possibile e da definire con pratiche specifiche di natura tecnica edilizia da predisporre sulla base delle normative vigenti a quel momento con l'assunzione dei relativi oneri che rappresentano comunque una spesa importante che allo stato appare di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita alle singole unità immobiliari, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà eseguita come di seguito riportato.

Stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e tecnica con la verifica tecnica statica ed impiantistica occorrente, comprensive di sanzioni/oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati che in questa sede sono determinati forfetariamente per le singole unità immobiliari interessate di cui ai subalterni 19 – 20 - 7 e 8 del mappale 1321 per la quota intera di circa € 13.000,00 che determina l'importo di competenza del LOTTO n.15, quale importo da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà immobiliare eseguita.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima a base d'asta del LOTTO n.15 nella misura finale di € **13.000,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti del Comune di Erba (CO), dovrà

provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie e paesaggistiche rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche strutturali ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del Titolo edilizio di regolarizzazione in Sanatoria per gli immobili staggiti, previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e s.m.i., **da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.**

4.3.2 Conformità catastale:

La verifica di conformità catastale e corretto censimento della proprietà immobiliare in esame, ai sensi della normativa vigente di cui all'art. 19, comma 14, del d.l. 31 maggio 2010 n.78, che ha aggiunto il comma 1 bis all'art. 29 della legge n. 52/1985, ha evidenziato per gli immobili in esame uno stato di fatto **NON CONFORME** alla situazione già censita ed attualmente esistente presso l'Agenzia del Territorio di Como - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati -.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale del:

- A. ABITAZIONE al 3°P. (A.1) - singola u.i.u. censita dal mappale 1321 / sub.19-
per la presenza di:
- modifica distributiva delle tramezzature interne alla u.i.u. censita e variazione delle aperture ai prospetti di facciata;
- B. Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto 4°P. (A.2)
- singola u.i.u. censita dal mappale 1321 / sub.19-
per la presenza di:
- modifica distributiva delle tramezzature interne alla u.i.u. censita e variazione delle altezze utili interne;
 - variazione della toponomastica con numero civico risultato 26 in luogo di quello indicato di 24-26.
- C. AUTORIMESSA al PS1 (A.3) - singola u.i.u. censita dal mappale 1321 / sub.7
per la presenza di:
- variazione della altezza utile interna del locale Box auto al PS1 risultata di circa h=2,35 e non indicata nella scheda;
 - variazione del piano risultato PS1 in luogo di quello indicato in Terra e della toponomastica con numero civico risultato 26 in luogo di quello indicato di 24-26
- D. AUTORIMESSA al PS1 (A.4) - singola u.i.u. censita dal mappale 1321 / sub.8
per la presenza di:

- variazione della altezza utile interna del locale Box auto al PS1 risultata di circa h=2,73 e non indicata nella scheda;
- variazione del piano risultato PS1 in luogo di quello indicato in Terra e della toponomastica con
- numero civico risultato 26 in luogo di quello indicato di 24-26.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante Presentazione delle relative Procedure DOCFA di variazione con la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti che in questa sede si indicano sommariamente nelle spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche necessarie comprensive di onorari, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori occorrenti.

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensive di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori che in questa sede sono determinati forfaitariamente per le singole unità immobiliari interessate di cui ai subalterni 19 – 20 7 e 8 del mappale 1321 per la quota intera di circa € 2.500,00 che determina l'importo di competenza del LOTTO n.15, quale importo da sostenere per la regolarizzazione catastale della proprietà immobiliare eseguita.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima posto a base d'asta del LOTTO n.15 nella misura finale di **€ 2.500,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con l'assistenza professionale di un tecnico abilitato, dovrà presentare le pratiche di variazione tecnica necessarie alla Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Como Territorio - Catasto Fabbricati con la assunzione di tutti i relativi costi ed oneri, **da eseguire entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.**

5. ATTUALI PROPRIETARI E PREDEDENTI:

5.1 Proprietà Attuale:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di COMO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in ERBA Sez.INCINO Corso XXV Aprile nr.26 nel fabbricato condominiale denominato "Condominio La Pergola" edificati sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di variazione d'ufficio nr.3110 in data 14.3.2016 e t.m.62748 in data 23.5.2017, al fg.9 (logico) fg.2 (reale) con il mapp.1321 di mq.1030 ente urbano (che comprende mapp.1321 di mq.640, mapp.1706 di mq.310, mapp.1861 di mq.80) e precisamente:

