
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 173 / 2024

Procedura promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
con l'avv. Marco RADICE del foro di Milano

G.E. dott. MARCO MANCINI

Custode Giudiziario dott.ssa MARIOLINA ANTONELLI

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

Lotto unico

Tecnico incaricato C.T.U. – Esperto Stimatore

Geom. Salvatore Difrancesco

iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2616

iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1078

C.F. DFRSVT58R02C514W - P. Iva 02814300139

con studio in Como Via Leone Leoni, 16

cellulare: 3473207493

e-mail: rinodifrancesco@gmail.com

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

**Beni immobili nel
COMUNE DI ROVELLO PORRO (CO)
Via Alessandro Volta n°48**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto Unico

costituito dai seguenti immobili:

A. Piena proprietà per la quota intera (1/1) di un APPARTAMENTO ad uso Abitazione disposto su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1) termoautonomo, collegati da scala interna ed esterna, e due Locali accessori di pertinenza ad uso Ripostiglio disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2) collegati da scala interna, in corpo staccato, **con diritto di uso esclusivo** della porzione di area del cortile comune antistante a PT, in lato nord, quali singole porzioni di un vecchio Fabbricato di origine rurale in corte comune, censite autonomamente, che accedono dal cortile comune antistante di disimpegno, servito dal portone carrabile/pedonale con diritto di accesso al n°48 (civico) della via Alessandro Volta del Comune di Rovello Porro.

Singola u.i.u. ad uso ABITAZIONE (A.1) disposta su due livelli, termoautonoma, composta da locale soggiorno e cucina al piano terra e al primo piano con due camere, bagno e ripostiglio disimpegnate dal corridoio antistante allo sbarco della scala di collegamento interno in legno oltre al vano tecnico di sottotetto soprastante che accede dalla botola passo d'uomo nel corridoio. I locali di abitazione sono serviti da finestre e balconcini a filo cd. *alla romana* in lato est e in lato ovest con pochissima sporgenza di affaccio esterno per la illuminazione e aereazione naturale generale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 91,00. Alla u.i.u. di Abitazione è annessa la pertinenza accessoria di due LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO su due livelli a PT e 1°P. (A.2) in corpo staccato, collegati da scala interna e non riscaldati, serviti da una porta di ingresso a PT e una finestra a 1°P. della superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00. Gli immobili eseguiti risultano complessivamente in mediocre stato di manutenzione generale, considerata la vetustà edilizia della singola u.i.u. di Abitazione risultata ristrutturata nel 1978 e delle singole u.i.u. di Ripostiglio avvenuta nel 2009, come indicato nelle rispettive pratiche edilizie di riferimento, che sviluppano una superficie commerciale lorda complessiva attuale di circa **100,00** mq.

Identificati al catasto Fabbricati attualmente e correttamente allineati ai soggetti eseguiti con *aggiornamento catastale alla data del 02.09.2024*:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota intera della Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
[REDACTED] per la quota intera della Proprieta' di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], censita come segue:

A.1 APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE DISPOSTO SU DUE LIVELLI

- F°6 - mappale 49 / sub.704, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 91 mq – totale escluse aree scoperte: 91 mq, rendita: Euro 232,41 – via Alessandro Volta,48 - piano: T-1 registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio - servizi catastali, risultata NON CONFORME;

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

della ABITAZIONE AL PIANO TERRA:

a nord muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area di cortile retrostante al mappale 78, proprietà di terzi; a sud muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 389, proprietà di terzi; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la superficie porticata comune, servita dall'area di cortile comune antistante di cui al mappale 49, attraverso i quali si accede fino in chiusura.

della ABITAZIONE AL PIANO PRIMO:

a nord prima il muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la superficie porticata comune di cui al mappale 49, dalla quale pure si accede e poi muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area di cortile retrostante al mappale 78, proprietà di terzi; a sud muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 389, proprietà di terzi; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la superficie porticata comune, servita dall'area di cortile comune antistante di cui al mappale 49, fino in chiusura.

Accesso:

L'ingresso di accesso esterno alla singola u.i.u. di abitazione eseguita (porzione a piano Terra) viene esercitato dalla superficie porticata comune antistante in lato ovest, servita dall'area di cortile comune antistante di cui al mappale 49, fronte strada civico 48 della

via Alessandro Volta - ENTI COMUNI (BCNC) – come risulta possibile rilevare dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente praticate. L'ingresso per l'accesso esterno alla singola u.i.u. di abitazione esecutata (porzione a piano Primo) viene esercitato dalla superficie porticata comune antistante in lato nord, servita dalla rampa di scale di collegamento diretto alla superficie porticata comune sottostante di piano Terra- ENTI COMUNI (BCNC) – come risulta possibile rilevare dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente praticate (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

A.2 LOCALI RIPOSTIGLIO IN CORPO STACCATO SU DUE LIVELLI

- F°6 - mappale 49 / sub.9, categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, superficie catastale: totale 18 mq, rendita: Euro 39,51 – via Alessandro Volta,48 - piano: T registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio - servizi catastali, risultata NON CONFORME;

Avvertenza:

Si segnala che lo *status* del bene staggito di cui alla singola u.i.u. censita al mappale 49 sub.9 evidenzia incongruenza grafica della relativa consistenza immobiliare attualmente censita che risulta maggiore di quella di proprietà effettiva in quanto comprende anche la porzione di area del cortile comune antistante in lato nord in realtà acquisita solo in uso esclusivo, risultando pertanto in contrasto con i patti speciali del relativo atto di provenienza nel quale tale porzione di area, meglio evidenziata nelle planimetrie allegate all'Atto di DIVISIONE a rogito del del notaio Mario Belasio di Saronno in data 26.02.1973 n. 47415 di rep. (trascritto a Como il 27.03.1973 nn. 5493/4856). Nella scheda catastale attualmente censita, infatti, è riportato erroneamente la porzione di area antistante di proprietà Condominiale in “*diritto di uso esclusivo*”, come se fosse di proprietà piena risultando pertanto incongruente e da rettificare necessariamente in riduzione (*cf.* Relazione Visurista Allegata).

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

del RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA:

a nord muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la porzione di area del cortile comune antistante in uso esclusivo servita dall'area di cortile comune antistante di cui al mappale 49, attraverso i quali si accede; ad est muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi; a sud muro perimetrale esterno a confine del mappale 367,

proprietà di terzi; ad ovest muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi, , fino in chiusura.

- F°6 - mappale 49 / sub.13, categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, superficie catastale: totale 16 mq, rendita: Euro 16,27 – via Alessandro Volta,48 - piano: 1 - registrata con la scheda presente agli Atti del Catasto Fabbricati - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, Ufficio Provinciale Territorio - servizi catastali, risultata NON CONFORME;

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

del RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA:

a nord muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la porzione di area del cortile comune antistante in uso esclusivo; ad est muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi; a sud muro perimetrale esterno a confine del mappale 367, proprietà di terzi; ad ovest muro divisorio comune con altra u.i.u. del mappale 49, proprietà di terzi, , fino in chiusura.

Accesso:

L'ingresso di accesso esterno ai Ripostigli in corpo staccato eseguiti (porzione a piano Terra che collega internamente il 1°P. soprastante) viene esercitato dalla superficie di area di cortile comune antistante in lato nord di cui al mappale 49, fronte strada civico 48 della via Alessandro Volta - ENTI COMUNI (BCNC) – come risulta possibile rilevare dalla situazione dei luoghi e nelle modalità attualmente praticate (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali; generalità proprietari congruenti con gli atti trascritti.

