



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:
dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:
dott. Fabio Frigerio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Cerliani

CF: CRLMSM73C19C933M
con studio in LENNO (CO) Via Statale n. 42
telefono: 034456253
email: cerliani.max@gmail.com
PEC: massimo.cerliani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ERBA Via Giacomo Leopardi 33/A, frazione Incino, della superficie commerciale di **112,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento sito in Comune di Erba, in Via Giacomo Leopardi n° 33/A, nel supercondominio denominato "Airone A", posto al piano sesto e settimo (sottotetto) con ascensore composto da soggiorno con balcone coperto (loggia), cucina, disimpegno, bagno e camera, con scala interna di collegamento col piano settimo composto da camera con balcone coperto (loggia), W.C. e locale ripostiglio. Il piano settimo (sottotetto) è altresì accessibile con ingresso autonomo tramite scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto e settimo, interno palazzina A interno 30, ha un'altezza interna di piano sesto ml. 2,70, piano settimo varie. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3524 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, scheda 000232424 del 18/11/2002, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Comune di Erba in Via Giacomo Leopardi n. 33, piano: 6-7, intestato a

Coerenze: in linea di contorno del piano sesto: prospetto su area al mappale 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36; in linea di contorno del piano settimo: prospetto su area condominiale al mappale 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36.

La particella 3524 sub. 31 del foglio 1 – sezione urbana INC è stata originata da costituzione del 08.03.1996 n. A00024.1/1996 con “categoria A3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani”; con variazione di diversa distribuzione degli spazi interni del 18.11.2002 Pratica 232424 (n. 12276.1/2002) la detta unità immobiliare è stata ripristinata con i medesimi identificativi di particella 3524 sub. 31 del foglio 1 – sezione urbana INC variando categoria e classe assumendo i dati di classamento “categoria A2 – classe 1 – consistenza 4,5 vani” e in seguito, con variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie “superficie catastale totale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 90)”.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,13 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.338,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.600,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Avendo effettuato la richiesta ed avendo ottenuto dal Comune di Erba il certificato di residenza storica degli occupanti dell'U.I. oggetto di esecuzione, che si allegano in copia da cui risulta che gli esecutati sono residenti in tale immobile dalla data del 28/01/1998.

Visto lo stato dei luoghi posso affermare che l'immobile oggetto della presente esecuzione è la dimora principale degli esecutati (ovvero abitazione principale del debitore), sia presumibilmente al momento del pignoramento alla data del 03/05/2024 sia alla data del sopralluogo 02/08/2024.

Per tale motivo sussistono le condizioni dettate dall'art. 54 ter della Legge n. 27/2020 .

Con richiesta del 19/07/2024 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 19/08/2024 comunicando "visto le risultanze del sistema informatico dell'anagrafe tributaria in data 13/08/2024 si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato stipulato" a nome degli esecutati avente come oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI RIPORTA QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DELLO STUDIO NETTI snc DEL 16/08/2024:

Nell'atto di provenienza degli esecutati è riportato che:

- la convenzione ha durata di anni 20 a partire dalla data di richiesta della licenza di abitabilità delle unità immobiliari ricavate nel suddetto piano di recupero;
- ai sensi della citata convenzione le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza che la cessione nonché l'affitto degli alloggi compresi nel piano di recupero dovranno avvenire a prezzo concordato ai sensi artt. 7 e 8 L. 10/1977 con rispetto di quanto previsto in caso di rivendita degli immobili anche per quanto attiene ai requisiti soggettivi che dovranno essere attestati dal Comune.

Si precisa che la richiesta di abitabilità dell'edificio "A" dove ricade l'U.I. oggetto di esecuzione è stata presentata al Comune di Erba in data 24/02/1997 prot. 4105, il Comune di Erba ha richiesto delle integrazioni con lettera datata 06/06/1997 e numero di prot. 15316 del 30/06/1997, che venivano prodotte dal richiedente in data 25/07/1997 prot. 17682, nella pratica non vi è copia del rilascio dell'abitabilità.