- Appartamento al terzo piano e annessa cantina al piano seminterrato, il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.99 in data 7.3.86 (a variazione del mapp.1321/18 già da scheda di nuova costituzione nr.460 in data 11.12.75) seguita da protocollo nr.CO0014810, protocollo nr.CO0014811 e protocollo nr.CO0014815 in data 21.2.2019 per aggiornamento planimetrico e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1321/19 – PS1,3 - A/2 - cl.3 - v.8,5 - €1.163,32

- Appartamento al quarto piano (superattico) denunciato presso UTE con scheda nr.99 in data 7.3.86 (a variazione del mapp.1321/18 già da scheda di nuova costituzione nr.460 in data 11.12.75) e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1321/20 – P4 - A/2 - cl.3 - v.6,5 - €889,60

- Autorimessa al piano terra denunciata presso UTE con scheda di nuova costituzione nr.449 in data 11.12.75 e censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1321/7 - PT - C/6 - cl.4 - mq.16 - €106,60

- Autorimessa al piano terra denunciata presso UTE con scheda di nuova costituzione nr.450 in data 11.12.75 e censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1321/8 - PT - C/6 - cl.4 - mq.20 - €133,25

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **10.03.2023** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

xx

QUOTA IN PROPRIETA' : 1/3 CIASCUNO DI PIENA PROPRIETA'

5.2 Precedenti proprietari e Provenienze:

TRA.3668/3453 (21.2.73)

Atto in data 30.1.73 rep.917 Notaio Aldo Pontieri di Asso con il quale
xx
in ERBA Sez.INCINO e precisamente:

- area derivante da fabbricato demolito distinta al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.2046 in data 9.2.71, con:

mapp.1706 are 03.10 f.a.u.

mapp.1861 are 00.80 f.a.u.

mapp.1321 are 06.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.10.800.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.14258/10064 (12.6.2012)

Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx denunciata in data 9.2.2012 nr.57 vol.9990 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati per quota intera di piena proprietà anche immobili siti in ERBA sezione censuaria non menzionata Corso XXV Aprile nr.26 e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1321/19 – A/2 – v.8,5

mapp.1321/20 – A/2 – v.6,5

mapp.1321/7 - C/6 – mq.16

mapp.1321/8 - C/6 – mq.20

TRA.25711/16324 (23.9.2011)

Atto in data 16.9.2011 rep.145092/27012 Notaio Daniele Minussi di Lecco portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRA.35276/25178 (25.11.2022)

Atto di citazione notificato in data 23.11.2012 rep.1631 del Tribunale di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente anche a quota complessiva 1/3 ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari ai mapp.1321/19, mapp.1321/20, mapp.1321/7 e mapp.1321/8.

6. PRATICHE EDILIZIE:

6.1. Licenza Edilizia n. 1366-2679 del 08.02.1973 per la demolizione vecchio fabbricato esistente;

6.2. Licenza Edilizia n.2731/73 in data 24.7.1973, rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la costruzione di CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA SEI APPARTAMENTI CON NEGOZIO al mappale 1321 - 1706 – 1861 - 1027/b – in Erba al Corso XXV Aprile;

6.3. Successive varianti alla L.E. n.2731/73 con Licenza Edilizia n.3355 in data 17.01.1975 e n.3566 in data 17.10.1975, rilasciate a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la costruzione di CASA DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTA DA SEI APPARTAMENTI CON NEGOZIO al mappale 1321 - 1706 – 1861 - 1027/b – in Erba al Corso XXV Aprile;

6.4. Deposito opere c.a. (Legge 1086/71) al Genio Civile di Como in data 3.4.74 al n.4059

– Collaudo c.a. in data 19.11.1975, depositato in data 28.11.1975 prot.16371;

6.5. Abitabilità richiesta in data 15.12.75 prot.11732 e rilasciata in data 5.5.76 prot.11738

6.6. Concessione Edilizia C.E. IN SANATORIA n.288 in data 20.6.1990 – art.35 L.47/85 - rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la SANATORIA CAMBIO D'USO PIANO SOTTOTETTO condizionata: *“a condizione sia eseguito disimpegno da verificare in corso di abitabilità.”* pe lavori dichiarati ultimati il 30.11.1976 nell'immobile ubicato in via corso XXV Aprile,26;

6.7. Autorizzazione Manutenzione Ordinaria – art.31 lett.a L.457/78 – art.12 R.E. del 28.12.1994 al CONDOMINIO LA PERGOLA per interventi enti comuni Condominiali all'interno del fabbricato per adeguamento impianti L.46/90;

6.8. Concessione Edilizia C.E. IN SANATORIA n.514 in data 27.11.2000 – art.35 L.47/85 - rilasciata al CONDOMINIO LA PERGOLA per PICCOLO AMPLIAMENTO AL PS1 nell'immobile ubicato in corso XXV Aprile n.26.