Confronto con certificato notarile dott. Vincenzo Calderini aggiornato al 24.07.24: dati catastali ancora attuali.

Storia catastale sino al ventennio.

L'attuale particella 49 subalterno 704 del foglio 6 è stata originata da variazione identificativi per allineamento mappe del 30.09.2005 Pratica CO0253503 (n. 114127.1/2005) con cui il numero del foglio della particella 49 sub. 704 è stato modificato da "11" a "6"; la particella 49 sub. 704 del foglio 11 è stata originata da variazione del 14.03.2005 Pratica CO0144822 fusione-ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 103244.1/2005) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 49 subb. 7-10.

Le unità di cui alla particella 49 subb. 7-10 del foglio 11 sono state originate da maggior consistenza con variazione del 08.03.1977 Pratica 59584 in atti dal 09.10.2000 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione – variazione di toponomastica (n. 8.1/1977) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 49 subb. 2-3-4-5-6.

*L'attuale **particella 49 subalterno 9** del foglio 6 è stata originata da variazione identificativi per allineamento mappe del 30.09.2005 Pratica CO0253481 (n. 114118.1/2005) con cui il numero del foglio della particella 49 sub. 9 è stato modificato da "11" a "6"; la particella 49 sub. 9 del foglio 11 è stata originata da maggior consistenza con variazione del 08.03.1977 Pratica 59584 in atti dal 09.10.2000 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione – variazione di toponomastica (n. 8.1/1977) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 49 subb. 2-3-4-5-6.*

*L'attuale **particella 49 subalterno 13** del foglio 6 è stata originata da variazione identificativi per allineamento mappe del 30.09.2005 Pratica CO0253486 (n. 114120.1/2005) con cui il numero del foglio della particella 49 sub. 13 è stato modificato da "11" a "6"; la particella 49 sub. 13 del foglio 11 è stata originata da maggior consistenza con variazione del 08.03.1977 Pratica 59584 in atti dal 09.10.2000 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione – variazione di toponomastica (n. 8.1/1977) avente ad oggetto la soppressione delle unità immobiliari di cui alla particella 49 subb. 2-3-4-5-6.*

Alla proprietà esecutata, compete la corrispondente proporzionale quota di comproprietà Uso e godimento con terzi degli enti comuni, parti e spazi comuni della proprietà esistente in corte comune di vecchio Fabbricato di origine rurale con gli spazi porticati a PT e 1°P., rampa di scale, muri maestri, ecc. insistente su area coperta e scoperta distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.6 (reale) con mappale 49 di E.U., tutti i manufatti ed opere insistenti sulla area stessa, i cancelli e i muri di confine oltre gli impianti in dotazione ed i servizi esistenti in genere ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile (*cf.* 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 nei titoli di provenienza, nella continuità delle trascrizioni immobiliari precedenti, contenute negli Atti di provenienza della proprietà di origine dei danti causa, riportate in particolare nell'atto di:

- **DIVISIONE** a rogito del del notaio Mario Belasio di Saronno in data 26.02.1973 n. 47415 di rep. (trascritto a Como il 27.03.1973 nn. 5493/4856);
- **COMPRAVENDITA** portata dall'atto 14.03.1977 n. 57972 di rep. in autentica notaio Mario Belasio di Saronno (trascritto a Como il 06.04.1977 nn. 4140/3067);
- **RETTIFICA** portata dall'atto 23.06.1982 n. 27749 di rep. in autentica notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno (trascritto a Como il 16.07.1982 nn. 10132/8095);
che qui si intendono trascritti e riportati.

I rapporti tra i comproprietari e la gestione ordinaria amministrativa del complesso comune sono gestiti direttamente in autonomia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili della procedura esecutiva oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO UNICO A BASE D'ASTA - sono rappresentati da una singola u.i.u. di APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE disposto su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1), termoautonomo, collegati da scala interna ed esterna, e due Locali accessori di pertinenza ad uso Ripostiglio disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2) collegati da scala interna non riscaldati, in corpo staccato, con diritto di uso esclusivo della porzione di area del cortile comune antistante a PT, in lato nord, quali singole porzioni di un vecchio Fabbricato di origine rurale in corte comune, censite autonomamente, che accedono dal cortile comune antistante di disimpegno, servito dal ortone carrabile/pedonale con diritto di accesso al n°48 (civico) della via Alessandro Volta del Comune di Rovello Porro.

Il Comune di Rovello Porro è una cittadina di circa 6.100 abitanti (6.139) posta lungo la direttrice viaria di collegamento Como – Saronno che sorge a circa 20 Km dal capoluogo di provincia (Como), compreso tra i Comuni di Rovellasca, Turate e Lomazzo della Provincia di Como, Saronno (VA), Cogliate e Misinto (MB). Presenta una superficie territoriale pianeggiante con un'altimetria media di circa 240 m s.l.m. la quale è regolarmente servita da una funzionale rete viabilistica Comunale, Provinciale e Statale.

Il Centro abitato di Rovello Porro è collegato regolarmente dal servizio di trasporto pubblico Provinciale di autobus ASF e servita dalla Stazione Ferroviaria FNM linea Saronno/Milano, in particolare sul territorio comunale transitano i bus della linea Como-Saronno con diverse fermate e risulta collegata con la rete autostradale dell'autostrada A9 Lainate-Como con uscita Turate.

La proprietà immobiliare in esame rappresenta nel complesso una residenza privata di

impianto edilizio di origine datata ristrutturata nel 1978 (Sanatoria Edilizia), collocata in un contesto di corte comune, vecchio impianto edilizio di origine rurale, in comproprietà con terzi in zona centrale dell'abitato cittadino, inserita all'interno di un tessuto urbano consolidato di Nucleo di Antica Formazione (NAF) del vigente PGT, completamente urbanizzato e a prevalente destinazione residenziale.

La proprietà immobiliare in esame, parte/porzione di un vecchio Fabbricato di origine rurale in corte comune censite autonomamente, rappresenta due singoli corpi di fabbrica autonomi che si sviluppano singolarmente su due piani fuori terra con tetto di copertura a falde inclinate poste all'interno della corte comune con terzi.

Le caratteristiche costruttive e di finitura del corpo edilizio interessato evidenzia una struttura portante in muratura, vecchio impianto edilizio di origine rurale, pareti perimetrali tamponate da murature in laterizio intonacate e tinteggiate, servito da impianti tecnologici funzionali tradizionali e finiture di tipo civile con tetto di copertura a falde inclinate sormontato da un manto di tegole in cemento, peraltro risultato danneggiato da eventi di calamità atmosferica pregressa con interessamento delle tegole, colmi e lucernaio che necessitano pertanto di interventi di ripristino e manutentivi complessivi.

Il complesso immobiliare di vecchio Fabbricato di origine rurale in corte comune che comprende gli immobili eseguiti risulta complessivamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale, valutato nel suo insieme con i prospetti di facciata esistenti, parti ed impianti oltre che per le qualità generali della costruzione, tenuto conto degli interventi di ristrutturazione avvenuti nel tempo in modalità diversa ed estemporanea che presenta in particolare i prospetti di facciata perimetrale intonacati risultati interessati da fenomeni di degrado superficiale che necessitano di interventi manutentivi.