Pertanto, la convenzione sopracitata che aveva durata 20 anni dalla data di richiesta dell'abitabilità risulta scaduta per cui non sono più in essere i vincoli nella stessa presenti.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 27/02/2008 a firma di _____
di repertorio, iscritta il 17/03/2008 a Como ai nn. 8206/1788, a favore di _____
_____, sede di Lecco Cod. Fisc. _____, contro _____
_____, diritto di proprietà
quota 1/2, derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal
D. Lgs. 193/02.

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

Ipoteca che grava l'unità immobiliare sita nel Comune di Erba, sez. INC, fg. 1, mappale 3524 sub. 31.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2023 a firma di notaio Andrea Fabi di Erba ai nn. 92503 di
repertorio, iscritta il 14/04/2023 a Como ai nn. 10933/1583, a favore di _____, sede
_____, Cod. Fisc. _____ contro _____

_____, proprietari ogni uno di 1/2 dell'intero, derivante da Ipoteca volontaria per
concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: € _____

Importo capitale: € _____

Ipoteca che grava l'unità immobiliare sita nel Comune di Erba, sez. INC, fg. 1, mappale 3524 sub. 31.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/05/2024 a firma di UNEP di Como ai nn. 2524 di repertorio, trascritta il
21/05/2024 a Como ai nn. 14604/11091, a favore di _____, sede _____, Cod.
Fisc. _____, contro l' _____, Cod. Fisc. _____

_____, e _____, Cod. Fisc. _____
_____, proprietari ogni uno di 1/2.

Ipoteca che grava l'unità immobiliare sita nel Comune di Erba, sez. INC, fg. 1, mappale 3524 sub. 31.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 668,61
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.012,42

Ulteriori avvertenze:

Si allega:

- Copia regolamento condominiale assembleare;
- Tabella millesimale proprietà palazzina A complesso Airone;
- Conto consuntivo gestione 2023/2024 (si precisa che la gestione è annuale dal 01 maggio al 30 aprile);
- Conto preventivo gestione 2024/2025.

Le quote millesimali di competenza dell'U.I.:

- spese generali: 43,35/1.000;
- ascensore: 52,07/1.000;
- acqua: 92,00/1.000;
- servizi comuni: 52,07/1.000;
- supercondominio: 13,75/1.000.

Come segnalato dall'amministratore di condominio in data 26/08/2024:

La posizione contabile a debito della proprietà alla data odierna è di € 2.012,42 per gestione 2023-2024 al 30 aprile 24 + € 449,11 per imbiancatura scale + € 219,50 per fondo sistemazione muro lato ferrovia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota
di 1/2 per ciascuno dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/1996), con atto stipulato il 10/06/1996 a firma di notaio Carmelo Varrica di Como ai nn. 42877 di repertorio, trascritto il 22/06/1996 a Como ai nn. 11462/8017.

La società con sede a Cod. Fisc. cedeva e trasferiva a

..... che hanno accettato ed acquistato in regime di comunione legale dei beni nel complesso immobiliare in Comune di ERBA, via Leopardi, la piena proprietà dell'appartamento posto al piano sesto e sottotetto del fabbricato insistente sull'area di cui alla particella 3524 di CT, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera e bagno al piano sesto, da stenditoio, lavanderia, guardaroba e loggia al piano settimo sottotetto, il tutto precensito al NCEU (ora CF) foglio 1 – sezione cens. INCINO con particella 3524 subalterno 31- via Giacomo Leopardi – piano 6,7 - categoria A/3 – classe 2 – consistenza vani 4,5. Coerenze in linea di contorno del piano sesto: prospetto su area al mapp. 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36. Coerenze in linea di contorno del piano sottotetto: prospetto su area condominiale al mapp. 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36. Alla unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà pari a 46,93/1000 sulle parti comuni del fabbricato insistente sulla particella 3524 di