Gli immobili esegutati risultano provvisti della certificazione di collaudo statico rilasciata nel 1975, del C.P.I. dei VVFF di Como e della certificazione di Abitabilità rilasciata in data 6.5.1976 prot. 11378.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico vigente di PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT del Comune di ERBA, approvato con delibera del Consiglio Comunale, regolarmente in BURL, l'immobile risulta individuato in AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – TESSUTI VERDI ABITATI DI PIANURA (*cf.* Documentazione Tecnica del Comune di Erba).

Disposizioni attuative, Norme tecniche ed indici:

In tale zona l'Attività edilizia ed i relativi interventi sono disciplinati ed eseguiti nel rispetto delle norme operative indicate nel Piano delle Regole e nelle NTA di cui all'Art. 31 del PdR che prevedono le funzioni principali e destinazioni di funzioni secondarie compatibili (*cf.* Documentazione Tecnica del Comune di Erba).

8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Descrizione della
ABITAZIONE con annessa Cantina al 3°P. (A.1), Locali accessori di Abitazione al 4°P. sottotetto (A.2) e due Autorimesse singole (A.3) - (A.4)

Lotto n°15 (aggiornato)

A - Piena proprietà per la quota 1/1 intera - **gravata da diritto di abitazione ai sensi art. 540 c.c.-** di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE al piano Terzo (3°P) con annessa Cantina al piano seminterrato PS1 (A.1), Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto mansardato (4°P), quali locali immediatamente soprastanti al piano terzo collegati internamente da scala a chiocciola (A.2) e due singole Autorimesse di Box auto (A.3) e (A.4), quali porzioni di un complesso condominiale denominato CONDOMINIO "LA PERGOLA" costituito da un Fabbricato di quattro piani f.t. oltre al piano sottotetto e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ai piani superiori con locali commerciali al piano Terra e boxes garage al piano seminterrato PS1 servito da area cortilizia scoperta con affaccio sul fronte strada principale del Corso XXV Aprile, in lato est, dal quale si accede direttamente.

Avvertenza:

Lo *status* dei beni staggiti evidenzia la presenza di una situazione edilizia ed urbanistica illegittima risultando difforme dai titoli edilizi assentiti in violazione delle disposizioni normative di settore ex artt. 34, 34 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. che allo stato prevede la possibilità di regolarizzazione in sanatoria con istanze di accertamento di conformità ex art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.

Composta da una proprietà articolata con porzioni immobiliari censite autonomamente, singole u.i.u. di:

- (A.1) Abitazione al primo terzo costituita da 4 (quattro) locali e servizi con riscaldamento e ACS centralizzata alimentata da una caldaia a gas, composta da un ingresso principale che disimpegna:
 - una zona giorno di ampio locale soggiorno con scala a chiocciola interna che collega direttamente i locali accessori soprastanti al piano quarto sottotetto, servita da terrazzo e balcone di affaccio esterno in lato est, la Cucina abitabile e il bagno/WC

con balcone di affaccio esterno in lato nord;

- una zona notte di tre camere da letto e bagno, disimpegnate da corridoio antistante, con balcone di affaccio esterno in lato nord;

quali locali che risultano serviti da finestre e portefinestre di affaccio esterno per tre lati del prospetto perimetrale del fabbricato Condominiale sull'area cortilizia interna e fronte strada con buona illuminazione e aerazione naturale con annessa cantina al piano seminterrato PS1;

- **(A.2)** Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto (4°P) costituiti da 3 (tre) locali mansardati non abitabili e servizi con riscaldamento e ACS centralizzata alimentata da una caldaia a gas, composti da un ingresso che disimpegna il bagno/WC, la lavanderia, un locale pluriuso, serviti da un ripostiglio nella parte bassa della falda di copertura inclinata, e la scala a chiocciola interna che collega direttamente i locali principali sottostanti al piano terzo oltre ad una ampia zona aperta pluriuso, servita da un ripostiglio nella parte bassa della falda di copertura inclinata, quali locali che risultano serviti da lucernai nelle falde inclinate del tetto di copertura con buona illuminazione e aerazione naturale;
- **(A.3)** Autorimessa al piano seminterrato PS1 costituita da Box auto singolo senza finestra, servita da rampa carraia di scivolo esterna e corsello manovra antistante di ingresso comune;
- **(A.4)** Autorimessa al piano seminterrato PS1 costituita da Box auto singolo con finestra di illuminazione e aerazione, servita da rampa carraia di scivolo esterna e corsello manovra antistante di ingresso comune.