L'analisi dello stato di fatto relativo al sistema edificio / involucro con il rilievo degli spessori e delle stratigrafie (ove risultato possibile) dei componenti opachi e dei componenti finestrati nonché alle specifiche dell'impianto riscaldamento esistente, risultato una tipologia di impianto autonomo alimentato da una caldaia a gas murale posta nel locale cucina a piano terra della singola u.i.u. eseguita e relativo impianto di distribuzione a radiatori, ha determinato caratteristiche di calcolo riferibili ad una possibile classe energetica con un EPH (fabbisogno specifico di energia primaria) medio alto riferibile alla classe G con consumi energetici importanti.

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

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. i
principali centri limitrofi sono Comune di SARONNO.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,150) e ferrovia (0, 150).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili di Abitazione e Ripostigli risultano nella disponibilità formale della proprietà eseguita con l'Abitazione occupata dal relativo nucleo familiare di iscrizione anagrafica (*cf.* Documentazione Allegata).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezioni ipocatastali ventennali relative alla **procedura esecutiva 173 /2024** che risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **02.09.2024** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli (*cf.*

Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale del visurista incaricato dal G.E. NETTI S.n.c. di D. Netti e B. Gamba in atti con allegati)

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

a) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Como in data 19.05.2008 nn. 15317/3397

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** capitale

euro [redacted] euro [redacted] favore di [redacted]

contro [redacted]

[redacted] diritto proprietà – quota ½ e [redacted]

[redacted] diritto proprietà – quota ½ beni

Catasto Fabbricati - Comune **ROVELLO PORRO**, fg 6, **particella 49 subb. 9-13-704**

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 23.04.2008 n. 13235/6949 di rep. notaio

Simona Guerra di Cinisello Balsamo

Annotazioni a margine: negativo

4.2.2. Pignoramenti:

a) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Como in data 24.07.2024

nn. 22558/16929 a favore [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà – quota ½ e [REDACTED]

[REDACTED] diritto proprietà –
quota ½ beni Catasto Fabbricati - Comune **ROVELLO PORRO**, fg 6, **particella 49**
subb. 9-13-704

Dati relativi al titolo: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como not.
19.06.2024 n. 2928

Annotazioni a margine: negativo

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Confronto con certificato notarile dott. Vincenzo Calderini aggiornato al

24.07.24: formalità congruenti.

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 presente procedura esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 , sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n.4747 ovvero dall'articolo 46, comma 5 DPR 6 giugno 2001, n. 380, ha evidenziato la esistenza di una situazione edilizio urbanistica che risulta **NON CONFORME** ai relativi titoli edilizi abilitativi di riferimento indicati al successivo Capitolo 7 sia per la porzione di Abitazione a P.T. e 1°P. censita al mappale 49/sub.704 sia ai Ripostigli a P.T. e 1°P. censiti al ex mappale 49/sub.9 e al ex mappale 49/sub.13, in corpo staccato, vecchio impianto edilizio di origine rurale, valutata nell'ambito dello "Stato Legittimo" degli immobili ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis e comma 1-ter, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. -Testo Unico Edilizia (TUE) - integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n.105/2024.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato sugli immobili eseguiti che presentano alcune variazioni dimensionali che rappresentano **irregolarità edilizia per difformità parziali** rispetto ai grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi regolarmente assentiti nonché privi della idoneità statica e della Certificazione di Agibilità, come di seguito si

espone.

singola u.i.u. di ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1)

1. Variazione dimensionali (larghezza, profondità e altezza utile) dei singoli locali interni al piano Terra e al piano Primo;
2. Variazione dimensionali dei vani luce sui Fronti di prospetto esterno (porta ingresso, finestre e balconcini);
3. Tamponamento parziale della finestra del locale bagno al 1° piano che impedisce e limita la regolare aereazione e illuminazione esterna con insufficienza dei rapporti aeroilluminanti complessivi (R.A.I.), **da adeguare necessariamente ai fini della Agibilità** con nuovo serramento e impianto di aspirazione forzata 12 vol./h;
4. Modifica distributiva interna con realizzazione di una vano finestra sopra luce al locale ripostiglio del 1° piano, realizzata sulla tramezzatura divisoria con la camera da letto, in lato est;
5. Presenza di irregolarità geometriche dei gradini della scala di collegamento interno in legno, integrata nella realizzazione del mobile arredo di fattura artigianale al locale soggiorno del piano Terra, in lato dx della porta ingresso a P.T., che risulta in contrasto con i parametri edilizi di riferimento in relazione sia alla pendenza complessiva della rampa di scala che al rapporto pedata / alzata puntuale di ogni singolo gradino, **da adeguare necessariamente ai fini della Agibilità** con la modifica e adattamento del mobile arredo di fattura artigianale;
6. Assenza delle certificazioni degli impianti tecnologici di dotazione funzionale d'uso con Malfunzionamento della caldaia murale a gas con produzione di ACS da sostituire e dei radiatori di distribuzione interna da revisionare in quanto alcuni non funzionanti nonché verifica e adeguamento del regolare funzionamento del sistema di scarico fognario con particolare riferimento allo scarico del lavello della cucina di cui si ignora il recapito finale con relativo allacciamento alla rete comunale e fornitura acquedotto della utenza riferita alla singola u.i.u. di Abitazione all'Ente gestore attuale di Como Acqua Srl in quanto allo stato non risultano autorizzazioni e/o documentazioni relative, quale situazione complessiva **da adeguare necessariamente ai fini della Agibilità** con presentazione della modulistica "modulo richiesta allacciamento fognatura-collettore" presente nel sito web www.comoacqua.it nella sezione clienti-modulistica;
7. Locali di abitazione risultati in regolare esercizio d'uso in assenza di idoneità statica e della necessaria Certificazione di Agibilità;

Ripostigli in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2)

1. Variazione dimensionali (larghezza, profondità e altezza utile) del singolo locale interno al piano Terra e al piano Primo;
2. Realizzazione degli impianti tecnologici di dotazione funzionale d'uso (elettrico, acqua e fogna) non previsti nel titolo abilitativo di sanatoria edilizia assentita;
3. Assenza delle certificazione degli impianti tecnologici d'uso funzionale con adeguamento del regolare funzionamento del sistema di scarico fognario con relativo allacciamento alla rete comunale e fornitura acquedotto della utenza riferita ai Ripostigli in corpo staccato all'Ente gestore attuale di Como Acqua Srl in quanto allo stato non risultano autorizzazioni e/o documentazioni relative **da adeguare necessariamente ai fini della Agibilità** con presentazione della modulistica "modulo richiesta allacciamento fognatura-collettore" presente nel sito web www.comoacqua.it nella sezione clienti-modulistica;
4. Locali di Ripostigli risultati in regolare esercizio d'uso in assenza della necessaria Certificazione di Agibilità;

La situazione di IRREGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA complessivamente rilevata ed innanzi puntualmente illustrata appare regolarizzabile nell'ambito delle normative vigenti definite dal 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 nella Legge n. 105/2024 nonché dalle relative normative di settore specifico la quale, comunque dovrà essere definita necessariamente con il servizio Tecnico Edilizio Urbanistico del Comune di Rovello Porro, previa verifica preliminare della sussistenza dei parametri edilizi ed urbanistici plano volumetrici di riferimento da assumere nel rispetto delle varie normative di settore e speciali vigenti aventi incidenza urbanistico/edilizia. Sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile del Ufficio Comunale competente si pronuncia con adeguata motivazione da assumere entro precisi termini stabiliti dalle normative di riferimento in quanto applicabili.