CT; non costituisce parte comune condominiale il lastrico di copertura della costruzione adibita a boxes e cantine (nel sottosuolo della particella 3523) ed il relativo soprassuolo da terra a cielo, che rimangono di proprietà esclusiva della società venditrice unitamente all'intera area urbana di cui alla particella 3525 e l'intera particella 6. Gli acquirenti hanno conferito mandato alla società venditrice per predisporre il regolamento di condominio con unite tabelle millesimali. Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto. E' fatto richiamo alla convenzione di piano di recupero di iniziativa di privati ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 22/1986 portata dall'atto 09.03.1994 n. 39797/8787 di rep. notaio Varrica (trascritto a Como il 25.03.1994 nn. 5240/3843). Sempre in atto è riportato che: - la convenzione ha durata di anni 20 a partire dalla data di richiesta della licenza di abitabilità delle unità immobiliari ricavate nel suddetto piano di recupero; - ai sensi della citata convenzione le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza che la cessione nonché l'affitto degli alloggi compresi nel piano di recupero dovranno avvenire a prezzo concordato ai sensi artt. 7 e 8 L. 10/1977 con rispetto di quanto previsto in caso di rivendita degli immobili anche per quanto attiene ai requisiti soggettivi che dovranno essere attestati dal Comune.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. C.E. n° 428/93, intestata a _____, per lavori di nuova costruzione, presentata il 11/08/1993 con il n. 11067 di protocollo, rilasciata il 03/05/1994 con il n. 428/1993 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Con la pratica veniva richiesta la formazione di numero 2 edifici denominati "A" e "B", l'unità immobiliare ricade nell'edificio identificato nella pratica edilizia alla lettera "B", oggi viene identificato come edificio palazzina "A" (vds elaborati grafici). In data 12/03/1996 prot. 4425 veniva presentata la richiesta di variante in corso d'opera per le modifiche dell'edificio identificato nella palazzina "B", che veniva rilasciata in data 13/05/1996 prot. 134/1996. La richiesta di abitabilità dell'edificio "B" dove ricade l'U.I. oggetto di esecuzione è stata presentata al Comune di Erba in data 24/02/1997 prot. 4105, il Comune di Erba ha richiesto delle integrazioni con lettera datata 06/06/1997 e numero di prot. 15316 del 30/06/1997, che venivano prodotte dal richiedente in data 25/07/1997 prot. 17682, nella pratica non vi è copia del rilascio dell'abitabilità. L'ufficio tecnico di Erba durante la richiesta di accesso atti ha informato il C.T.U. che è pendente un contenzioso con il Condominio e la società originaria che ha promosso l'intervento di recupero dell'area dove ricadono i condomini per la mancata cessione di aree come previsto nella convenzione e per il pagamento degli oneri non versati in fase di costruzione in quanto mai ottemperato al vincolo riportato nella convenzione in merito al prezzo concordato ai sensi art. 7 e 8 L. 10/1977. Il Comune di Erba nella contestazione all'impresa esecutrice ha chiesto gli oneri non versati in quanto non è stato mai apposto il vincolo di edilizia convenzionata sugli appartamenti e le varie compravendite non hanno mai rispettato i requisiti della convenzione. E' presumibile che prima o poi i proprietari delle U.I. che costituiscono il condominio debbano pagare una sanzione pecuniaria per sanare tale contenzioso in essere, la somma da pagare a detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata si aggirano nell'ordine di € 20.000,00 - € 25.000,00 da suddividersi tra tutti i proprietari.

N. D.I.A. n° 85/03, intestata a _____, per lavori di recupero di sottotetto, presentata il 10/02/2003 con il n. 4408 di protocollo.



Nella relazione di asseveramento vengono indicate le opere oggetto di esecuzione: tamponamenti perimetrali per abitabilità con dimostrazione di calcolo dell'altezza media ponderale. Nelle tavole grafiche a progetto viene indicato il locale nel sottotetto con destinazione camera, W.C. e un vano accessorio. Nella pratica non è presente la reversale di pagamento degli oneri pagati per il cambio di destinazione d'uso dei locali del sottotetto. A detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata tale pratica sarà soggetta, come altre pratiche presenti nel condominio presentate al fine del recupero dei sottotetti ad uso abitativo, a verifica e all'erogazione di sanzione, dopo aver sistemato il contenzioso in essere per l'abitabilità delle palazzine. Non è quantificabile la somma che sarà necessario da pagare per sistemare tale pratica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n° 7 del 06/02/2023, l'immobile ricade in zona pianificazione e programmazione in corso (art. 38). Norme tecniche di attuazione ed indici: si allega tavola grafica del P.G.T. e norme tecniche. L'ambito in cui ricade l'edificio e di conseguenza l'U.I. oggetto di esecuzione, è stato oggetto di un piano di riqualificazione urbano in parte ancora in fase di completamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che visionando le tavole grafiche dei titoli edilizi e la planimetria catastale non si rileva la presenza della finestra di tipo zenitale sul tetto nel locale W.C., tale assenza è rilevata anche per le altre U.I. al piano settimo.

