



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

riunite n. 94/2022 + 129/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Luciano Pietro ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

P.i.e. Luca GALLI

CF:GLLLCU70E09B639X

con studio in COMO (CO) Via Bainsizza n. 6

telefono: 031265397

email: lucglpe@libero.it

PEC: luca.galli@pec.eppi.it

VISURISTA:

Angelo PIAZZOLI s.n.c.

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2022+129/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreni edificabili a COMO Via Per San Fermo 22, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio oggetto di stima comprende una proprietà ubicata nella zona periferica e panoramica di Como in zona collinare, limitrofa al Comune di San Fermo della Battaglia.

Il compendio, realizzato nei primi anni settanta, è composto da una villa costituita da un piano seminterrato (che funge da ingresso al vano scala per i piani superiori; oltre a superficie destinata a locali accessori), da un piano rialzato (con zona giorno) e da un piano primo (con zona notte); oltre ad un piano soppalcato. L'edificio comprende inoltre un'appendice nel retro, destinata a cantina ed autorimessa. Sul lato Sud-Est della proprietà vi è inoltre un manufatto destinato ad autorimessa.

La disposizione dei locali interni è ben rappresentata sulle schede catastali e risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'area di sedime, contraddistinta con le particelle C.T. 6010, 6014 6016 è solo in parte pianeggiante (nella zona attorno all'edificio e nell'area di manovra), la restante porzione di terreno è in pendenza con declivio verso la sottostante Via per San Fermo, dove è ubicato l'ingresso alla proprietà.

Le finiture dell'edificio, come ben documentato nelle foto risalgono all'epoca di costruzione.

Dai rilievi effettuati in loco ed in base alla documentazione reperita presso gli uffici comunali (dove sono state acquisite oltre alle tavole della Licenza Edilizia rilasciata, anche delle tavole grafiche prive di timbri comunali e firme che, per l'ufficio tecnico comunale sono da ritenersi nulle), sono state rilevate una serie di problematiche relative al fatto che l'attuale conformazione di tutto l'edificio è difforme rispetto a quanto assentito.

Essendo la zona urbanistica soggetta a vincolo paesaggistico e le difformità riscontrate non comprese nelle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis del dpr. 380/01, il sottoscritto richiede la nomina di un esperto paesaggista al fine di effettuare tutte le verifiche necessarie per appurare la sanabilità e consentire la vendita del bene.

L'ausiliario nominato, con la collaborazione del sottoscritto ha eseguito una serie di rilievi ed accertamenti presso l'ufficio tecnico di Como, predisponendo una propria relazione con allegati grafici (pianche e sezioni dell'edificio).

Le conclusioni dell'ausiliario di cui si riportano alcuni stralci, purtroppo, certificano, allo stato attuale, l'impossibilità di sanare l'edificio e l'impossibilità di procedere anche con una fiscalizzazione:

“Il progetto di cui alla licenza edilizia rilasciata, prevedeva la realizzazione di un fabbricato a tre piani, di cui uno seminterrato, a pianta rettangolare e di dimensioni (a livello piano terra) di ml 12 x ml 8.

Durante il corso dei lavori, realizzati successivamente alla presentazione della voltura di cui al punto 4 della precedente cronistoria della pratica edilizia, il fabbricato originario ha subito delle modifiche consistenti e riconducibili alle seguenti diversità:

- le dimensioni sono state ampliate e si passati a ml 12,43 x ml 8,90 (a livello piano terra), ben maggiori rispetto alle precedenti;
- i piani sono divenuti quattro, piano seminterrato, piano terra, piano primo e zona soppalco/sottotetto, posta sopra al piano primo;
- realizzazione di un corpo di fabbrica, adiacente al fabbricato residenziale, ad uso autorimessa e portico (in origine l'autorimessa era stata progettata al piano seminterrato del fabbricato originario).