La possibilità di rimedio individuata prevede la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti per la redazione di pratiche di Regolarizzazione Edilizia con istanze di parte 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 Rovello Porro;
- Spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche necessarie comprensive di onorari e spese oltre agli oneri fiscali accessori;

- Costi di adeguamento necessari per la sistemazione del tetto di copertura danneggiato dagli eventi atmosferici pregressi, l'adeguamento R.A.I. del locale bagno al piano primo della u.i.u. eseguita con nuovo serramento e impianto aspirazione forzata 12 vol./h, verifica impianti tecnologici d'uso funzionale e adeguamenti (caldaia a gas impianto riscaldamento e radiatori, scarichi fognari e recapiti al collettore previa richiesta di regolarizzazione dell'allacciamento impianto da eseguire a cura di impiantisti abilitati con rilascio delle relative certificazioni di conformità ai sensi del DM 38/08 e s.m.i. da presentare al Comune in sede della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) a firma di tecnico abilitato.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare eseguita da riferire sia per la singola unità immobiliare di Abitazione eseguita a PT e 1°P. sia per i Ripostigli a PT e 1°P. in corpo staccato, sono da valutare e approfondire necessariamente con gli Uffici Comunali competenti nell'ambito di una attività istruttoria da sviluppare ad hoc per la individuazione e definizione puntuale degli interventi occorrenti, da compiere e quantificare alla data di effettiva presentazione della richiesta di Regolarizzazione Edilizia da definire con una pratica specifica 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, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà eseguita come di seguito riportato.

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche Edilizie necessarie con la verifica tecnica statica ed impiantistica occorrente, comprensive di onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti Comunali nonché stima degli altri costi di adeguamento individuati e determinati forfaitariamente nella misura complessiva di circa € 15.000,00 per la proprietà esclusiva eseguita.

- Oneri totali a carico della proprietà eseguita:.....€ 15.000,00.

4.3.2. Conformità catastale:

La verifica di conformità catastale e corretto censimento degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ai sensi della normativa vigente, ha evidenziato uno stato di fatto che risulta sostanzialmente NON CONFORME alle relative schede di riferimento

già censite ed attualmente esistenti presso l'Agenzia - Ufficio Provinciale del Territorio di Como - Catasto Fabbricati.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale.

singola u.i.u. di ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1)

- diversa distribuzione delle tramezzature interne con variazione della rappresentazione grafica e migliore identificazione della u.i.u. attualmente censita;
- variazione della altezza utile interna ai locali di piano Terra del locale soggiorno e del locale cucina risultata di circa h=3,18 mt in luogo di quella indicata di h=3,20 e dei locali al piano Primo dei locali disimpegno, camera in lato est e ripostiglio risultata di circa h=2,66 mt in luogo di quella indicata di h=2,70, del locale bagno risultata di circa h=2,59 mt in luogo di quella indicata di h=2,70 e della camera in lato ovest risultata di circa h=2,52 mt, misurata all'intradosso del travetto di solaio superiore, in luogo di quella indicata di h=2,70 per una migliore identificazione complessiva;

Ripostigli in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2)

- variazione della consistenza complessiva dei due ripostigli a piano Terra e piano Primo collegati da scala interna ed attualmente censiti autonomamente per FUSIONE tra loro con distacco della porzione di area antistante il piano Terra dalla scheda attualmente censita in quanto di proprietà comune solo *in uso esclusivo* nonché rettifica del relativo orientamento;
- variazione della altezza utile interna del locale ripostiglio a piano Terra risultata di circa h=2,43 mt in luogo di quella indicata di h=2,40 e del locale ripostiglio a piano Primo risultata inclinata con la parte alta di circa h=2,50, misurata all'intradosso del travetto di solaio superiore, in luogo di quella indicata di h=2,55 e della parte bassa di circa h=1,65, misurata all'intradosso del travetto di solaio superiore, in luogo di quella indicata di h=1,75.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante Presentazione delle relative Procedure DOCFA di variazione applicabili 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 della pratica catastale necessaria, comprensiva di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori, determinate nella misura di circa € 1.000,00 per la singola u.i.u. interessata.

- Oneri a carico della proprietà immobiliare eseguita : € 1.000,00.

L'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 oneri, entro 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento emesso dal G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La gestione ordinaria del complesso di corte comune di origine rurale sono gestiti direttamente in autonomia dai singoli proprietari esistenti con spese a proprio carico.

A seguito di Richiesta informazioni per Allaccio fognatura e acqua Comunale all'Ente gestore attuale di Como Acqua Srl e dalla documentazione dell'ex Gestore Lura Ambiente Spa è stato rilevato che NON risultano giacenti documentazioni relative all'allacciamento alla fognatura dell'immobile sito in Via Alessandro Volta n° 48 a fronte di una situazione di servizio esistente per le single u.i.u. che appare irregolare e pertanto da approfondire e regolarizzare necessariamente. La ricerca è stata effettuata, per indirizzo e per i seguenti nominativi: [REDACTED]

[REDACTED] A nome della parte esecutata [REDACTED] risulta una fornitura di acquedotto, matricola contatore [REDACTED]. Per quanto attiene l'allacciamento, si precisa che la verifica dell'allacciamento alla pubblica fognatura dalla proprietà privata, fino al punto di conferimento, risulta di competenza del privato. La regolarizzazione di allacciamenti alla fognatura già esistenti, ma per i quali non si dispone della necessaria autorizzazione può essere effettuata mediante la presentazione della modulistica "modulo richiesta allacciamento fognatura-collettore" presente nel sito web www.comoacqua.it nella sezione clienti-modulistica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

Aggiornamento al 02.09.2024

6.1 Proprietà Attuale:

==PROVENIENZA [REDACTED]

COMPRAVENDITA portata dall'atto 23.04.2008 n. 13234/6948 di rep. a rogito notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo (trascritto a Como il 19.05.2008 nn. 15316/9507) con cui [REDACTED]

70A41 Z338P che hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, che hanno accettato ed acquistato la piena proprietà delle unità immobiliari in Comune di ROVELLO PORRO, nel fabbricato avente accesso da via Alessandro Volta n. 48 e precisamente:

a)–appartamento ad uso abitazione disposto su due livelli composto di soggiorno e cucina in piano terra e di due camere, bagno e ripostiglio in piano primo, il tutto collegato da scala interna;

b)–due locali ad uso ripostiglio in piano terra e primo.

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati – Comune di **ROVELLO PORRO** - foglio 6

particella 49 subalterno 704 – via Alessandro Volta 48 - piani T,1 - categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani – rendita euro 232,41

particella 49 subalterno 9 – via Alessandro Volta 48 - piano T - categoria C/2 – classe U – consistenza 17 mq. – rendita euro 39,51

particella 49 subalterno 13 – via Alessandro Volta 48 - piano 1 - categoria C/2 – classe U – consistenza 7 mq. – rendita euro 16,27

Coerenze:

-dell'appartamento a piano terra: proprietà di terzi, particella 78, proprietà di terzi, portico comune con terzi;

-dell'appartamento a piano primo: prospetto su portico comune con terzi, proprietà di terzi, particella 78, proprietà di terzi, cortile comune;

-dei ripostigli: da un lato corte comune e da altri due ripostigli di terzi.

Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

immediatamente precedente alla vendita.

Con le quote proporzionali sulle parti comuni, come previsto dalla legge e dai titoli di provenienza nonché dal regolamento di condominio, se esistente.

La parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare tutti i patti, condizioni, servitù attive e passive e quant'altro contenuto negli atti:

. di divisione del notaio Mario Belasio di Saronno in data 26.02.1973 n. 47415 di rep.;

. di compravendita del notaio Mario Belasio di Saronno in data 14.03.1977 n. 57972 di rep.

6.2 Precedenti proprietari:

Acquisto della proprietà dell'immobile danti causa precedenti, come segue.

==PROVENIENZA a [REDACTED] titolare dal ventennio

COMPRAVENDITA portata dall'atto 14.03.1977 n. 57972 di rep. in autentica notaio Mario Belasio di Saronno (trascritto a Como il 06.04.1977 nn. 4140/3067) con cui "in primo luogo"

[REDACTED] ha venduto a [REDACTED],
[REDACTED], porzione di fabbricato rurale in Comune di ROVELLO PORRO, via Volta n. 48, a parte della particella n. 49/1 di Ha. 0.04.50 FR di CT con diritto d'accesso al n. 48 e foglio 11 particella 49 subb- 2-3-4-5-6 di CF, e precisamente:
-a piano terreno: locale ad uso abitazione, locale rustico adibito a stalla e piccolo ripostiglio corrispondenti alle schede nn. 8/1, 8/2, 8/3 del 08.03.1977;
-a primo piano: locale ad uso abitazione con antistante loggiato, sottotetto adibito a fienile e piccolo deposito sovrastante il ripostiglio corrispondenti alle schede nn. 8/4, 8/5, 8/6 del 08.03.1977.

Coerenze:

-per il locale a piano terra e primo piano (schede nn. 8/1-8/4): a nord proprietà Capra; ad est particella 78; a sud particella 389; ad ovest cortile comune;
-per il locale rustico con soprastante fienile (schede nn. 8/2-8/5): a nord particella 34; ad est proprietà Capra; a sud cortile comune; ad ovest proprietà Capra;
-per il ripostiglio con soprastante deposito (schede nn. 8/3-8/6): a nord cortile comune; ad est proprietà Capra; a sud particella 389; ad ovest il venditore.

Prezzo pagato e quietanzato.

E' fatto richiamo all'atto di divisione del notaio Mario Belasio di Saronno in data 26.02.1973 n. 47415 di rep.

In "secondo luogo" [REDACTED] vende a terzi le schede n. 8/7-8-9-10 del 08.03.1977.

RETTIFICA portata dall'atto 23.06.1982 n. 27749 di rep. in autentica notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno (trascritto a Como il 16.07.1982 nn. 10132/8095) con cui è precisato che nell'atto 14.03.1977 n. 57972 di rep. in autentica notaio Mario Belasio di Saronno (trascritto a Como il 06.04.1977 nn. 4140/3067) "in primo luogo" è stata erroneamente indicata la scheda "8/6" invece della scheda "8/7" e "in secondo luogo" è stata erroneamente indicata la scheda "8/7" invece della scheda "8/6".

Le parti hanno rettificato il detto atto precisando che l'esatta descrizione dei beni oggetto del "primo luogo" è la seguente:

[REDACTED]

ha venduto a [REDACTED]
coniugata in regime di separazione dei beni,

la porzione di fabbricato rurale in Comune di ROVELLO PORRO, via Volta n. 48, a parte della particella n. 49/1 di Ha. 0.04.50 di CT FR con diritto d'accesso al n. 48 e foglio 11 particella 49 subb- 2-3-4-5-6 di CF, e precisamente:

-a piano terreno: locale ad uso abitazione, locale rustico adibito a stalla e piccolo ripostiglio corrispondenti alle schede nn. **8/1, 8/2, 8/3 del 08.03.1977;**

-a primo piano: locale ad uso abitazione con antistante loggiato, sottotetto adibito a fienile e piccolo deposito sovrastante il ripostiglio corrispondenti alle schede nn. **8/4, 8/5, 8/7 del 08.03.1977.**

Coerenze:

-per il locale a piano terra e primo piano (schede nn. 81/-8/4): a nord proprietà Capra; ad est particella 78; a sud particella 389; ad ovest cortile comune;

-per il locale rustico con soprastante fienile (schede nn. 8/2-8/5): a nord particella 34; ad est proprietà Capra; a sud cortile comune; ad ovest proprietà Capra;

per il ripostiglio con sovrastante deposito (schede nn. 8/3-8/7): a nord cortile comune; ad est proprietà Capra; a sud particella 389; ad ovest il venditore.

Precisazioni catastali

Dalla consultazione della documentazione cartacea di Catasto Fabbricati è emerso quanto segue:

-alla unità raffigurata nella **scheda n. 8/1 del 08.03.1977** è stato assegnato l'identificativo di **particella 49 subalterno 7;**

-alla unità raffigurata nella **scheda n. 8/3 del 08.03.1977** è stato assegnato l'identificativo di **particella 49 subalterno 9;**

-alla unità raffigurata nella **scheda n. 8/4 del 08.03.1977** è stato assegnato l'identificativo di **particella 49 subalterno 10;**

-alla unità raffigurata nella **scheda n. 8/7 del 08.03.1977** è stato assegnato l'identificativo di **particella 49 subalterno 13.**

In seguito si riportano letteralmente i patti speciali contenuti nell'atto di divisione del notaio Mario Belasio di Saronno in data 26.02.1973 n. 47415 di rep. (trascritto a Como il 27.03.1973 nn. 5493/4856).

Con il detto atto al signor [REDACTED], titolare dei beni dal ventennio) erano stati assegnati i beni originariamente identificati con scheda n. 18 anno 1973 e contraddistinti con tinta VERDE nel tipo planimetrico unito all'atto sotto

“A” e identificati nel medesimo tipo a piano terra con i nn. 1-5-7-9-10, n. 14 (con antistante piccola porzione di corte della larghezza di mt. 3,00), n. 19 con unita porzione di corte n. 20, a piano primo con n. 1 e antistante porzione di loggiato n. 22, n. 7-5-9-10-19.