Sarà da valutare con i proprietari degli altri appartamenti d'incaricare un tecnico per discutere con l'Ufficio Tecnico la modalità di procedere per sistemare urbanisticamente (eventuale pratica in sanatoria) e successiva variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel sopralluogo si è rilevato che lo stato dei luoghi al piano settimo (sottotetto) non è come rappresentato sulla planimetria catastale e neppure come rappresentato sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. n° 85/03, risultando il locale W.C. con dimensioni e forme diverse e non sono stati realizzati i tavolati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà necessario ripristinare i tavolati come rappresentato nella tavola grafica allegata alla D.I.A. n° 85/03 realizzando i tavolati mancanti e demolendo quelli realizzati in difformità dal titolo edilizio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizioni e formazione nuovi tavolati, adeguamento impianto elettrico, termico ed idrico-sanitario, intonaci, pavimenti e rivestimenti: € 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 15 giorni lavorativi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel sopralluogo si è rilevato che lo stato dei luoghi al piano settimo (sottotetto) non è come rappresentato sulla planimetria catastale e neppure come



rappresentato sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. n° 85/03, risultando il locale W.C. con dimensioni e forme diverse e non sono stati realizzati i tavolati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una volta ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato dal titolo edilizio, si dovrà presentare la variazione catastale con la planimetria catastale corretta, con la destinazione del locale sottotetto come camera abitabile che comporterà la variazione della consistenza e pertanto della rendita catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compilazione documentazione DOCFA per la variazione catastale con n° 1 planimetria catastale: € 1.200,00
- Diritti catastali per la presentazione della variazione catastale: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: subordinati al ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato dai titoli edilizio circa 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ERBA VIA GIACOMO LEOPARDI 33/A. FRAZIONE INCINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ERBA Via Giacomo Leopardi 33/A, frazione Incino, della superficie commerciale di **112,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento sito in Comune di Erba, in Via Giacomo Leopardi n° 33/A, nel supercondominio denominato "Airone A", posto al piano sesto e settimo (sottotetto) con



ascensore composto da soggiorno con balcone coperto (loggia), cucina, disimpegno, bagno e camera, con scala interna di collegamento col piano settimo composto da camera con balcone coperto (loggia), W.C. e locale ripostiglio. Il piano settimo (sottotetto) è altresì accessibile con ingresso autonomo tramite scala e ascensore condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto e settimo, interno palazzina A interno 30, ha un'altezza interna di piano sesto ml. 2,70, piano settimo varie. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3524 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana INC, scheda 000232424 del 18/11/2002, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: Comune di Erba in Via Giacomo Leopardi n. 33, piano: 6-7, intestato a

, proprietari

ogni uno di 1/2 dell'intero

Coerenze: in linea di contorno del piano sesto: prospetto su area al mappale 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36; in linea di contorno del piano settimo: prospetto su area condominiale al mappale 3524 per due lati, unità al sub. 32, parti comuni condominiali, unità al sub. 36.

La particella 3524 sub. 31 del foglio 1 – sezione urbana INC è stata originata da costituzione del 08.03.1996 n. A00024.1/1996 con “categoria A3 – classe 2 – consistenza 4,5 vani”; con variazione di diversa distribuzione degli spazi interni del 18.11.2002 Pratica 232424 (n. 12276.1/2002) la detta unità immobiliare è stata ripristinata con i medesimi identificativi di particella 3524 sub. 31 del foglio 1 – sezione urbana INC variando categoria e classe assumendo i dati di classamento “categoria A2 – classe 1 – consistenza 4,5 vani” e in seguito, con variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie “superficie catastale totale mq. 95 (totale escluse aree scoperte mq. 90)”.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
musei	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	nella zona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