Al termine dei lavori, l'allora proprietà (Sigg. Frangi-Bettini) richiese l'agibilità del fabbricato; il Comune di Como, previo apposito sopralluogo della commissione tecnico-sanitaria, rilasciò l'agibilità facendo riferimento alla licenza edilizia del 7 settembre 1970, ma nulla dicendo riguardo le difformità realizzate rispetto al progetto licenziato, dichiarando così l'immobile agibile.

Il fatto che sia stata rilasciata agibilità, seppur dopo apposito sopralluogo della commissione tecnico-sanitaria, non implica affatto che le difformità riscontrate siano automaticamente sanate, in quanto la licenza edilizia (ora denominata permesso di costruire) e il certificato di agibilità sono collegati a presupposti differenti ...

Vi è da sottolineare che, all'interno del fascicolo comunale relativo la pratica edilizia prima citata, sono stati trovate delle tavole grafiche riportanti la situazione attuale dell'immobile, tavole che non portano alcun timbro e firma del Comune, pertanto non rilevanti e, di fatto, nulle.

Stante quanto sopra, in ultima analisi, il fabbricato è difforme rispetto a quanto licenziato.

Al fine di potere sanare le difformità riscontrate, si rende necessario, in primis, inoltrare l'accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto ci troviamo in zona vincolata paesaggisticamente e, successivamente, la richiesta di accertamento di conformità edilizia (permesso di costruire in sanatoria).

Il fatto che l'immobile sia ricompreso in una zona vincolata paesaggisticamente complica notevolmente l'iter procedurale per "sanare" il fabbricato.

Ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 nr.42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 nr.137), in zona vincolata paesaggisticamente, l'accertamento potrà essere rilasciato per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (art.167, comma 4, lettera a), pertanto, volumi e superfici che eccedono quanto autorizzato devono essere demoliti. Questo è il nostro caso.

Non può venirci in soccorso nemmeno la nota del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) del 21/12/2017, prot.nr.16615 (che allego), nota che determina le procedure di "autorizzazione paesaggistica postuma" o di "conformità paesaggistica" per opere eseguite:

1. PRIMA dell'introduzione del vincolo paesaggistico nell'apposito ambito in cui si trova l'immobile;
2. PRIMA dell'entrata in vigore del divieto di sanatoria degli aumenti di superficie e volume, fissata al 12 maggio 2006 (entrata in vigore del primo decreto correttivo e integrativo del D.Lgs. 42/2004, ossia il D.Lgs 157/2006).

La nostra situazione non rientra nel primo caso, perchè la licenza edilizia è stata rilasciata previo nulla-osta della Soprintendenza (nulla osta Soprintendenza di Milano con nota 4180 GZ/iv. del 27/07/1970).

Non possiamo nemmeno rientrare nel secondo caso in quanto la nota del MIBACT del 2017 ha, come elemento imprescindibile per l'accertamento paesaggistico postumo, il fatto che sia verificata la conformità alla disciplina urbanistica e edilizia.

Essendo il nostro caso una pratica di sanatoria, la conformità urbanistico/edilizia deve essere verificata sia con le norme del piano regolatore generale vigenti all'epoca della costruzione, sia con le norme del piano di governo del territorio attuali (la cosiddetta "doppia conformità edilizia").

Nel nostro caso sono disattesi i parametri dettati dalle norme vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1971), in particolare per la superficie coperta.

Infatti, le stesse prevedevano un rapporto di copertura massimo ammesso di 1/10 mq/mq (1 mq di superficie coperta del fabbricato ogni 10 mq di superficie di terreno di proprietà) e, secondo i dati desunti dalla licenza edilizia, i terreni considerati nel calcolo (pertanto si presume gli unici di proprietà) erano i mappali 1429/B e 1432/B, aventi superficie totale di mq 997, per cui con superficie coperta massima ammessa di mq 99,70.