“Patti speciali

1)- *Le porzioni di portico distinte in tipo coi n. 6-8 al piano terreno ed al piano primo ed il cortile in tipo al n. 17, si intendono comuni e quindi dovranno mantenersi liberi da qualsiasi cosa fissa. Così pure la striscia di terreno a nord del fabbricato in tipo distinto col n. 25 si intende comune e servitù esclusivamente per la manutenzione del fabbricato ed eventualmente per il passaggio di tubazioni per corrente elettrica anche se sospesi ai muri esistenti. Verso le porzioni di portico ai n. 6 e 8, ognuno per le porzioni di muro di proprietà potranno aprire porte e finestre, purché alle distanze stabilite dal Codice Civile. Le spese di manutenzione riordino e riparazioni delle parti comuni sono a carico dei due lotti in parte uguale.*

2)- *Le esistenti condotte di acqua potabile ed acqua di scarico (fognature) verranno annullate e si addiverrà al più presto alla formazione di nuove condotte la cui spesa verrà attribuita in parti uguali.*

3)- *Il signor [REDACTED] dovrà a sue spese provvedere alla posa di una nuova fossa settica per collegare l'esistente gabinetto ed ogni altra condotta esistenti sulle porzioni a lui assegnate. Detta fossa settica non potrà essere posta nei portici comuni ai nn. 6-8 e comunque dovrà essere ad una distanza minima di mt. 2.00 dalle porzioni spettanti al dividente [REDACTED]*

4)- *Il signor [REDACTED] impegna pure a chiudere con muro la porta del gabinetto al n. 16 e la finestra della stalla n. 11 esistente nel muro di divisorio con il n. 14. Si impegna pure ad interrompere il collegamento del citofono collegato all'impianto del dividente [REDACTED]*

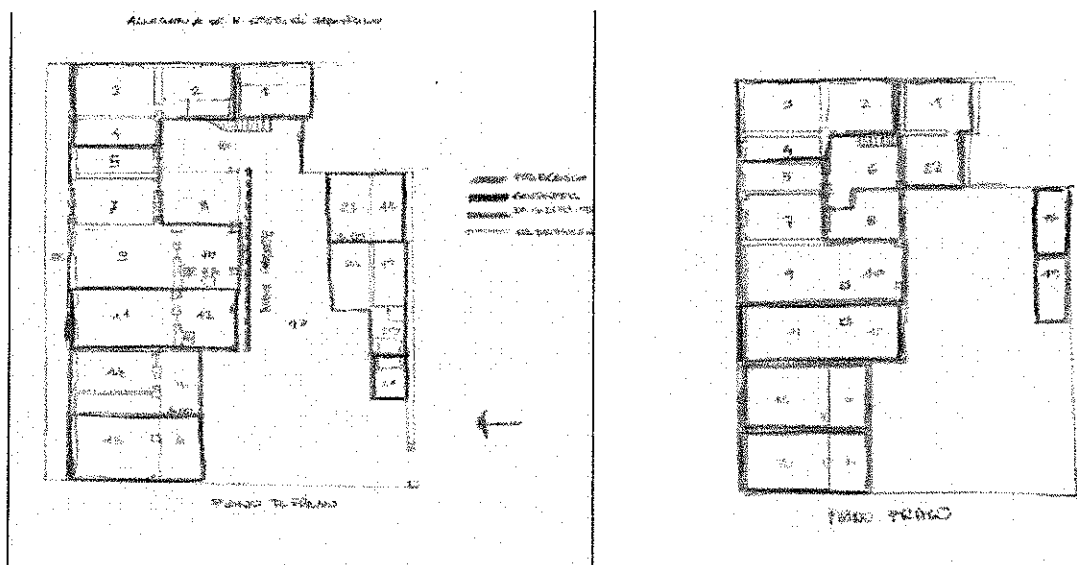
5)- *Al signor [REDACTED] sarà consentito di chiudere la porta di loggiato al piano primo distinto in tipo col n. 22, onde poter formare un nuovo locale.*

6)- *I muri delimitanti il loggiato del primo piano, in tipo distinto col n. 8, dovranno essere abbattuti, si dovrà pure erigere un tavolato in mattoni pieni dello spessore di cm. 12 per dividere il locale in tipo distinto coi n. 4 e 5, sia al piano terra che al primo piano. La spesa di dette opere verrà suddivisa in parte uguale dei dividenti.*

7)- *Tutte le opere da eseguirsi dovranno essere terminate entro il 30 giugno 1973.*

8)- *Le porzioni di corte in tipo distinte coi n. 24-23 saranno in uso esclusivo dei dividenti, ciascuno per la parte prospiciente alla sua proprietà.*

In seguito si riporta la riproduzione lucidata del tipo planimetrico unito all'atto sotto "A": per l'identificazione dei beni esegutati nel tipo planimetrico di riferimento contrattuale nel quale è compresa la porzione di corte distinta con il n. 24 (in uso esclusivo), per il detto diritto si richiama la sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili esegutati rappresentano porzioni di Fabbricati datati di epoca remota, vecchio impianto edilizio di origine rurale, risultati interessati successivamente dai seguenti titoli edilizi, risultati presenti agli Atti Comunali del Comune di Rovello Porro (CO).

7.1 P.E. n.41/95 – Concessione Edilizia (C.E.) n.36/95 rilasciata in data 26.05.1995 per lavori di **INSTALLAZIONE DI PORTA BASCULANTE** in via A. Volta, 48 - alla sig.ra [REDACTED] (dante causa).

7.2 P.E. n.26/04 - CONDONO EDILIZIO art.32 L.326/2003 - prog.01 – domanda della [REDACTED] (dante causa) in data 9.12.2004 prot.11602 sanatoria opere abusive **Tipologia 1**, dichiarate eseguite nel 1978, consistenti in: **CHIUSURA PORTICO PRIMO PIANO PER RICAVO CAMERA A COMPLETAMENTO APPARTAMENTO ESISTENTE FINITO A CIVILE** opere eseguite presso l'immobile sito in via A. Volta al mappale 49 / sub.704 - rilascio di Permesso di Costruire (PdC) n.26/2004 in Sanatoria in data 20.3.2006 ai art.32 L.326/2003 e L.R.31/2005;

7.3 P.E. n.27/04 - CONDONO EDILIZIO art.32 L.326/2003 - prog.02 – domanda della [REDACTED] (dante causa) in data 9.12.2004 prot.11603 sanatoria opere abusive **Tipologia 6**, dichiarate eseguite nel 1978, consistenti in: **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AI PIANI TERRA E PRIMO** opere eseguite presso l'immobile sito in via A. Volta al mappale 49 / sub.704 - rilascio di Permesso di

Costruire (PdC) n.27/2004 in Sanatoria in data 20.3.2006 ai art.32 L.326/2003 e L.R.31/2005;

7.4 P.E. n.69/2009 – Permesso di Costruire (PdC) n.27/2004 in parziale Sanatoria rilasciato ai sensi dell'art.36 e 10 del DPR 380/01 e smi in data 9.11.2009 relativo ad ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART.36 DEL DPR 380/01 E S.M.I. per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo ed esecuzione di opere in via A. Volta, 48 - mappale 49 / sub.9 e mappale 49 / sub.13 – richiedenti sigg. [REDACTED]

Gli immobili eseguiti risultano sprovvisti della **CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'**.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

La vigente strumentazione urbanistica Comunale PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT del Comune di ROVELLO PORRO individua gli immobili eseguiti in Zona di:

NUCLEO ANTICA FORMAZIONE - NAF

In tale zona l'Attività edilizia ed i relativi interventi sono disciplinati ed eseguiti nel rispetto delle norme operative contenute nel:

PIANO DELLE REGOLE – NTA del P.G.T. TITOLO II dall'art.17 all'art. 24 octies.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI:

Descrizione
APPARTAMENTO ad uso Abitazione disposto su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1) con i RIPOSTIGLI A P.T E 1°P. (A.2)

Lotto Unico

costituito dai seguenti immobili:

Piena proprietà per la quota intera (1/1) di un APPARTAMENTO ad uso Abitazione disposto su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1), termoautonomo, collegati da scala interna ed esterna, e due Locali accessori di pertinenza ad uso Ripostiglio disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2) non riscaldati, collegati da scala interna in corpo staccato, con diritto di uso esclusivo della porzione di area del cortile comune antistante a PT, in lato nord, quali singole porzioni di un vecchio Fabbricato di origine rurale in corte comune, censite autonomamente, che accedono dal cortile comune antistante di disimpegno, servito dal

portone carrabile/pedonale con diritto di accesso al n°48 (civico) della via Alessandro Volta del Comune di Rovello Porro.