palazzetto dello sport	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stadio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
teatro	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 60 da Malpensa ragg. in auto in circa 52 min.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante Km. 52 da Linate ragg. in auto in circa 45 min.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante Km. 9 da SS36 Nibionno in auto 14 min.	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante Km. 18 da A9 ragg. in auto in circa min. 26	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante ml. 230 stazione di Erba ragg. a piedi circa min 5	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante ml. 230 stazione di Erba ragg. a piedi circa min 5	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in Comune di Erba, in Via Giacomo Leopardi n° 33/A, ubicata all'interno del supercondominio denominato "Airone A", posto al piano sesto e settimo (sottotetto) dotato di ascensore, così composto: soggiorno con balcone coperto (loggia), cucina, disimpegno, bagno e camera, con scala interna di collegamento col piano settimo, composto da camera con balcone coperto (loggia), W.C. e locale ripostiglio.

Il piano settimo (sottotetto) è altresì accessibile con ingresso autonomo tramite scala e ascensore condominiali.

Al fabbricato denominato condominio "Airone A" si accede tramite ingresso pedonale



coperto da pensilina, dove sono posizionati i citofoni e le cassette della posta dei singoli appartamenti, con accanto cancello carraio; una volta varcato il cancello ci si immette nel piazzale condominiale in autobloccanti di colore grigio dove sono presenti dei posti auto condominiali, parcheggi non assegnati con uso promiscuo tra tutte le palazzine che costituiscono il multi condominio.

Tramite un vialetto si raggiunge la scala in C.A. che porta al sottostante piazzale ed all'ingresso della palazzina A posta al piano terra, e che dal porticato ci si immette nella porta a vetri del condominio dalla quale si accede alle scale ed ascensore, condominiali, che portano ai vari appartamenti posti ai piani superiori.

Le finiture dell'atrio d'ingresso condominiale, delle scale nonché dell'ascensore sono in buono stato di manutenzione e conservazione; la pavimentazione dell'atrio e delle scale è in piastrelle.

Raggiunto il piano sesto si accede all'appartamento tramite una porta blindata con doppia serratura di tipo antintrusione, ci si immette direttamente nel soggiorno ampiamente illuminato dalla porta finestra posta sul lato opposto dell'ingresso, con antistante balcone coperto, dal soggiorno si accede direttamente sul lato destro nella cucina abitabile, e tramite un altro ingresso munito di porta, al disimpegno che dà accesso al bagno composto da elementi di ceramica di colore bianco quali bidet, w.c., lavandino e vasca da bagno, ed alla camera.

Nel locale soggiorno, sulla parete dove è posto l'ingresso, è presente una scala in legno di collegamento col piano sovrastante (settimo sottotetto) composto da un locale ampiamente illuminato dalle grandi aperture e terrazza coperta e da un bagno; al piano settimo si accede altresì con accesso indipendente dal vano scala condominiale.

Si segnala che il locale bagno esistente ha dimensioni maggiori e forme diverse rispetto a quelle rappresentate sulla planimetria catastale reperita presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio e che non rispecchia quanto autorizzato dal Comune di Erba. Nell'accesso agli atti, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Erba si è reperita una pratica (D.I.A. n° 85/03 del 10/02/2003) che chiedeva la trasformazione di parte del locale sottotetto da vano accessorio a vano abitabile ad uso camera, per tanto sarà necessario ripristinare i tavolati come rappresentato sulla tavola grafica allegata al titolo edilizio e, una volta completati i lavori, si dovrà presentare una variazione catastale al fine di depositare una planimetria catastale che rappresenti correttamente la distribuzione del locale del piano settimo (sottotetto) e della corretta destinazione, visto che l'attuale planimetria riporta la destinazione di "locali a disposizione" per tanto accessori e non abitabili; tale modifica comporta una variazione di consistenza e per tanto di rendita catastale.

A detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata tale pratica sarà soggetta, come altre pratiche presenti nel condominio presentate al fine del recupero del sottotetto ad uso abitativo, a verifica ed all'erogazione di pagamento dei contributi concessori previsti per legge, dopo aver sistemato il contenzioso in essere per l'abitabilità delle palazzine. Non è quantificabile la somma che sarà necessaria da pagare per sistemare tale pratica.

I locali del piano sesto sono pavimentati in piastrelle di ceramica che versano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, come pure quelle del bagno che sono in formati più piccoli, il rivestimento del bagno è in piastrelle di colore bianco di forma rettangolare.



Le porte interne sono in legno di tipo tamburato in buono stato di manutenzione e conservazione.

Le finestre e le porte finestre sono in legno, con vetro camera, con tapparella in PVC di colore simil legno, cassonetto interno, le finestre versano in cattivo stato di manutenzione e sono visibili in molti punti segni di usura dovuti alle intemperie che hanno già aggredito la struttura in legno e di difficile sistemazione.

Il balcone coperto risulta pavimentato con parapetto in cemento intonacato e corrimano sopraelevato, molto probabilmente aggiunto al fine di rispettare l'altezza del parapetto richiesta per legge; nell'insieme il balcone versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

I locali al piano settimo (sottotetto) sono anch'essi pavimentati con piastrelle simili a quelle del piano sottostante, anche il vano W.C. ha una pavimentazione con formato più piccolo rispetto al locale antistante, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, il locale W.C. risulta rivestito sulle pareti con piastrelle in ceramica simili al bagno sottostante.

Le finestre del piano settimo (sottotetto) versano, come quelle del piano sottostante, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, e risultano intaccate dalle intemperie, si segnala che nella finestra zenitale (tipo Velux) del locale w.c., che versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sono evidenti segni di infiltrazione su un lato e il telaio della finestra risulta in molti punti rovinato da infiltrazioni e dal sole; tale finestra non risulta indicata nella planimetria catastale reperita presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, come pure non risulta indicata negli elaborati grafici reperiti presso l'archivio del Comune di Erba; vista però l'esistenza di altre aperture simmetriche sull'intero manto di copertura della palazzina A anch'esse non segnalate negli elaborati grafici, molto probabilmente è una mera dimenticanza del progettista; sarà necessario indicarla nella nuova planimetria catastale.

Tutti i locali sia del piano sesto che del piano settimo (sottotetto) risultano riscaldati con impianto autonomo, i cui elementi radiati sono termosifoni in acciaio, in buono stato di manutenzione e conservazione, la caldaia a gas metano è posta nel locale cucina, l'esecutato non ha prodotto il libretto d'impianto che, a detta dello stesso esiste e risulta iscritto al CURIT, non è comunque presente sulla caldaia l'adesivo con gli estremi di registrazione e dalla verifica presso l'archivio del CURIT non risulta registrata.

Con la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Erba si è reperita la richiesta di abitabilità (presentata il 24/02/1997 prot. 4105) dove all'interno sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico-sanitario, termico e di adduzione del gas.

L'impianto elettrico risulta di tipo sotto traccia e visivamente risulta non modificato e a norma.

L'Ufficio Tecnico di Erba durante l'accesso agli atti ha informato il C.T.U. che è pendente un contenzioso con il Condominio e la società originaria che ha promosso l'intervento di recupero dell'area dove ricadono i condomini per la mancata cessione di aree come previsto nella convenzione e per il pagamento degli oneri non versati in fase di costruzione in quanto mai ottemperato al vincolo riportato nella convenzione in merito al prezzo concordato ai



sensi art. 7 e 8 L. 10/1977.

Il Comune di Erba nella contestazione all'impresa esecutrice ha chiesto gli oneri non versati in quanto non è stato mai apposto il vincolo di edilizia convenzionata sugli appartamenti e le varie compravendite non hanno mai rispettato requisiti della convenzione.

È presumibile che prima o poi i proprietari delle U.I. che costituiscono il condominio debbano pagare una sanzione pecuniaria per sanare tale contenzioso in essere, la somma da pagare, a detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, si aggira nell'ordine di € 20.000,00 - € 25.000,00 da suddividersi tra tutti i proprietari.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le dimensioni dei locali, la distribuzione interna e delle aperture, successivamente è stato steso il rilievo ed è stato sovrapposto alla planimetria catastale reperita nell'archivio dell'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio per verificare la conformità catastale, ed agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi reperiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Erba per verificare la conformità urbanistica.

Dalla sovrapposizione, tenendo conto della tollerabilità dettata per legge, si può esprimere che non vi è conformità urbanistica in quanto al piano settimo (sottotetto) vi sono delle difformità come precedentemente descritto. Vi sono delle difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato e per tanto non vi è conformità urbanistica, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato per ottenerla, ed una volta realizzati i lavori di ripristino, sarà necessario presentare una variazione catastale per ottenere la conformità catastale che anch'essa attualmente non vi è.

È stata effettuata la verifica dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'U.I. presso il portale CENED utilizzando gli estremi catastali mappale 3524 sub. 31, fg. 1, sez. INC, del Comune di Erba; con tali identificativi non è stata trovata alcuna pratica e per tanto si dichiara che non esiste nessuna APE dell'U.I. in perizia.

Considerate le caratteristiche dell'involucro (come da Legge 10/91 allegata alla richiesta di agibilità) e dell'impianto, le coerenze con altre U.I. riscaldate, si può ipotizzare che l'appartamento ricada in classe energetica "D".

Nell'insieme l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Con richiesta del 19/07/2024 di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per conoscere eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, l'ufficio riscontrava in data 19/08/2024 comunicando "visto le risultanze del sistema informatico dell'anagrafe tributaria in data 13/08/2024 si comunica che non risultano contratti di locazione e/o comodato stipulato" a nome degli esecutati avente come oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Alla unità immobiliare sopra descritta compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, per la quota indicata nell'atto di provenienza pari a 46,93/1.000.

Le quote condominiali reperite presso l'amministratore protempore sono le seguenti:

- spese generali: 43,35/1.000;
- ascensore: 52,07/1.000;
- acqua: 92,00/1.000;
- servizi comuni: 52,07/1.000;
- supercondominio: 13,75/1.000;

Si allegano le tabelle millesimali rilasciate dall'amministratore protempore del condominio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali residenziali al piano sesto	65,86	x	100 %	=	65,86
Loggia coperta fino a mq. 20,00	5,91	x	40 %	=	2,36
Locali residenziali al piano settimo	35,93	x	100 %	=	35,93
Locali accessori al piano settimo	10,06	x	40 %	=	4,02
Loggia coperta fino a mq. 20,00	9,87	x	40 %	=	3,95
Totale:	127,63				112,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale appartamento nuovo ad Erba centro zona periferica:

Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024, €/mq. 2.950,00 in classe energetica A3

Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali valutazione ad Erba appartamento in edificio in edificio di fascia media €/mq. 1.210,00 - 1.716,00 medio €/mq. 1.463,00

Agenzia delle Entrate valori OMI anno 2023, abitazione di tipo civile, con stato di conservazione normale semestre 2, zona semicentrale €/mq. 1.200,00 - 1.750,00 medio €/mq. 1.475,00

Immobile realizzato presumibilmente nell'anno 2002, vista la data di presentazione della scheda catastale presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, coefficiente di vetustà oltre 22 anni coefficiente 0,748

L'appartamento è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). ma visto l'anno di costruzione è presumibile che il fabbricato ricade in classe D, ed il valore dell'immobile di riferimento in classe energetica A3, si applicherà una decurtazione di €/mq. 640,00:

€/mq. 2.950,00 - €/mq. 640,00 = €/mq. 2.310,00 arrotondato a € 2.300,00

Valore rapportato indicato dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2024:

€/mq. 2.300,00 x 0,748 = €/mq. 1.720,40

Il valore medio presumibilmente più corretto dell'immobile ad Erba oggetto di perizia in base ai vari listini presi di riferimento è:

$[1.720,40 + 1.463,00 + 1.475,00]/3 = \text{€/mq. } 1.552,80$ arrotondato a €/mq. 1.550,00

Applicando i coefficienti di qualità:

Abitazione in un contesto parzialmente produttivo dismesso 0,90

Abitazione in prossimità della linea del treno: 0,90

Edificio con parcheggio condominiale 1,05

Applicando i coefficienti per livello di piano

Piano ultimo e sottostante di condominio munito di ascensore 1,10



€/mq. $1.550,00 \times (0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,10) = \text{€/mq. } 1.450,10$ arrotondata a € 1.450,00
Superficie lorda commerciale ragguagliata con superficie delle murature perimetrali:
Locali residenziali al piano sesto: circa mq. $65,86 \times 1,00 = \text{mq. } 65,86$
Loggia coperta fino a mq. 20,00: circa mq. $5,91 \times 0,40 = \text{mq. } 2,364$
Locali residenziali al piano settimo: circa mq. $35,93 \times 1,00 = \text{mq. } 35,93$
Locali accessori al piano settimo: circa mq. $10,06 \times 0,40 = \text{mq. } 4,024$
Loggia coperta fino a mq. 20,00: circa mq. $9,87 \times 0,40 = \text{mq. } 3,948$
Totale superficie ragguagliata: mq. $65,86 + 2,364 + 35,93 + 4,024 + 3,948 = \text{mq. } 112,126$ arrotondato a mq. 112,13
Valore dell'unità immobiliare: mq. $112,13 \times \text{€/mq. } 1.450,00 = \text{€ } 162.588,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,13 x 1.450,00 = 162.588,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 162.588,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 162.588,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione degli immobili è effettuata mediante il criterio di stima del valore unitario di mercato, riferito al metro quadrato di superficie netta equivalente, tenendo conto della superficie commerciale degli immobili, con procedimento sintetico.

Si ritiene tale criterio - con il supporto dell'economia classica - come il criterio (od aspetto economico) fondamentale nell'ambito delle valutazioni estimative, tenendo conto della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per compendi simili a quelli da stimare. Sono stati considerati per la determinazione del succitato valore unitario di mercato il periodo di congiuntura e le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche estrinseche (esterne ai fabbricati): ubicazione rispetto al centro, vie di comunicazione, servizi pubblici e tessuto urbanistico.
- Caratteristiche intrinseche (interne ai fabbricati): destinazione d'uso, tipologia edilizia e costruttiva, qualità delle finiture e degli impianti, età e stato di manutenzione, dimensione.

Per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la superficie immobiliare comprensiva delle pareti e delle pertinenze, secondo le seguenti percentuali:

- a) superficie interna calpestabile, pareti divisorie interne e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore max. di cm 50, metà dello spessore delle pareti a confine con altre unità immobiliari;
- b) Terrazza e balconi scoperti fino a mq. 20: 25%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- c) Loggiati o portici fino a mq. 20: 40%, la parte eccedente i mq. 20: 20%;
- d) Cantine e locali accessori sottotetti agibili e non abitabili: 25%;
- e) Giardino di proprietà o in uso esclusivo: 10% per i primi mq. 100 per gli eccedenti 3,5%;
- f) Locali mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 ed idonee finiture 50%;
- g) Locali mansardati con agibilità e soli lucernari da h. min mt. 1,80 e idonee finiture: 70 – 80%;



- h) Locali mansardati con requisiti abitativi e finestre da min. mt. 1,80 e idonee finiture: 80 – 90%;
- i) Solaio con possibilità di recupero abitativo: 30 – 40%;
- l) Box superficie netta aumentata del 30% per le strutture perimetrali: 100%;
- m) Area di manovra dei box compresi muri perimetrali: 50%;
- n) scivoli e strade d'accesso e piazzali di manovra: 25%.

Si è ritenuto di effettuare una stima economica mediando i valori ottenuti con diversi criteri e più precisamente:

criterio dei dati di mercato, è stata eseguita una indagine in zona rilevando i valori di valutazione degli operatori del settore, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto all'impianto urbano, della tipologia, della destinazione d'uso e dell'età dello stabile in cui è inserita l'unità immobiliare, della banca dati delle quotazioni immobiliari, è stata eseguita una ricerca delle valutazioni in zona degli osservatori del mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Erba, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della Città' di Como e Provinciale edizione 2024 redatto dalla F.I.M.A.A. e Confcommercio di Como, Borsino Immobiliare.it servizi & valutazioni immobiliari Nazionali e i valori OMI anno 2023 sem. 2.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,13	0,00	162.588,50	162.588,50
				162.588,50 €	162.588,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.250,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.338,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 22.700,78**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 37,73**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.600,00**

data 04/10/2024



il tecnico incaricato
geom. Massimo Cerliani