Il fabbricato, così come realizzato, ha una superficie coperta al piano terra di mq 110,63 (ml 8,90 x ml 12,43), maggiore di mq 99,70 (senza contare il fatto che al piano primo il perimetro esterno si allarga).

*Non è possibile nemmeno applicare la “fiscalizzazione”, prevista ai sensi del comma 2, art.34, d.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), per opere eseguite in **parziale difformità al permesso di costruire rilasciato** (“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”), in quanto la nota del MIBACT del 21/12/2017 sopra menzionata, è precisa nel dire che “...purchè sia verificata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia...”.*

La fiscalizzazione non integra la regolarizzazione dell'abuso realizzato; la fiscalizzazione permette di lasciare “in piedi” il fabbricato così com'è, dietro pagamento della sanzione, ma l'abuso rimane e il fabbricato è, di fatto, non conforme alle norme.

*In conclusione, la fiscalizzazione permette di mantenere gli abusi realizzati in **parziale difformità al permesso rilasciato** ma, in zona paesaggistica, l'aumento di volume e superficie è da ritenersi sempre e comunque in **totale difformità**, pertanto il comma 2 dell'art.34 del d.P.R., nel nostro caso, non è applicabile.*

Ultima considerazione da farsi riguarda quanto previsto dall'art.34-bis del d.P.R. 380/2001 (tolleranze costruttive), nonché quanto previsto dal d.P.R. 13 febbraio 2017 n.31 (autorizzazioni paesaggistiche semplificate - lettera A31), in cui, in entrambe i casi, difformità delle misure progettuali (volume, superficie coperta, altezze) nell'ordine del 2% di quanto legittimamente assentito non sono sanzionabili; tuttavia, anche in questo caso, tali norme non ci sono di aiuto per “sanare” la situazione riscontrata, in quanto volume e superficie realizzati in eccesso rispetto alla licenza edilizia rilasciata, eccedono abbondantemente il 2% previsto alle norme sopraccitate (si consideri la sola superficie coperta realizzata di mq 110,63, che eccede de 11% la superficie coperta assentita di mq 99,70).

A fronte di quanto sopra esposto, considerate le normative in essere e le sentenze sopraccitate, non potendo ricondurre il fabbricato alla situazione autorizzata in fatto di volume, superficie coperta e altezza, perchè la parziale demolizione di quanto abusivo preclude la staticità del resto del fabbricato, se ne deve ipotizzare la sua demolizione totale.

*Tutto quanto sopra esplicitato si riferisce, in particolare, al fabbricato residenziale; per quanto concerne, invece, il **fabbricato accessorio** ad uso autorimessa-portico, questo è stato realizzato in assenza di apposita autorizzazione paesaggistica e edilizia, pertanto totalmente abusivo; a fronte di questo, riprendendo le normative sopra riportate, il fabbricato deve ritenersi non sanabile e andrà anch'esso demolito.*

In ultimo deve essere anche demolita la tettoia presente in lato ovest della proprietà, per la quale era stata inoltrata, al Comune di Como, domanda di condono edilizio in data 31/03/1995 (protocollo generale 9871/95 – pratica condono nr.1049), condono non rilasciabile in quanto il manufatto si trova all'interno della fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri dalle sponde del torrente che lambisce il confine di proprietà ad ovest dell'immobile.”

Per quanto sopra nella presente relazione di stima, per la determinazione del valore del bene, verrà valutata l'area del fondo (comunquede edificabile – vds. cdu allegato) con la detrazione del costo di demolizione dell'edificio.

Si segnala inoltre che nel corso dei contatti con gli uffici tecnici di Como è stato segnalato al sottoscritto che anche l'autorimessa oggetto di Condonò (vds. punto 7) non può essere sanata poiché limitrofa al torrente e pertanto dovrà essere demolita.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6010 (catasto terreni – 1429 b), sezione urbana mol, qualità/classe semin arbor 3, superficie 760, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 2,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 6014 (catasto terreni – ex 1432 b), sezione urbana mol, qualità/classe ente urbano, superficie 220, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 6016 (catasto terreni – ex 1432 d), sezione urbana mol, qualità/classe ente urbano, superficie 400, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo a partire da Nord: mapp. 2937, Via Per San Fermo, torrente.