Gli immobili esegutati risultano complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione generale, considerata la vetustà edilizia dell'epoca costruttiva di origine (1975) che sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa **231,61** mq.

La proprietà esegutata viene valutata complessivamente nel suo stato di consistenza attuale ed insieme di caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio funzionale oltre che per le qualità generali del contesto del Fabbricato comune / Condominiale nel quale la stessa è collocata, considerata l'epoca di ultimazione del corpo edilizio di origine esistente dichiarata avvenuta nel 1975 con finiture risultate di tipo medio standard per l'epoca e complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione generale (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

(A.1) APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE al piano Terzo

I locali di abitazione al piano terzo che accedono dal portoncino di ingresso caposcala, del tipo ad anta battente di sicurezza con rivestimento in legno e ferramenta d'uso rinforzata, posta sul pianerottolo di sbarco del vano scala comune con ascensore, sviluppano un impianto planimetrico compatto con la zona giorno che presenta i servizi di WC e Cucina abitabile ed il soggiorno di forma geometrica irregolare servito da camino, scala a chiocciola del tipo prefabbricata per il collegamento interno ai locali accessori mansardati al piano quarto sottotetto soprastante, terrazzo coperto e balcone esterno a sbalzo; la zona notte con tre camere da letto e bagno disimpegnate da corridoio antistante, servite da balcone esterno a sbalzo e, terrazzo coperto. Gli ambienti principali risultano dotati di serramenti esterni di porte finestre e finestre in legno con vetro camera, oscurante da antoni in legno e porte interne in legno tamburato che presentano una pavimentazione in parquet con relativo zoccolino battiscopa perimetrale in legno e pavimenti / rivestimenti in ceramica per i servizi, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale (elettrico, videocitofonico, idrico-sanitario e riscaldamento centralizzato con produzione ACS) che appaiono conformi all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

La Cucina abitabile presenta le pareti rivestite da piastrelle di ceramica a tutta altezza, servita dalla dotazione di base corredata dalla rubinetteria di servizio del lavello con ACS centralizzata che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

Il locale Bagno/WC della zona giorno con disimpegno antistante risulta pavimentato da piastrelle di ceramica con le pareti perimetrali rivestite a tutta altezza, comprende la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere con cassetta di scarico incassata a muro a passo rapido, bidet, lavabo di porcellana con colonna e piatto doccia con box in muratura e porta a vetro, corredata dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione, datata 1975 che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

Il locale Bagno della zona notte risulta regolarmente pavimentato da piastrelle di ceramica con le pareti perimetrali rivestite a tutta altezza, comprende la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere con cassetta di scarico incassata a muro a passo rapido, bidet, lavabo di porcellana inserito in mobile arredo e vasca lunga, corredata dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione, datata 1975 che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiature di tipo medio e impianto videocitofonico che risultato in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione, datata 1975 che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato alimentato da una caldaia a gas con produzione di ACS, quale impianto di dotazione funzionale comune, con distribuzione a radiatori in ghisa. L'impianto presenta caratteristiche tecniche che appaiono conformi all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

VANO CANTINA al piano seminterrato PS1

Il locale risulta ultimato allo stato "rustico" con pareti di muratura parte in c.a. a *faccia vista* e parte intonacate a malta grezza come il soffitto e pavimento in massetto di cls lisciato privo di finestra e dotato da una porta di ingresso in lamiera di ferro con parte alta forata che affaccia il pianerottolo di sbarco del vano scala comune con ascensore di disimpegno antistante, dal quale accede direttamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

(A.2) Locali accessori di Abitazione al piano Quarto sottotetto

I locali accessori mansardati di abitazione al piano quarto sottotetto che accedono sia dal portoncino di ingresso caposcala, del tipo ad anta battente di sicurezza con rivestimento in legno e ferramenta d'uso rinforzata, posta sul pianerottolo di sbarco del vano scala comune con ascensore, sia in collegamento interno diretto da scala a chiocciola del tipo prefabbricata con i locali di Abitazione al piano terzo sottostante,

sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica irregolare che presenta il servizio WC con ingresso diretto senza disimpegno antistante, il locale lavanderia (Cucina), e tre locali aperti pluriuso, serviti da due zone destinate a ripostiglio nelle parti basse delle falde inclinate del tetto. Gli ambienti secondari a diretto servizio della Abitazione al piano terzo sottostante, risultano dotati di serramenti esterni di lucernai nelle falde inclinate del tetto di copertura e porte interne in legno tamburato che presentano una pavimentazione in parquet con relativo zoccolino battiscopa perimetrale in legno e pavimenti / rivestimenti in ceramica per i servizi, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale derivanti dalle utenze della Abitazione al piano terzo sottostante (elettrico, videocitofonico, idrico-sanitario e riscaldamento centralizzato con produzione ACS) che appaiono conformi all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

A.3 AUTORIZZAZIONE SINGOLA DI BOX AUTO sub.7 al piano seminterrato PS1

Il locale, di impianto planimetrico irregolare di forma trapezoidale, risulta ultimato allo stato "rustico" con pareti di muratura e soffitto intonacate al grezzo e pavimento in massetto di cls, senza finestra, dotato da una porta di ingresso basculante in lamiera zincata che affaccia il corsello di manovra comune antistante, servito dalla rampa carraia di scivolo dalla quale si accede (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

A.4 AUTORIZZAZIONE SINGOLA DI BOX AUTO sub.8 al piano seminterrato PS1

Il locale, di impianto planimetrico irregolare di forma trapezoidale, risulta ultimato allo stato "rustico" con pareti di muratura e soffitto intonacate al grezzo e pavimento in massetto di cls, servito di finestra apribile in ferro, dotato da una porta di ingresso basculante in lamiera zincata che affaccia il corsello di manovra comune antistante, servito dalla rampa carraia di scivolo dalla quale si accede (*cfr.* Allegato Documentazione Fotografica).

Gli alloggiamenti dei contatori delle singole utenze individuali GAS, ENEL, ecc. risultano posizionati su enti comuni, comodamente accessibili.

Agibilità:

Dal punto di vista edilizio – urbanistico formale le singole u.i.u., risultano provviste della certificazione di Agibilità che allo stato risulta non adeguata.

Consistenza della singola u.i.u. di ABITAZIONE al piano Terzo (3°P) e pertinenze al piano seminterrato PS1 di Cantina (A.1) con i locali accessori mansardati di ABITAZIONE al piano Quarto sottotetto (4°P) (A.2) e pertinenze al piano seminterrato PS1 di Autorimessa di Box auto (A.3) e Autorimessa di Box auto (A.4):

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e/o usi del mercato locale di cui ai coefficienti di Differenziazione di cui al Borsino Immobiliare FIMAA – Città di Como e Provincia
Determinazione della Superficie lorda ragguagliata del Compendio immobiliare per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso attuale	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locali Abitazione al Piano Terzo (3°P) - (A.1)	Sup.reale lorda	140,87	1,00	140,87
Balconi di affaccio esterno	Sup.reale lorda	43,97	0,30	13,19
Locale accessorio al Piano Seminterrato PS1 Cantina	Sup.reale lorda	6,75	0,25	1,69
Locali accessori mansardati di abitazione al Piano quarto Sottotetto (4°P) - (A.2)	Sup.reale lorda	115,48	0,70 x 0,60	48,50
Locali ripostigli, nella parte bassa delle falde	Sup.reale lorda	36,16	0,70 x 0,25	6,33
Locale AUTORIMESSA al Piano Seminterrato PS1 di Box auto (A.3)	Sup.reale lorda	19,52	0,50	9,76
Locale AUTORIMESSA al Piano Seminterrato PS1 di Box auto (A.4)	Sup.reale lorda	22,55	0,50	11,27
Totale mq				231,61

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telaio in c.a., condizioni: buone
Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE
Solai: tipologia: solaio misto a completamento c.a. in opera, condizioni: buone.

	Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE
<i>Copertura:</i>	tipologia: a tetto con falde inclinate, materiale: latero c.a., condizioni: buone.
	Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe di scale, materiale: c.a. a soletta rampante senza ascensore ubicazione: interna in condizioni: buone
	Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro doppio con antoni in legno condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: mediocri.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in laterizio, coibentazione: assente, condizioni: buone.
	Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di laterizio, coibentazione: tipo cappotto esterno, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, ceramica servizi, condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Plafoni:</i>	materiale: intonaco civile tinteggiato del condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi WC, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi WC pareti perimetrali, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Portoncino di ingresso:</i>	dal Vano scala interno
	tipologia: anta a battente, materiale: del tipo sicurezza standard, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: acciaio zincato, condizioni: buone, conformità: all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
	Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato con produzione ACS, alimentazione: gaso, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa a

	colonne, condizioni: buone, conformità: non conforme e da adeguare necessariamente da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>VideoCitofonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Antenna ricezione TV:</i>	tipologia: rettilinea comune con prese interne di proprietà esclusiva, condizioni: mediocri, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: mediocri, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
<i>Fognatura:</i>	tipologia: con fossa biologica di decantazione privata, rete di smaltimento: collegata al collettore o rete comunale; ispezionabilità: mediocri, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione (1972) ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

La determinazione del valore dell'immobile in oggetto, che avviene sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, si ottiene operando mediante la stima sintetica del valore di mercato degli immobili con il procedimento estimativo denominato "*sintetico – comparativo*" che consente di determinare il valore venale per mezzo della comparazione tra il bene immobile di valore ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto.

La stima si basa sull'attuale valore di mercato di immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili a quelli da stimare, con l'applicazione di:

A) COEFFICIENTI CORRETTIVI o di DIFFERENZIAZIONE, in funzione:

- della specifica destinazione d'uso e ubicazione, dimensioni e consistenza;
- della classe progettuale e della tipologia costruttiva con relative peculiarità;
- del livello delle finiture e delle dotazioni;
- della vetustà (età del fabbricato) e dello stato generale di relativa
- conservazione e manutenzione;
- della regolarità tecnico/edilizia ed urbanistica;
- di pesi, oneri e servitù;

B) COEFFICIENTI DI QUALITA', relativi:

- alla disciplina urbanistica locale e territoriale vigente di cui al Piano Governo del Territorio, Piano dei Servizi e delle Regole, Regolamento Edilizio, ecc.;
- alla qualità dei servizi cittadini con urbanizzazioni primarie e secondarie, dotazioni di verde, parcheggi e trasporti pubblici;
- alla qualità ambientale in generale con la presenza eventuale di fattori di apprezzamento o deprezzamento del livello acustico, atmosferico e paesaggistico in relazione alla ubicazione specifica e al contesto generale generale;
- nonché sulla scorta di valutazioni / considerazioni, generali e complessive, basate sulla esperienza professionale personale, maturata dal sottoscritto C.T.U..

Il valore stimato, pertanto, è l'espressione della sintesi dell'insieme di tali valutazioni e considerazioni.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali sono state esperite indagini, verifiche e sopralluoghi, con l'acquisizione di tutta la documentazione necessaria per pervenire alle conclusioni sul valore venale/commerciale oggi attribuibile ai beni immobili in oggetto.

L'indagine di mercato, all'uopo predisposta, con la consultazione delle fonti di informazione, l'analisi e l'elaborazione dei dati acquisiti oltre alla valutazione dei fattori di mercato connessi al rapporto domanda / offerta; in un uno con i valori medi di mercato relativi a beni immobili assimilabili a quello oggetto di stima ubicati nel Comune di Merone, località Pontenuovo, nella zona dell'area che comprendono gli immobili eseguiti risultata una zona territoriale omogenea **OMI: Centrale/CENTRALE - Microzona catastale n.: 1 con il Codice di zona: B1** riferito al segmento di mercato delle Abitazioni civili in stato conservativo normale di

edilizia datata esistente, nella misura unitaria media compresa tra min. 1.700 e max 2.300 €/mq. e dal Borsino immobiliare della Città di Como e Provincia - edizione 2025, quale fonte di informazione specializzata del mercato locale edito da FIMAA che indica il valore medio rilevato nel 2024 per gli immobili di Abitazione del Comune di Merone – Macro-Zona 3: Erbeso, riferito al segmento di mercato delle Abitazioni civili di edilizia datata esistente (anno 1970), nella misura unitaria media di circa €/mq 1.000,00 di superficie commerciale (classe energetica G) di cui tenuto conto della zona sede del Municipio del centro abitato con tipologia prevalente a destinazione Residenziale, porta a ritenere equo il più probabile valore di mercato ricercato per i Locali di Abitazione eseguiti con annesse pertinenze di riferimento, in stato conservativo normale, nella misura di circa **Euro/mq 1.500,00** di superficie commerciale (classe energetica F/G), tenuto conto dell'Età, qualità e stato.

Il parametro di base, assunto quale riferimento, è rappresentato dalla "*superficie commerciale*", intesa quale superficie virtuale equivalente che viene ottenuta con i metodi normalmente usati nel commercio degli immobili, che si ottiene ragguagliando e rapportando la superficie reale lorda degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

La superficie reale lorda dell'immobile viene calcolata comprendendo nelle superfici lo spessore dei muri divisorii interni e la metà dei muri di confine con altre proprietà oltre ai muri perimetrali nonché assegnando ai diversi locali e/o porzioni di piano, accessori e pertinenze dirette, un "*peso*", da valutare e graduare.

9.2 Fonti di informazione

Catasto di COMO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di COMO, ufficio tecnico di ERBA, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. - Osservatorio del Mercato e dei Valori immobiliari della Direzione Centrale dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - Anno 2025 1^a semestre - e Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Como edizione 2025, in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta nella zona di riferimento.

9.3 Valutazione dei corpi

A. ABITAZIONE al 3°P. con cantina al PS1 (A.1), singola u.i.u. mappale 1321/sub.19, ABITAZIONE al 4°P. (A.2), singola u.i.u. mappale 1321/sub.20,

**AUTORIMESSA al PS1 (A.3), singola u.i.u. mappale 1321/sub.7 e
AUTORIMESSA al PS1 (A.4), singola u.i.u. mappale 1321/sub.8 - LOTTO n.15
– aggiornato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Valore complessivo in quota 1/1 degli immobili eseguiti:.....€ 347.415,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali Abitazione al Piano Terzo (3°P) (A.1)	140,87	€ 1.500,00	€ 211.305,00
Balconi di affaccio esterno (3°P)	13,19	€ 1.500,00	€ 19.785,00
Locale accessorio al Piano Seminterrato PS1- Cantina	1,69	€ 1.500,00	€ 2.535,00
Locali accessori Abitazione mansardata al Piano Quarto (4°P) (A.2)	48,50	€ 1.500,00	€ 72.750,00
Locali ripostigli, nella parte bassa delle falde	6,33	€ 1.500,00	€ 9.495,00
Locale AUTORIMESSA al Piano Seminterrato PS1 Box auto singolo (A.3)	9,76	€ 1.500,00	€ 14.640,00
Locale AUTORIMESSA al Piano Seminterrato PS1 Box auto singolo (A.4)	11,27	€ 1.500,00	€ 16.905,00
TOTALI	231,61		€ 347.415,00

- Valore corpo: € 347.415,00
- Valore accessorio: € 0,00
- Valore Totale: € 347.415,00

A detrarre il Valore del diritto di abitazione della sig.ra di
anni 79, assibilabile al diritto di usufrutto, determinato nella misura
del 25%.....€ 86.853,75

Rimane il valore degli immobili al netto di.....€ 260.561,25

Riepilogo della quota intera di 1/1 dell'immobile esecutato – LOTTO n.15
(aggiornato)

I D	Immobili	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ABITAZIONE al 3°P. con cantina al PS1 (A.1) e ABITAZIONE al 4°P. (A.2) AUTORIMESSA al PS1 (A.3) AUTORIMESSA al PS1 (A.4)	231,61	€ 260.600,00	€ 260.600,00
TOTALE				€ 260.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% di abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: arrotondamento.....€ **39.090,00**

Spese di 2/3 per la regolarizzazione edilizia, urbanistica, tecnica strutturale, Impiantistica e catastale.....€ **15.500,00**

notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....**Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'acquirente:.....**Nessuna**

- arrotondamento monetario:- € **10,00**

9.5 Prezzo a base d'asta del LOTTO n°15 (aggiornato):

Valore dell'immobile esecutato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, per la proprietà **della quota intera di 1/1: arrotondamento.....€ 206.000,00.**

Como, 30.10.2025

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Salvatore Difrancesco

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA - LOTTO n°15 (aggiornato)

* * * * *

Allegato n. 1 – NOTA COMUNE DI ERBA IN DATA 19.6.2025 PROT.24236.