Singola u.i.u. ad uso ABITAZIONE (A.1) disposta su due livelli, termoautonoma, composta da locale soggiorno e cucina al piano terra e al primo piano con due camere, bagno e ripostiglio disimpegnate dal corridoio antistante allo sbarco della scala di collegamento interno in legno oltre al vano tecnico di sottotetto soprastante che accede dalla botola passo d'uomo nel corridoio. I locali di abitazione sono serviti da finestre e balconcini a filo cd. *alla romana* in lato est e in lato ovest con pochissima sporgenza di affaccio esterno per la illuminazione e aereazione naturale generale, della superficie lorda complessiva di circa mq. 91,00. Alla u.i.u. di Abitazione è annessa la pertinenza accessoria di due LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO su due livelli a PT e 1°P. (A.2) in corpo staccato, collegati da scala interna e non riscaldati, serviti da una porta di ingresso a PT e una finestra a 1°P. della superficie lorda complessiva di circa mq. 20,00.

Gli immobili eseguiti risultano complessivamente in mediocre stato di manutenzione generale, considerata la vetustà edilizia della singola u.i.u. di Abitazione risultata ristrutturata nel 1978 e delle singole u.i.u. di Ripostiglio avvenuta nel 2009, come indicato nelle rispettive pratiche edilizie di riferimento, che sviluppano una superficie commerciale lorda complessiva attuale di circa **100,00 mq.**

Gli immobili eseguiti sono valutati in considerazione delle caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio funzionale nello stato attuale che risultano complessivamente di tipo medio standard ed in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale, tenuto conto dell'epoca di realizzazione del corpo edilizio esistente di origine rurale e delle successive ristrutturazioni oltre che per le qualità generali della tipologia di edilizia prevalente (residenziale) ed il contesto di corte comune nel quale gli stessi sono collocati, localizzati in zona centrale dell'abitato cittadino regolarmente servita dalla rete dei servizi locali tradizionali.

APPARTAMENTO ad uso ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1)

I locali di abitazione sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica rettangolare regolare articolati su due livelli di piano collegati da scala interna, quali singole porzioni accessibili esternamente in modalità indipendente con due fronti di affaccio esterno in lato est ed in lato ovest che presenta la porzione al P.T. accessibile dalla porta di ingresso servita dal disimpegno porticato comune antistante dal quale è presente una rampa di scale fino al 1°P. soprastante con sbarco diretto al disimpegno porticato comune antistante per l'accesso esterno anche alla porzione di abitazione al 1°Piano, dotati degli impianti

tecnologici di uso funzionale con riscaldamento autonomo i quali risultano in esercizio senza le certificazioni di conformità necessarie e pertanto da revisionare a cura di impiantisti abilitati di cui si segnala in particolare l'apparente malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo dei relativi corpi scaldanti (radiatori), regolati da termostato ambiente, e della caldaia murale a gas e ACS con possibile sostituzione necessaria nonché finiture di tipo civile risultate in mediocre stato d'uso e manutenzione complessiva considerata l'epoca di costruzione e le ristrutturazioni avvenute successivamente e da implementare in considerazione dello stato del tetto di copertura rilevato in relazione alle tegole, colmo e lucernario (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Gli ambienti abitativi della porzione a piano Terra risultano pavimentati da piastrelle di ceramica e finiture interne intonacate a civile tinteggiate con i serramenti esterni del locale soggiorno servito dalla porta di ingresso in legno in parte vetrata, protetta da ante persiane, e una finestra in Legno con vetrocamera, predisposta con cassonetto e cinghia avvolgibile manuale, attualmente modificata ed oscurata solo da ante persiane. Il locale soggiorno disimpegna direttamente il locale cucina da arco passante munito di tenda, in posizione frontale di chi entra, e la scala di collegamento interno in legno di arredo in lato Dx per l'accesso ai locali della porzione di abitazione al primo piano. Il locale cucina si presenta pavimentato in ceramica con rivestimento delle pareti parti intonacate e tinteggiate, parti in ceramica nella zona cottura e lavello, dotato della rubinetteria d'uso, ove risulta allocata la caldaia murale a gas e ACS, con esalatore funi e canna fumaria di uscita al tetto in una posizione che appare irregolare e pertanto da verificare a cura dell'impiantista fumista, inoltre sono stati rilevati problematiche dello scarico fognario del lavello di cui si ignora il recapito finale e pertanto da revisionare e adeguare a cura di impiantista abilitato. La cucina è servita da una finestra in alluminio e vetrocamera con cassonetto avvolgibile in pvc a cinghia manuale, allo stato non funzionante, munita di inferriata esterna in quanto prospetta sul cortile confinante retrostante, proprietà di terzi (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Gli ambienti abitativi della porzione a piano Primo di due camere, bagno e ripostiglio disimpegnati dal corridoio antistante servito dallo sbarco della scala di collegamento interno risultano pavimentati parte da piastrelle di ceramica e parte da marmette granigliate e finiture interne intonacate a civile tinteggiate con i serramenti esterni delle due camere dotate di balconcino con vetrocamera, cassonetto e avvolgibile in pvc a cinghia manuale, porte interne in legno parte tamburate, parte vetrate che risultano in mediocre stato di uso e manutenzione complessivo. Il locale camera in lato ovest presenta il soffitto in legno e

risulta accessibile dal portoncino di ingresso che affaccia il portico comune di primo piano.

Il locale Bagno (locale di altezza utile interna di circa h= 258 cm) risulta regolarmente pavimentato da piastrelle di ceramica su tutte le pareti perimetrali rivestite a tutta altezza circa h=2,00 mt, comprende la dotazione sanitaria di base del tipo sospeso composta da vaso a sedere con cassetta di scarico incassata a muro, bidet, lavabo di porcellana e cabina doccia idromassaggio semicircolare corredata dalla rubinetteria di servizio in mediocre stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione e l'adeguamento manutentivo interno avvenuto successivamente ma priva della relativa documentazione impiantistica necessaria e pertanto da sottoporre ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato. Il locale inoltre presenta il tamponamento della finestra esterna, quale condizione di esercizio irregolare da ripristinare necessariamente (cfr. Allegato Documentazione fotografica). L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiature di tipo medio risultato in mediocre condizioni di uso e manutenzione che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma senza certificazione degli impianti, e pertanto da sottoporre necessariamente ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato, previa manutenzione di esercizio e adeguamento (cfr. Allegato Documentazione fotografica).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato da una caldaia murale a gas produzione di ACS collocata nel locale cucina al PT con impianto distributivo interno a radiatori regolati da termostato ambiente, attualmente malfunzionanti, risultato in mediocri condizioni di uso e manutenzione, che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma senza certificazione degli impianti, da sottoporre necessariamente ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato, previa manutenzione di esercizio e adeguamento (cfr. Allegato Documentazione fotografica).

LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P.