Sui terreni di cui sopra insiste la villa che come indicato nel giudizio di conformità e nella relazione dell'ausiliario, non risulta sanabile. i dati catastali sono i seguenti: foglio n. 8 - particella n. 6014 subalterno 702 – categoria: A/8 - classe: 1 - consistenza: vani 15,5 – superficie catastale totale: mq 328 - rendita catastale Euro 3.322,11. foglio n. 8 - particella n. 6014 subalterno 701 – categoria: C/6 - classe: 2 - consistenza: mq 46 – superficie catastale totale: mq 50 - rendita catastale Euro 175,80. foglio n. 8 - particella n. 6016 – categoria: C/7 - classe: 3 - consistenza: mq 37 – superficie catastale: mq 38 - rendita catastale Euro 66,88. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6014 subalterno 702 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 21.01.1978 al n. 180 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6014 subalterno 701 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 21.01.1978 al n. 179 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6016 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 20.01.1998 al n. G00342 di protocollo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.380,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 411.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 349.775,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: (vds. all. 1 e 7)

Si segnalano i patti e le servitù contenuti nell'atto in data 15.09.1970 n. 114359/7632 di rep. a rogito dott. **[REDACTED]**, Notaio in Como, ivi registrato il 28.09.1970 al n. 4044 e trascritto in data **15.10.1970 ai nn. 10663/8894** e nell'atto in data 9.07.1971 n. 120767/8233 di rep. a rogito dott. **[REDACTED]**, Notaio in Como, ivi registrato il 26.07.1971 al n. 3456 e trascritto in data **6.08.1971 ai nn. 8470/7173**.

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:

OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2022 a firma di Tribunale di Como ai nn. 630 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a COMO ai nn. 10375/7354, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 02/04/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 1781 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a COMO ai nn. 12270/9349, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Avvertenza: il pignoramento colpisce la quota di ½ del diritto di proprietà spettante a **[REDACTED]** e la restante quota di ½ di **[REDACTED]**

Si precisa che **[REDACTED]** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente; è stato nominato curatore il dott. Eliseo Bancora con studio in Lomazzo via Como 4bis, a cui è stato notificato l'atto di pignoramento.

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vds. all. 1 e 7):**6.1. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETA':**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/1970), con atto stipulato il 15/09/1970 a firma di Dr. Corrado GIANNOTTI Notaio in COMO ai nn. 114359/7632 di repertorio, registrato il 28/09/1970 a COMO ai nn. 4044, trascritto il 15/10/1970 a COMO ai nn. 10663/8894.

Gli acquirenti hanno acquistato per ½ ciascuno a proprietà delle aree censite nel C.T. di Como sezione censuaria di Monte Olimpino con le particelle n. 1429/b di are 7.60 e n. 1432/b di are 2.20.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/1971), con atto stipulato il 09/07/1971 a firma di De. Corrado GIANNOTTI Notaio in COMO ai nn. 120767/8233 di repertorio, registrato il 26/07/1971 a COMO ai nn. 3456, trascritto il 06/08/1971 a COMO ai nn. 8470/7173.

Gli acquirenti hanno acquistato per ½ ciascuno a proprietà dell' area censita nel C.T. di Como sezione censuaria di Monte Olimpino con la particella n. 1432/d di are 4.00. Con atto in data 10.03.1981 n. 45956/3999 di rep. a rogito Notaio Giorgio Miserocchi, Notaio in Como, ivi registrato il 30.03.1981 al n. 1553 e trascritto in data 7.04.1981 ai nn. 4800/3697 [REDACTED] convenivano che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni da essi acquistati o che andranno ad acquistare durante il matrimonio. Avvertenza: si precisa che [REDACTED] e che la sua eredità è stata dichiarata giacente; è stato nominato curatore il dott. Eliseo Bancora con studio in Lomazzo via Como 4bis.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA (vds. all. 4):**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. 446, per lavori di realizzazione edificio, presentata il 12/02/1970, rilasciata il 07/09/1970 con il n. 446 di protocollo, agibilità del 24/07/1973 con il n. 2778 di protocollo.

Si segnala nulla osta soprintendenza di Milano con nota 4180 G2/iv del 27.07.1970

Condono Edilizio N. 1014, per lavori di realizzazione autorimessa, presentata il 31/03/1995 con il n. 9871 di protocollo.

Pratica non ultimata (dalle informazioni acquisite presso il Comune si rileva che il bene non è sanabile).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

vds. punto 7.1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nella descrizione del bene e nella relazione dell'ausiliario (composta anche da elaborati grafici – vds. all. 2) viene ampiamente spiegata la situazione relativa alla mancanza di conformità con le modalità di calcolo per la determinazione del valore del fondo.

L'immobile risulta non sanabile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le schede catastali corrispondono allo stato attuale dell'immobile, tuttavia una volta demolita la costruzione, le stesse dovranno essere annullate con la presentazione di Tipo mappale per demolizione.

Costo stimato in

- : €2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vds. punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COMO VIA PER SAN FERMO 22

TERRENI EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

terreni edificabili a COMO Via Per San Fermo 22, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio oggetto di stima comprende una proprietà ubicata nella zona periferica e panoramica di Como in zona collinare, limitrofa al Comune di San Fermo della Battaglia.

Il compendio, realizzato nei primi anni settanta, è composto da una villa costituita da un piano seminterrato (che funge da ingresso al vano scala per i piani superiori; oltre a superficie destinata a locali accessori), da un piano rialzato (con zona giorno) e da un piano primo (con zona notte); oltre ad un piano soppalcato. L'edificio comprende inoltre un'appendice nel retro, destinata a cantina ed autorimessa. Sul lato Sud-Est della proprietà vi è inoltre un manufatto destinato ad autorimessa.

La disposizione dei locali interni è ben rappresentata sulle schede catastali e risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

L'area di sedime, contraddistinta con le particelle C.T. 6010, 6014 6016 è solo in parte pianeggiante (nella zona attorno all'edificio e nell'area di manovra), la restante porzione di terreno è in pendenza con declivio verso la sottostante Via per San Fermo, dove è ubicato l'ingresso alla proprietà.

Le finiture dell'edificio, come ben documentato nelle foto risalgono all'epoca di costruzione.

Dai rilievi effettuati in loco ed in base alla documentazione reperita presso gli uffici comunali (dove sono state acquisite oltre alle tavole della Licenza Edilizia rilasciata, anche delle tavole grafiche prive di timbri comunali e firme che, per l'ufficio tecnico comunale sono da ritenersi nulle), sono state rilevate una serie di problematiche relative al fatto che l'attuale conformazione di tutto l'edificio è difforme rispetto a quanto assentito.

Essendo la zona urbanistica soggetta a vincolo paesaggistico e le difformità riscontrate non comprese nelle tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis del dpr. 380/01, il sottoscritto richiede la nomina di un esperto paesaggista al fine di effettuare tutte le verifiche necessarie per appurare la sanabilità e consentire la vendita del bene.

L'ausiliario nominato, con la collaborazione del sottoscritto ha eseguito una serie di rilievi ed accertamenti presso l'ufficio tecnico di Como, predisponendo una propria relazione con allegati grafici (piane e sezioni dell'edificio).

Le conclusioni dell'ausiliario di cui si riportano alcuni stralci, purtroppo, certificano, allo stato attuale, l'impossibilità di sanare l'edificio e l'impossibilità di procedere anche con una fiscalizzazione:

“Il progetto di cui alla licenza edilizia rilasciata, prevedeva la realizzazione di un fabbricato a tre piani, di cui uno seminterrato, a pianta rettangolare e di dimensioni (a livello piano terra) di ml 12 x ml 8.

Durante il corso dei lavori, realizzati successivamente alla presentazione della voltura di cui al punto 4 della precedente cronistoria della pratica edilizia, il fabbricato originario ha subito delle modifiche consistenti e riconducibili alle seguenti diversità:

- *le dimensioni sono state ampliate e si passati a ml 12,43 x ml 8,90 (a livello piano terra), ben maggiori rispetto alle precedenti;*
- *i piani sono divenuti quattro, piano seminterrato, piano terra, piano primo e zona soppalco/sottotetto, posta sopra al piano primo;*
- *realizzazione di un corpo di fabbrica, adiacente al fabbricato residenziale, ad uso autorimessa e portico (in origine l'autorimessa era stata progettata al piano seminterrato del fabbricato originario).*

Al termine dei lavori, l'allora proprietà (Sigg. Frangi-Bettini) richiede l'agibilità del fabbricato; il Comune di Como, previo apposito sopralluogo della commissione tecnico-sanitaria, rilasciò l'agibilità facendo riferimento alla licenza edilizia del 7 settembre 1970, ma nulla dicendo riguardo le difformità realizzate rispetto al progetto licenziato, dichiarando così l'immobile agibile.

Il fatto che sia stata rilasciata agibilità, seppur dopo apposito sopralluogo della commissione tecnico-sanitaria, non implica affatto che le difformità riscontrate siano automaticamente sanate, in quanto la licenza edilizia (ora denominata permesso di costruire) e il certificato di agibilità sono collegati a presupposti differenti ...

Vi è da sottolineare che, all'interno del fascicolo comunale relativo la pratica edilizia prima citata, sono stati trovate delle tavole grafiche riportanti la situazione attuale dell'immobile, tavole che non portano alcun timbro e firma del Comune, pertanto non rilevanti e, di fatto, nulle.

Stante quanto sopra, in ultima analisi, il fabbricato è difforme rispetto a quanto licenziato.

Al fine di potere sanare le difformità riscontrate, si rende necessario, in primis, inoltrare l'accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto ci troviamo in zona vincolata paesaggisticamente e, successivamente, la richiesta di accertamento di conformità edilizia (permesso di costruire in sanatoria).

Il fatto che l'immobile sia ricompreso in una zona vincolata paesaggisticamente complica notevolmente l'iter procedurale per “sanare” il fabbricato.

Ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004 nr.42 (“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge 06/07/2002 nr.137), in zona vincolata paesaggisticamente, l'accertamento potrà essere rilasciato per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi

ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (art.167, comma 4, lettera a), pertanto, volumi e superfici che eccedono quanto autorizzato devono essere demoliti. Questo è il nostro caso.

Non può venirci in soccorso nemmeno la nota del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT) del 21/12/2017, prot.nr.16615 (che allego), nota che determina le procedure di "autorizzazione paesaggistica postuma" o di "conformità paesaggistica" per opere eseguite:

1. PRIMA dell'introduzione del vincolo paesaggistico nell'apposito ambito in cui si trova l'immobile;
2. PRIMA dell'entrata in vigore del divieto di sanatoria degli aumenti di superficie e volume, fissata al 12 maggio 2006 (entrata in vigore del primo decreto correttivo e integrativo del D.Lgs. 42/2004, ossia il D.Lgs 157/2006).

La nostra situazione non rientra nel primo caso, perchè la licenza edilizia è stata rilasciata previo nulla-osta della Soprintendenza (nulla osta Soprintendenza di Milano con nota 4180 GZ/iv. del 27/07/1970).

Non possiamo nemmeno rientrare nel secondo caso in quanto la nota del MIBACT del 2017 ha, come elemento imprescindibile per l'accertamento paesaggistico postumo, il fatto che sia verificata la conformità alla disciplina urbanistica e edilizia.

Essendo il nostro caso una pratica di sanatoria, la conformità urbanistico/edilizia deve essere verificata sia con le norme del piano regolatore generale vigenti all'epoca della costruzione, sia con le norme del piano di governo del territorio attuali (la cosiddetta "doppia conformità edilizia").

Nel nostro caso sono disattesi i parametri dettati dalle norme vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1971), in particolare per la superficie coperta.

Infatti, le stesse prevedevano un rapporto di copertura massimo ammesso di 1/10 mq/mq (1 mq di superficie coperta del fabbricato ogni 10 mq di superficie di terreno di proprietà) e, secondo i dati desunti dalla licenza edilizia, i terreni considerati nel calcolo (pertanto si presume gli unici di proprietà) erano i mappali 1429/B e 1432/B, aventi superficie totale di mq 997, per cui con superficie coperta massima ammessa di mq 99,70.

Il fabbricato, così come realizzato, ha una superficie coperta al piano terra di mq 110,63 (ml 8,90 x ml 12,43), maggiore di mq 99,70 (senza contare il fatto che al piano primo il perimetro esterno si allarga).

Non è possibile nemmeno applicare la "**fiscalizzazione**", prevista ai sensi del comma 2, art.34, d.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), per opere eseguite in **parziale difformità al permesso di costruire rilasciato** ("Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"), in quanto la nota del MIBACT del 21/12/2017 sopra menzionata, è precisa nel dire che "...purchè sia verificata la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia...".

La fiscalizzazione non integra la regolarizzazione dell'abuso realizzato; la fiscalizzazione permette di lasciare "in piedi" il fabbricato così com'è, dietro pagamento della sanzione, ma l'abuso rimane e il fabbricato è, di fatto, non conforme alle norme.

In conclusione, la fiscalizzazione permette di mantenere gli abusi realizzati in **parziale difformità al permesso rilasciato** ma, in zona paesaggistica, l'aumento di volume e superficie è da ritenersi sempre e comunque in **totale difformità**, pertanto il comma 2 dell'art.34 del d.P.R., nel nostro caso, non è applicabile.

Ultima considerazione da farsi riguarda quanto previsto dall'art.34-bis del d.P.R. 380/2001 (tolleranze costruttive), nonché quanto previsto dal d.P.R. 13 febbraio 2017 n.31 (autorizzazioni paesaggistiche semplificate - lettera A31), in cui, in entrambe i casi, difformità delle misure progettuali (volume, superficie coperta, altezze) nell'ordine del 2% di quanto legittimamente assentito non sono sanzionabili; tuttavia, anche in questo caso, tali norme non ci sono di aiuto per

“sanare” la situazione riscontrata, in quanto volume e superficie realizzati in eccesso rispetto alla licenza edilizia rilasciata, eccedono abbondantemente il 2% previsto alle norme sopraccitate (si consideri la sola superficie coperta realizzata di mq 110,63, che eccede de 11% la superficie coperta assentita di mq 99,70).

A fronte di quanto sopra esposto, considerate le normative in essere e le sentenze sopraccitate, non potendo ricondurre il fabbricato alla situazione autorizzata in fatto di volume, superficie coperta e altezza, perchè la parziale demolizione di quanto abusivo preclude la staticità del resto del fabbricato, se ne deve ipotizzare la sua demolizione totale.

Tutto quanto sopra esplicitato si riferisce, in particolare, al fabbricato residenziale; per quanto concerne, invece, il **fabbricato accessorio** ad uso autorimessa-portico, questo è stato realizzato in assenza di apposita autorizzazione paesaggistica e edilizia, pertanto totalmente abusivo; a fronte di questo, riprendendo le normative sopra riportate, il fabbricato deve ritenersi non sanabile e andrà anch'esso demolito.

In ultimo deve essere anche demolita la tettoia presente in lato ovest della proprietà, per la quale era stata inoltrata, al Comune di Como, domanda di condono edilizio in data 31/03/1995 (protocollo generale 9871/95 – pratica condono nr.1049), condono non rilasciabile in quanto il manufatto si trova all'interno della fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri dalle sponde del torrente che lambisce il confine di proprietà ad ovest dell'immobile.”

Per quanto sopra nella presente relazione di stima, per la determinazione del valore del bene, verrà valutata l'area del fondo (comunque edificabile – vds. cdu allegato) con la detrazione del costo di demolizione dell'edificio.

Si segnala inoltre che nel corso dei contatti con gli uffici tecnici di Como è stato segnalato al sottoscritto che anche l'autorimessa oggetto di Condono (vds. punto 7) non può essere sanata poiché limitrofa al torrente e pertanto dovrà essere demolita.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 6010 (catasto terreni – ex 1429 b), sezione urbana mol, qualità/classe semin arbor 3, superficie 760, reddito agrario 2,75 €, reddito dominicale 2,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 6014 (catasto terreni – ex 1432 b), sezione urbana mol, qualità/classe ente urbano, superficie 220, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 6016 (catasto terreni – ex 1432 d), sezione urbana mol, qualità/classe ente urbano, superficie 400, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo a partire da Nord: mapp. 2937, Via Per San Fermo, torrente.

Sui terreni di cui sopra insiste la villa che come indicato nel giudizio di conformità e nella relazione dell'ausiliario, non risulta sanabile. i dati catastali sono i seguenti: foglio n. 8 - particella n. 6014 subalterno 702 – categoria: A/8 - classe: 1 - consistenza: vani 15,5 – superficie catastale totale: mq 328 - rendita catastale Euro 3.322,11. foglio n. 8 - particella n. 6014 subalterno 701 – categoria: C/6 - classe: 2 - consistenza: mq 46 – superficie catastale totale: mq 50 - rendita catastale Euro 175,80. foglio n. 8 - particella n. 6016 – categoria: C/7 - classe: 3 - consistenza: mq 37 – superficie catastale: mq 38 - rendita catastale Euro 66,88. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6014 subalterno 702 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 21.01.1978 al n. 180 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6014 subalterno 701 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 21.01.1978 al n. 179 di protocollo. L'unità immobiliare censita con la particella n. 6016 risulta graficamente rappresentata nella planimetria unita alla denuncia di nuova costruzione presentata all'U.T.E. di Como in data 20.01.1998 al n. G00342 di protocollo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio	nella media	
farmacie	nella media	
centro commerciale	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	nella media	
autobus distante 0,5 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno C.T. mapp. 6010	760,00	x	100 %	=	760,00
Terreno C.T. mapp. 6014	220,00	x	100 %	=	220,00
Terreno C.T. mapp. 6016	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	1.380,00				1.380,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.380,00 x 300,00 = **414.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 414.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 414.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

analitica;

come precisato nella descrizione del bene, viene valutata la superficie edificabile del fondo e il valore unitario tiene conto intrinsecamente degli oneri di demolizione per il ripristino dei luoghi;

nel valore unitario si tiene inoltre conto della morfologia del terreno e della posizione nel tessuto urbano come indicato nella descrizione del bene.

Sono escluse eventuali attività invasive poiché non rientranti nel mandato affidato al perito estimatore.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali, incombenti per pratica di successione, ecc....) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di COMO, agenzie: COMO, osservatori del mercato immobiliare COMO, ed inoltre: Borsino Immobiliare FIMAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni edificabili	1.380,00	0,00	414.000,00	414.000,00
				414.000,00 €	414.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 411.500,00**

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:	€. 61.725,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 349.775,00

data 12/07/2024

il tecnico incaricato
P.i.e. Luca GALLI

Allegati:

- 7) Integrazione relazione e allegati del visurista PIAZZOLI s.n.c.;