(A.2)

I locali di pertinenza accessoria ad uso Ripostiglio, ristrutturati nel 2009, sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica rettangolare regolare della superficie coperta di circa 10 mq articolati su due livelli di piano collegati da scala interna con caratteristiche, impianti e finiture di tipo civile che risultano complessivamente in mediocre stato di manutenzione generale nonché serviti da una piccola area di cortile antistante pavimentata **in uso esclusivo**, servita dalla superficie di area di cortile comune antistante in lato nord di cui al mappale 49, fronte strada civico 48 della via Alessandro Volta - ENTI COMUNI (BCNC) – come risulta possibile rilevare dalla situazione dei luoghi e nelle

modalità attualmente praticate. I locali, collegati da una scala interna in legno, con porta di ingresso a PT e finestra a 1°P. risultano pavimentati in ceramica con pareti intonacate a civile e tinteggiate e soffitto perlinato in legno a 1°P., serviti da impianto elettrico ed idrosanitario collegato allo scarico di fognatura antistante (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

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 la singola u.i.u. di Abitazione, **risulta sprovvista della necessaria certificazione di Agibilità regolamentare.**

Consistenza della singola u.i.u. di ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1) con i LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2):

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

Destinazione d'uso attuale	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di Abitazione al Piano Terra mappale 49/sub.704 (A.1)	Sup.reale lorda	33,00	1,00	33,00
Locali di Abitazione al Piano Primo mappale 49/sub.704 (A.1)	Sup.reale lorda	58,00	1,00	58,00
Locale Ripostiglio al piano Terra ex mappale 49/sub.9 (A.2)	Sup.reale lorda	10,00	0,45	4,50

Locale Ripostiglio al piano Primo ex mappale 49/sub.13 (A.2)	Sup.reale lorda	10,00	0,45	4,50
Totale mq				100,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura., condizioni: vetuste

Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune

Solai: tipologia: solaio in latero c.a. e solaio in legno, condizioni: normali.

Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune

Copertura: tipologia: a falde inclinate in legno, materiale: tegole in cemento
condizioni: normali.

Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune

Scale: tipologia: a rampa unica , materiale: legno

ubicazione: interno in mobile arredo di fattura artigianale
condizioni: normali

Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA E RIP.

Manto di copertura: materiale: tegoli di cemento, senza coibentazione a copertura del vano tecnico di sottotetto
condizioni: normali.

Note: RIFERITO alla porzione di uso esclusivo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con cassonetto in legno e tapparella in PVC condizioni: normali.

Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: normali.

Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: nessuna, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: mediocri con necessità di interventi di manutenzione

Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune

- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica e marmette granigliate
condizioni: normali.
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Plafoni:* materiale: intonaco civile tinteggiato, condizioni: normali.
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Rivestimento:* ubicazione: locale bagno, materiale: piastrelle ceramica,
condizioni: normali.
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Portone di ingresso:* tipologia: anta battente tipo sicurezza standard,
materiale: rivestimento legno, accessori: ferramenta d'uso
normale, condizioni: normali.
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Impianti:
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,
conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione
senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE
da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione
e adeguamento
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: acciaio zincato, condizioni: normali,
conformità: appare conforme all'epoca di costruzione
senza certificazione impiantistica in atti, da
VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di
distribuzione: tubi in acciaio, diffusori: termosifoni in
acciaio vetusti, condizioni: normali, conformità: appare
conforme all'epoca di realizzazione senza certificazione
impiantistica in atti, da VERIFICARE da parte di impiantista
abilitato con necessità di manutenzione e adeguamento
Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune
- Antenna ricezione TV:* tipologia: rettilinea privata con prese interne di proprietà

- esclusiva, condizioni: normali, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione ma senza certificazione impiantistica in atti, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
- Note: RIFERITO alla porzione di FABBRICATO Comune
- Gas:* tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: normali, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione ma senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione e adeguamento
- Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Telefonico:* tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: normali, conformità: appare conforme all'epoca all'epoca di realizzazione ma senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione e adeguamento
- Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
- Fognatura:* tipologia: con fossa biologica di decantazione privata e rete di Smaltimento collegata al collettore di rete comunale; ispezionabilità: buona, condizioni: normali conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione ma senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione, adeguamento e regolarizzazione di Allacciamento all'Ente Gestore
- Note: RIFERITO alle singole porzioni di PROPRIETA'

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

La determinazione del valore degli immobili 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;

nonchè sulla scorta di valutazioni / considerazioni, generali e complessive, basate sulla esperienza professionale personale, maturata dal sottoscritto esperto stimatore 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 Rovello Porro (CO) - zona centrale/TERRITOTIO EDIFICATO -, porta a ritenere equo il più

probabile valore di mercato medio delle abitazioni di riferimento, in stato conservativo normale, nella misura di circa Euro/mq 2.500,00 di superficie commerciale in Classe A (Classificazione Energetica), da rapportare allo stato di fatto specifico attuale degli immobili in esame in considerazione della relativa probabile Classificazione Energetica stimata in classe G (detrazione - 800 €/mq) con l'applicazione di un coefficiente di differenziazione globale di 0,65, 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.

10.2 Fonti di informazione

Catasto di COMO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di COMO, ufficio tecnico di ROVELLO PORRO, 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 2024 1^a semestre – F.I.M.A.A. BORSINO IMMOBILIARE Città di Como e Provincia Edizione 2024 in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta nella zona di riferimento.

10.3 Valutazione corpi

A. APPARTAMENTO uso ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1) con i LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2) in vecchio Fabbricato di origine rurale in contesto di corte comune

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di Abitazione al Piano Terra mappale 49/sub.704 (A.1)	33,00	€ 1.100,00	€ 36.300,00
Locali di Abitazione al Piano Primo mappale 49/sub.704 (A.1)	58,00	€ 1.100,00	€ 63.800,00
Locale Ripostiglio al piano Terra ex mappale 49/sub.9 (A.2)	4,50	€ 1.100,00	€ 4.950,00
Locale Ripostiglio al piano Primo ex mappale 49/sub.13 (A.2)	4,50	€ 1.100,00	€ 4.950,00
TOTALI	100,00		€ 110.000,00

- Valore corpo : € 100.100,00

- Valore accessorio :€ 9.900,00

- Valore complessivo € 110.000,00

- Valore complessivo diritto e quota:.....€ 110.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero Medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO uso ABITAZIONE disposta su due livelli a P.T. e 1°P. (A.1) con i LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO in corpo staccato disposti su due livelli a P.T. e 1°P. (A.2) in vecchio Fabbricato di origine rurale in contesto di corte comune	100,00	€ 110.000,00	€ 110.000,00
			TOTALE	€ 110.000,00

10.4 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:.....€ **16.500,00**
Spese di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale..... € **16.000,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
a carico dell'acquirente:.....**Nessuna**

10.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Valore degli immobili eseguiti al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, per la proprietà della quota intera di 1/1: € **77.500,00.**

Como, 22.01.2025

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Salvatore Difrancesco

* * * *

**DISTINTA DEGLI ALLEGATI
ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO**

* * * * *

Allegato n. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con n.46 Foto

Allegato n. 2 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Allegato n. 3 – VISURE CATASTALI E MAPPA WEGIS

Allegato n. 4 – RELAZIONE VISURISTA NETTI SNC di Colverde

Allegato n. 5 – ATTO C/V PROPRIETA' ESECUTATA

Allegato n. 6 – DOCUMENTAZIONE TECNICA COMUNE DI ROVELLO PORRO

Allegato n. 7 – COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI

Allegato n. 8 – TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI.