
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

Procedura promossa da:

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

G.E. dott. MARCO MANCINI

Custode Giudiziario dott.ssa GIULIA PUSTERLA

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO

Lotto n°13

Tecnico incaricato C.T.U. – Esperto Stimatore

Geom. Salvatore Difrancesco

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

C.F. DFRSVT58R02C514W - P. Iva 02814300139

con studio in Como alla Via Leone Leoni,16

cellulare: 3473207493

e-mail: rinodifrancesco@gmail.com

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

- con il P.T. a destinazione commerciale, sito in via A. Appiani, n. 27, identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1890, sezione Pontenuovo, sia per le singole unità immobiliari ai subb. 718 – 719 – 723 – 726 – 727 – 728 – 729 – 730 – 732, risultate sanabili per le single porzioni interessate da “interventi eseguiti in **Parziale difformità** dal permesso di costruire” e non sanabile per la porzione sita al piano terzo (sottotetto) dell’edificio, parte dell’unità immobiliare contraddistinta catastalmente al foglio 2, particella 1890, sezione Pontenuovo, subalterno 729, interessata da “interventi eseguiti in **Totale difformità** dal permesso di costruire” il cui unico proprietario esclusivo risulta essere il soggetto esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- che con Ordinanza N.4 in data 10.06.2025 “..di demolizione e rimessa in pristino di interventi eseguiti in Parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e per gli effetti degli artt. 27, 34 e 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.” del Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Merone, versata in atti, è stato ordinato al soggetto esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietario delle singole unità immobiliari ai subb. 723 – 730 e 728 con l’altezza dell’intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all’intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano e realtiva porzione del sub. 729, quale parte residuale al secondo piano dell’Edificio, interessate da interventi eseguiti in Parziale difformità dal permesso di costruire ritenuti **sanabili**, di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione/rimozione delle opere abusivamente realizzate, così come descritte nel verbale di accertamento tecnico materialmente allegato alla Ordinanza, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto rilasciato con Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27 luglio 2005 e correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 2242/04 del 14 febbraio 2005, nel termine di 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dalla data di notifica del provvedimento, risultato essere il **8 settembre 2025**, fatta salva la facoltà per l’interessato di richiedere, fino alla scadenza del termine fissato, istanza in sanatoria prevista dal D.P.R. n. 380/2001 ai sensi dell’art. 36, per ogni unità immobiliare sopra identificata “difforme rispetto allo stato autorizzato”, in quanto, da una preliminare istruttoria, risulta possibile un eventuale accertamento di conformità sussistendo la doppia conformità degli interventi eseguiti in difformità;
- che il G.E. dott. Marco Mancini con provvedimento in data 03.07.2025, preso atto di quanto rappresentato dal legale della procedura avv. Pierpaolo Livio: “..circa l’immobile sito nel comune di ERBA, a fronte della astratta sanabilità ex lege Salvini, occorre conferire incarico al tecnico per valutare i costi di sanatoria oltre che inserire in perizia la

possibilità per l'eventuale aggiudicatario di sanare entro 120 gg dall'aggiudicazione in base al noto dpr urbanistico e delle due palazzine site nel comune di MERONE, a fronte dell'astratta sanabilità degli appartamenti, tuttavia resta la problematica questione dell'ordinanza di demolizione del sottotetto conseguente all'ordinanza adottata dall'ente locale oltre che inserire in perizia la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di sanare entro 120 gg dall'aggiudicazione in base al noto dpr urbanistico;"

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

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

- che il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Merone per le singole unità immobiliari ai subb. 723 – 730 e 728 con l'altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano e realtiva porzione del sub. 729, quale parte residuale al secondo piano dell'Edificio, a seguito di istanza del procuratore legale della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2021 R.G.E. in data 5 settembre 2025 prot. n. 9667, con Provvedimento Dirigenziale in data 8.9.2025 prot.9778 (*cf.* **Allegato n°1**), ha concesso la sospensione dei termini, ai sensi dell'articolo 21-quater, comma 2, della Legge n.241/1990, degli effetti dell'Ordinanza del Responsabile dell'Area Tecnica n.5 del 10 giugno 2025 per un periodo di 12 mesi a far data dal giorno di emissione del presente atto amministrativo, dando atto che il nuovo termine ultimo per l'esecuzione di quanto stabilito con propria Ordinanza n. 5/2025 riprenderà a decorrere dal **8 settembre 2026**;

ciò premesso

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

**RELAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA
DI INTEGRAZIONE E AGGIORNAMENTO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
Lotto n°13 (aggiornato)**

costituito dal seguente immobile censito autonomamente:

A. Piena proprietà per la quota 1/1 intera di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE e servizi al piano al piano Secondo (2°P), **quale porzione residuale sanabile autonoma al piano secondo previo frazionamento dalla maggiore consistenza attualmente censita che comprende la soprastante porzione dei locali al piano Terzo (3°P) di sottotetto risultata abusiva e non sanabile, collegati anche da scala interna a chiocciola che risulta pertanto da rimuovere con chiusura del relativo vano di passaggio nel solaio**, parte di un Fabbricato isolato di quattro piani f.t. e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ubicate a primo piano (1°P), piano secondo (2°P) e piano terzo sottotetto (3°P) con locali commerciali a piano Terra e boxes garage/cantine al piano seminterrato PS1 servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via A. Appiani, in lato sud. con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà riferite sia all'edificio di Fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest censiti al mappale 1484 e mappale 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il Lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto.

Avvertenza:

Lo status del bene staggito e dell'Edificio di Fabbricato isolato di cui è parte, ubicato in area sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico, evidenzia la presenza di una situazione edilizia ed urbanistica illegittima risultando difforme dai titoli edilizi assentiti in violazione delle disposizioni normative di settore ex art. 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. che allo stato prevede la possibilità di regolarizzazione in sanatoria con istanze di accertamento di conformità ex art.36 e 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.

Composta da una singola u.i.u. di Abitazione Monolocale e servizi residuale, da frazionare dalla maggiore consistenza attualmente censita, con locali al piano Secondo

COMUNE - BCNC, stesso mappale sub. 701; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale sub. 701 che permette l'ingresso al vano scala comune al PS1 dal quale si accede; a sud ed ovest muro divisorio comune con la u.i.u. al mappale 1890 sub.728, stessa proprietà, fino in chiusura.

Porzione residuale al piano terzo della u.i.u. mappale 1890/sub.729, **non sanabile**

muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE - BCNC, stesso mappale sub. 701, poi per salto rientrante muro divisorio comune con il vano scala interno con ascensore di ENTE COMUNE - BCNC, stesso mappale sub. 731, dal quale si accede e poi ancora per salto sporgente muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia di ENTE COMUNE - BCNC, stesso mappale sub. 701; ad est muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia il camminamento pedonale declive di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale sub. 701 che permette l'accesso all'ingresso del vano scala comune al PS1 dal quale si accede; a sud muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia la strada principale, dalla quale si accede anche direttamente; ad ovest muro perimetrale di prospetto esterno che affaccia l'area cortilizia declive di ENTE COMUNE – BCNC, stesso mappale sub. 701, fino in chiusura.

Accesso:

L'accesso alla porzione residuale del piano secondo avviene dal pianerottolo di sbarco in lato sx del vano scala comune interno con ascensore - ENTE COMUNE - BCNC, mappale 1890 / sub.731 che accede dal PS1 dall'area cortilizia comune, servita dal camminamento pedonale esterno declive in lato est - ENTE COMUNE - BCNC, mappale 1890 / sub.701 - di cui al relativo cancelletto fronte strada della via Andrea Appiani civico n. 27 del Comune di Merone (CO), da esercitare nelle modalità attualmente praticate, come accertato nel corso delle operazioni peritali (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

DATI CATASTALI ATTUALI DELLA ABITAZIONE DERIVANTI DA:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2021 protocollo n. CO0022919 in atti dal 22/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20032.1/2021);
2. VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. CO0253645 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 102218.1/2021);
4. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2011 pratica n. CO0208445 in atti dal 09/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85858.1/2012);
5. VARIAZIONE del 09/07/2010 pratica n. CO0147613 in atti dal 09/07/2010 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 11030.1/2010).

Fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.100416 in data 7.11.85 e t.m.545 in data 7.1.2009, al fg.9 (logico) fg.2 (reale) con il mapp.1890 di mq.685 ente urbano [ex mapp.1485 (ex mapp.680/b) che comprende mapp.1540 (ex mapp.1313/b)].

QUOTA INTERA DI PIENA PROPRIETA'

Appartamento al secondo e terzo piano denunciato presso UTE con scheda nr.CO0147613 in data 9.7.2010 [a variazione del mapp.1890/711 (già da scheda nr.CO0023077 in data 3.2.2009 a variazione dei mapp.680/4 e mapp.680/5); mapp.1890/713 (già da scheda di nuova costruzione nr.CO0013816 in data 22.1.2009 seguita da variazione nr.CO0026706 in data 6.2.2009 per inserimento "riserva 1"); mapp.1890/715 (già da scheda nr.CO0013821 in data 22.1.2009 a variazione dei mapp.680/702 – già da scheda nr.C01218 del 10.4.97 a variazione del mapp.680/6 - già da scheda nr.6 del 22.1.86 a variazione del mapp.680/2 - e mapp.680/704 - già da scheda nr.C01215 del 10.4.97 a variazione del mapp.680/1 già da scheda nr.4 del 22.1.86); e mapp.1890/716 (già da scheda di nuova costruzione nr.CO0013816 in data 22.1.2009 seguita da variazione nr.CO0026706 in data 6.2.2009 per inserimento "riserva 1")] e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – cl.3 – v.10,5 - €.948,99

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

(è quota 1/2 complessiva di piena proprietà di spettanza dei lotti nr.12 – nr.13)

Vano scala e ascensore comune ai sub.726, 727, 728, 729 e 732 denunciati presso UTE con scheda nr.CO0147614 in data 9.7.2010 [a variazione dei mapp.1890/702 (già da scheda di nuova costruzione nr.CO0013816 in data 22.1.2009), mapp.1890/705 (già da scheda nr.CO0013815 in data 22.1.2009 a variazione dei mapp.680/7, mapp.680/701 e mapp.680/703), mapp.1890/714 (già da scheda nr.CO0023077 in data 3.2.2009 a variazione dei mapp.680/4 e mapp.680/5 – già da scheda nr.5 del 22.1.86 a variazione

del mapp.680/3) e mapp.1890/717 (già da scheda nr.CO0013821 in data 22.1.2009 a variazione dei mapp.680/702 – già da scheda nr.C01218 del 10.4.97 a variazione del mapp.680/6 - già da scheda nr.6 del 22.1.86 a variazione del mapp.680/2 - e mapp.680/704 - già da scheda nr.C01215 del 10.4.97 a variazione del mapp.680/1 già da scheda nr.4 del 22.1.86)] e censiti al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1890/731 – PS1,T,1,2,3 – bene comune non censibile

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

Cortile al piano terra comune a tutti i subalterni denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.CO0013816 in data 22.1.2009 e censito al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con: **mapp.1890/701 – PT – bene comune non censibile**

PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA'

QUOTA 143/360 DI PIENA PROPRIETA'

(di complessiva spettanza dei lotti nr.12 e nr.13)

Terreni di pertinenza distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.2 (logico) con:

mapp.1484 are 02.80 ente urbano (ex mapp.680/a)

mapp.1539 are 02.00 (ex mapp.1313/a)

Alla proprietà esecutata in oggetto, inoltre, quale porzione di un Fabbricato isolato di quattro piani f.t. e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ubicate a piano primo (1°P), piano secondo (2°P) e piano terzo sottotetto (3°P) servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via A. Appiani, in lato sud, compete la corrispondente proporzionale quota di comproprietà Uso e godimento con terzi degli enti comuni, parti e spazi comuni della proprietà edilizia esistente costituita dal Fabbricato Isolato attualmente censito al Catasto Fabbricati dal mappale 1890 con relativo sedime di area coperta e area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con servitù ed annessi di cui agli atti di provenienza. Ciò ai sensi dell'art.1117 e seguenti del Codice Civile con riferimento particolare alla struttura portante del Fabbricato, i muri maestri, il corpo vano scala e ascensore oltre al tetto di copertura a falde inclinate nonchè gli impianti di dotazione funzionale ed i servizi esistenti in ragione di una quota millesimale da individuare successivamente nel rispetto delle disposizioni del codice civile, come risulta possibile rilevare dalla situazione complessivamente esistente e nelle modalità attualmente praticate (*cfr.* Documentazione Allegata).

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

I rapporti tra i locatari e la gestione ordinaria degli immobili sono autogestiti in assenza di Amministratore formalmente nominato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La proprietà esecutata oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO n°13 A BASE D'ASTA - è rappresentato dalla piena proprietà per la quota intera 1/1 di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE con locali al piano al piano Secondo (2°P), quale porzione residuale sanabile da rendere funzionalmente autonoma previo frazionamento dalla porzione al terzo piano di sottotetto soprastante, risultata non sanabile con Ordinanza n.3/2025, in corso di esecuzione, con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà riferite sia all'edificio di Fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest censiti al mappale 1484 e mappale 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il Lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in Località Pontenuovo nel Comune di Merone CO) che risulta una zona centrale del Paese (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

Il Comune di Merone (CO) è un Paese di circa 4.000 abitanti (4.058) che sorge a circa 17 Km dal capoluogo di provincia (Como), compreso tra i Comuni di Monguzzo, Rogeno (LC), Erba, Lambrugo, Costa Masnaga (LC), Eupilio e Lurago d'Erba. Risulta un centro abitato collocato nell'alta pianura lombarda che costituisce il limite del territorio della provincia di Como a confine con la provincia di Lecco. Merone si sviluppa in una zona collinare che chiude a sud il pian d'Erba, zona ricca di acque attraversato dal corso d'acqua più rilevante del territorio meronese: il Lambro. Il territorio comunale è composto dalla collina di Merone (il cui pendio è rivolto verso le località di Baggero e Maglio), dalla collina della Ferrera, della Specola e dell'Alpè (al

centro) e dalla collina di Moiana (che degrada fino alle rive del lago di Pusiano). Da un punto di vista urbanistico, la conformazione del territorio ha fatto sì che attorno ai due centri di Merone e Moiana si formassero una serie di frazioni e cascine separate tra loro da ampi spazi: Pontenuovo, Stallo, Ferrera, cascina Specola, villa Savina (Alpè), cascina Girasole, villa Betlemme, molino Crotta, Maglio, cascina Ceppo, Baggero, cascina Campomarzo e Canova. Una posizione strategica che presenta una superficie territoriale con un'altimetria di 284 m s.l.m., la quale è regolarmente servita da una funzionale rete viabilistica Comunale adeguata e Provinciale (SP 41) che collega la Strada Statale SS 36 attraversando il comune di Merone e gli altri paesi limitrofi nonché dal servizio di trasporto pubblico Provinciale di autobus e dalla Ferrovia con stazione nel centro cittadino, gestita da Ferrovienord, la quale è comune tra la rete FNM (linea Milano-Asso) e quella RFI (linea Como-Lecco).

Caratteristiche del Fabbricato

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'Edificio, impianto costruttivo di origine risalente oggetto di una trasformazione edilizia con ristrutturazione totale ultimata nel 2010, evidenzia un corpo edilizio isolato servito da un vano scala comune costituito da struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento con tetto di copertura a falde inclinate sormontate da manto di tegole in laterizio corredata dalla lattoneria d'uso per la raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche; Facciate perimetrali intonacate e tinteggiate; servito da impianti tecnologici di dotazione funzionale del tipo tradizionale con impianto di ascensore comune e riscaldamento autonomo a gas con produzione di ACS per le singole uu.ii.uu. che rappresenta una situazione complessiva risultata in buono stato di conservazione e manutenzione generale, considerata l'età costruttiva e il livello di manutenzione generale.

Caratteristiche della zona: centrale: Residenziale / Commerciale / Terziarie
(normale) a traffico locale con parcheggi 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. il
Principale centro limitrofo è ERBA.

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

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile esecutato risulta concesso in comodato a titolo gratuito sottoscritto in data 25.09.2009 senza registrazione al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale residenza primaria che lo abita con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.1. Domande giudiziali: *Nessuna*

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4 Altre condizioni d'uso:

Avvertenza:

La servitù d'uso della porzione del vano scala comune interno con ascensore - ENTE COMUNE - BCNC, mappale 1890 / sub.731 determinata di fatto dalla posizione del vano caldaia e passaggio dei relativi impianti tecnologici di dotazione funzionale risultati a servizio esclusivo del mappale 1890/sub.729, dovrà essere necessariamente formalizzata successivamente.

TRA.12332/11088 (28.11.64) - CONVENZIONE

Atto in data 11.11.64 rep.43259/12552 Notaio Giorgio Giuriani di Como con il quale viene stipulato che l'accesso e scarico dei terreni confinanti agli originari mapp.682/a e mapp.686/c di Catasto Terreni avviene anche da strada privata comune a est della larga di m.3, pertanto i proprietari degli stessi terreni dovranno lasciare libera una striscia di terreno a est della larghezza di m.1,50 che insieme alla striscia di m.1,50 a parte dei loro confinanti terreni agli originari mapp.682/b e mapp.686/a di proprietà del Beneficio Parrocchiale di Moiana, serviranno per la formazione della strada privata comune larga complessivamente m.3, che sostituirà quella a ovest.

TRA.151/136 (4.1.66) – SERVITU'

Atto in data 27.11.65 rep.2017/616 Notaio Gian Piero Rossi di Erba portante anche costituzione di servitù di passo pedonale e carraio a favore dei mapp.680/a (poi mapp.1484) e mapp.1313/a (poi mapp.1539) assegnati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx su una striscia larga m.3,5 lungo l'intero confine sud del fondo dominante e sui mapp.1313/b (poi mapp.1540) e mapp.680/b (poi mapp.1485), per accedere dalla Via

Appiani.

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

ISC.126/15 (5.1.2016) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 29.12.2015 rep.105364/31354 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO e a carico anche di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.680.000,00 di cui €.400.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5

ISC.289/41 (7.1.2019) - IPOTECA GIUDIZIALE

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

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5

- per quota 143/180 di piena proprietà (è in realtà quota 143/360 di piena proprietà)

- terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.1484 are 02.80
mapp.3539 are 02.00

ISC.15223/2632 (21.7.2020) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 16.3.2020 rep.912 del Tribunale di Como a favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA/SONDRIO e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.15.000,00 di cui €.5.422,79 di capitale.

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –
- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5
- per quota 143/360 di piena proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –
- terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.1484 are 02.80
mapp.1539 are 02.00

TRA.24514/17770 (5.8.2021) - PIGNORAMENTO

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

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –
- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5
- per quota 143/180 di piena proprietà (è in realtà quota 143/360 di piena proprietà)
- terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.1484 are 02.80
mapp.3539 are 02.00

TRA.30059/21689 (20.10.2021) - PIGNORAMENTO

Pignoramento notificato in data 20.9.2021 rep.3086 del Tribunale di Como a favore DIANA SPV SRL/CONEGLIANO e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5

ISC.26711/4734 (6.9.2022) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione emessa in data 9.2.2022 rep.3798 di San Marco spa di Lecco a favore SAN MARCO SPA/LECCO e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.103.248,00 di cui €.51.624,00 di capitale.

Grava anche su immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.1890/729 – P2,3 – A/2 – v.10,5

4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

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

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale complessiva sia del corpo edilizio esistente del Fabbricato isolato sia della singola u.i.u. oggetto della presente procedura che presentano difformità risultate **NON SANABILI** per la mancanza della doppia conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. - Testo Unico Edilizia (TUE) in presenza di vincoli disciplinati dal D.Lgs. 42/04 e s.m.i., - (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) come di seguito indicate.

A) FABBRICATO ISOLATO censito dal mappale 1890 per la presenza di:

1. variazioni planovolumetriche complessive del corpo edilizio esistente che presenta una maggiore superficie del sedime di ingombro dei locali esistenti al piano seminterrato e una maggiore altezza totale dei fronti di prospetto perimetrali, determinando una maggiore consistenza volumetrica rispetto a quella assentita, risultando pertanto in contrasto con i relativi indici di edificabilità e prescrizioni stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica Comunale e dal P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro per la tutela dei vincoli ambientali esistenti;
2. variazione delle sistemazioni esterne al Fabbricato e della recinzione perimetrale del Lotto di intervento con diversa realizzazione del cancello pedonale, carrabile, alloggio contatori, del marciapiede antistante sulla via Appiani con autobloccanti, ecc. peraltro ultimata solo parzialmente risultando incompleta la realizzazione della rampa/scivolo di accesso carraio dalla via Appiani;
3. modifiche ai prospetti perimetrali esterni con variazione delle finiture delle facciate, balconi di affaccio, delle posizioni e dimensioni di porte, vetrine e porte finestre sul prospetto di affaccio esterno con basculanti box al piano seminterrato;
4. variazione delle altezze utili interne ai locali ubicati al piano seminterrato PS1: zona

cantine h=2,43; zona autorimesse h=2,43 mt circa;

5. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380 /01 e s.m.i. (TUE). Tali tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili;
6. mancata realizzazione delle aree verdi e parcheggi previste nelle tavole progettuali assentite dal titolo edilizio del Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27/07/2005 con sistemazione delle aree pertinenziali esterne dell'Edificio al mappale 1890 di C.F. e dell'Edificio adiacente censito al mappale 1390 di C.F., della stessa proprietà di origine, peraltro riproposta come stato di fatto planimetrico di un successivo Permesso di Costruire rilasciato (n. 59/07) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativo alla costruzione di un ulteriore fabbricato residenziale nel contesto logistico dei luoghi interessati, poi alienato a terzi;
7. STATO TERRENI adiacenti in lato ovest, censito dal mappale 1484 e mappale 1539 per la presenza di una fatiscente e vetusta tettoia con struttura in legno e copertura di **lastre di eternit** ondulato e una baracca di cantiere in lamiera con adiacente tettoia previste da demolire nel titolo edilizio assentito del Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27/07/2005, quale attività allo stato **non** ancora eseguita;

B) APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE e servizi - singola u.i.u. censita dal mappale 1890 / sub.729 (porzione residuale sanabile autonoma al piano secondo) per la presenza di:

1. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture esistenti di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, quali tolleranze edilizie ai sensi dell'art.34-bis del DPR 380 /01 e s.m.i. (TUE). Tali tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili;
2. modifica dimensionale forometrie sulle facciate di prospetto perimetrale;
3. variazione distributiva delle murature interne e perimetrali della porzione al piano secondo con apertura nuova porta di ingresso e frazionamento in due unità della Slp complessiva assentita esistente al piano secondo con la costituzione di due singole u.i.u. indipendenti.

La nuova unità censita poi autonomamente dal mappale 1890/sub.729, allo stato, presenta la porzione al piano secondo collegata da scala interna diretta al piano

sottotetto soprastante realizzando un maggior volume edilizio e mutando la relativa destinazione d'uso assentita da non abitabile in abitabile, comportando pertanto un ulteriore autonomo carico urbanistico realizzato abusivamente e **non** sanabile, quale porzione al terzo piano sottotetto del mappale 1890/sub.729 oggetto poi di Ordinanza di Demolizione n.3/2025 del Comune di Merone a carico della proprietà, in corso di esecuzione, da frazionare necessariamente. Tale situazione determina pertanto la necessità di una riqualificazione di recupero funzionale della sola porzione al piano secondo del mappale 1890/sub.729 in una singola u.i.u. autonoma di Monocale, quale porzione residuale sanabile da eseguire con un intervento di recupero e/o di ristrutturazione ad hoc con la esecuzione di tutte le attività necessarie occorrenti di progettazione, esecuzione dei lavori ed esatta identificazione e censimento del bene riqualificato previo frazionamento catastale dalla maggiore consistenza del soprastante terzo piano sottotetto, ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 come novellato dalla legge 105/2024 (cd. Salva Casa);

4. esecuzione in variante di vano alloggio caldaia autonoma a gas con annessi impianti tecnologici di collegamento alla u.i.u. di Abitazione realizzato su una porzione del pianerottolo di sbarco in lato dx del vano scala comune interno con ascensore - ENTE COMUNE - BCNC, mappale 1890 / sub.731, determinando di fatto una servitù d'uso del relativo sedime di ingombro, posto al fianco della porta di sbarco ascensore, gravata anche dal passaggio delle servitù tecnologiche a servizio della u.i.u. di Abitazione censita autonomamente dal mappale 1890/sub.729.

Avvertenza:

La servitù d'uso della porzione del vano scala comune interno con ascensore - ENTE COMUNE - BCNC, mappale 1890 / sub.731 determinata di fatto dalla posizione del vano caldaia e passaggio dei relativi impianti tecnologici di dotazione funzionale risultati a servizio esclusivo del mappale 1890/sub.729, dovrà essere necessariamente formalizzata successivamente.

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

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

Il G.E. dott. Marco Mancini, pertanto, con propria ordinanza ha disposto di richiedere al Servizio Tecnico del Comune di Merone, ai sensi dell'art. 213 del Codice di Procedura Civile, di voler comunicare entro 60 giorni dalla medesima Ordinanza ogni informazione e documento sulla sanabilità (o meno) in tutto o in parte degli immobili staggiti ubicati in Merone alla via A. Appiani, n. 29 – 29/a , indicando le modalità onde procedere all'eventuale sanatoria risultata acquisita a mezzo e-mail PEC dal Comune di Merone in data 24 aprile 2025 prot. n. 0004449.

Successivamente il Comune di Merone in data 16 maggio 2025 prot. n. 0005332 ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 e s.m.i., ritualmente notificata agli interessati, relativo alla verifica dello stato di fatto degli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 1890, sez. PON, subb. 718 – 719 – 723 – 726 – 727 – 728 – 729 – 730 – 732, al fine di rilevare eventuali abusi in sede amministrativa, edilizia e paesaggistica, individuare le parti in causa e determinare i conseguenti compiti e responsabilità e procedere all'eventuale successiva applicazione delle sanzioni penali ed amministrative, a firma del sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Merone, rivolto ai soggetti comproprietari risultanti dagli atti catastali.

In data 27 maggio 2025 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili staggiti ubicati in via A. Appiani n.27, da parte del Responsabile dell'Area Tecnica e da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale ed altri alla presenza del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di cui alle relative risultanze riportate nel verbale sottoscritto dalle parti intervenute al sopralluogo in Atti, datato 5.6.2025 prot.6134, per la verifica dello stato di fatto degli immobili staggiti ed alla loro misurazione al fine di rilevare la presenza di eventuali difformità rispetto allo stato assentito e legittimato dai titoli edilizi abilitativi esistenti con riferimento sia al corpo di Fabbrica principale costituita da una Palazzina isolata a prevalente destinazione residenziale con il P.T. a destinazione commerciale identificata al Catasto Fabbricati alla sez. PON/F°2 dal mappale 1890 per la verifica planovolumetrica urbanistica del fabbricato, sia delle singole Unità immobiliari di cui ai relativi subalterni interni - subb. 718 – 719 – 723 – 726 – 727 – 728 – 729 – 730 – 732 - per la verifica edilizia, tenuto conto che l'immobile

risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f) “Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi”, ricadendo all’interno del perimetro del Parco Regionale Valle del Lambro ai sensi dell’art. 21 “Ambiti insediativi” delle N.T.A. del P.T.C.P. con le risultanze di seguito riportate.

Le attività di verifica eseguite dall’Ufficio Tecnico Comunale presso gli immobili staggiti hanno rilevato lo stato attuale degli immobili in relazione al:

A.1) Corpo di fabbrica esistente per la verifica plano volumetrica ed urbanistica

rilevando la consistenza dimensionale del Corpo edilizio del Fabbricato isolato esistente censito dal mappale 1890 con singole misurazioni di dettaglio, meglio indicate nell’allegato verbale di sopralluogo e di istruttoria datato 5.6.2025 prot.6134, in atti, a cui si fa espresso riferimento, relative a:

- lunghezza e larghezza del sedime di tutti i lati/fronti di prospetto perimetrale risultate differenti da quelle assentite, quali differenze risultate entro la tolleranza del 2% prevista dall’art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. **che non costituiscono violazione edilizia;**
- altezza massima del fabbricato rilevata fino all’intradosso della gronda sul fronte strada (lato nord) e sul fronte lago (lato sud) risultate differenti da quelle assentite, quali differenze difformi ed in aumento rispetto a quanto autorizzato **che costituiscono violazione edilizia e paesaggistica in quanto eccedenti la tolleranza del 2% ammessa** dall’art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

A seguito delle risultanze riportate nel verbale delle verifiche eseguite in loco in data 3 giugno 2025 il Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Merone, con Ordinanza N.5 in data 10.06.2025 di demolizione e rimessa in pristino di “casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”, ai sensi e per gli effetti degli artt. 27, 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., rivolto alle proprietà interessate coinvolte risultanti dagli atti catastali, soggetti eseguiti, dando atto che l’ultima pratica presente presso gli archivi comunali che legittima l’immobile nella sua globalità risulta essere il Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27 luglio 2005, avente ad oggetto “Ristrutturazione Fabbricato esistente” dalla quale si evince in relazione:

1. alle single unità immobiliari interne, la presenza di diverse dimensioni dell’unità immobiliare stessa, che sfiorano le tolleranze consentite per legge;
2. all’intero fabbricato, come rappresentato sulle tavole grafiche autorizzate con Permesso di Costruire n. 03/2005, la presenza di un’altezza che va dal piano campagna lato sud del fabbricato sino all’intradosso della soletta che divide il secondo dal terzo piano pari a m.

9,15. In sede di sopralluogo tale altezza è risultata essere pari a m. 9,43, contrariamente a quanto autorizzato;

Dato atto che l'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f) *“Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi”*, ricadendo all'interno del perimetro del Parco Regionale Valle del Lambro ai sensi dell'art. 21 *“Ambiti insediativi”* delle N.T.A. del P.T.C.P.;

Rilevato che le difformità edilizie riscontrate risultano imputabili sia alle singole unità immobiliari interne ai subb. 718 – 719 – 732 – 726 e 727, di piena proprietà del soggetto esecutato, sia all'intero fabbricato, in comproprietà tra i due soggetti esecutati, per il quale risulta autorizzata un'altezza dal piano campagna lato sud sino all'intradosso della soletta che divide il secondo dal terzo piano pari a m. 9,15, differentemente da quanto rilevato in sede di sopralluogo (m. 9,43);

Preso atto: - che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* le difformità edilizie di cui al presente provvedimento, riscontrate a seguito del sopralluogo del 27 maggio 2025 ed a seguito della successiva istruttoria, risultano classificabili come *“interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”* e risulta pertanto doveroso applicare l'art. 34 del Decreto stesso, per il quale *“...gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso....”*;

Dato atto che le unità immobiliari oggetto degli abusi sopra descritti risultano essere le singole unità immobiliari interne ai subb. 718 – 719 – 732 – 726 e 727 di proprietà del soggetto esecutato sig. xx;

Ritenuto, per quanto tutto sopra descritto, di procedere ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n. 380/2001, ingiungendo al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento che qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, verrà applicata una sanzione pari al triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

ha ordinato al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietario nonché responsabile dell'abuso specificato in premessa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 27, comma 2, e 34, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ferma ed impregiudicata l'azione prevista dal sopracitato Decreto; di provvedere, a propria cura e spese, alla demolizione/rimozione delle opere abusivamente realizzate, così come descritte nel verbale di accertamento tecnico materialmente allegato alla presente, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto rilasciato con Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27 luglio 2005 e correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 2242/04 del 14 febbraio 2005, nel termine di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di notifica del presente provvedimento, risultata essere il **8 settembre 2025**, relativamente alle seguenti unità immobiliari:

- subalterno 718, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, piano primo sottostrada, avente destinazione "portico";
- subalterno 719, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, piano primo sottostrada, avente destinazione "box";
- subalterno 732, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, piano terra, avente destinazione "laboratorio – panificio";
- subalterno 726, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, piano primo, avente destinazione "residenza";
- subalterno 727, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, piano primo, avente destinazione "residenza";
- altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano;

con relative indicazioni operative conclusive avvertendo la possibilità di regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001, fatta salva la facoltà per l'interessato di richiedere, fino alla scadenza del termine fissato, istanza in sanatoria prevista dal D.P.R. n. 380/2001 ai sensi dell'art. 36, per ogni unità immobiliare sopra identificata "difforme rispetto allo stato autorizzato", in quanto, da una preliminare istruttoria, si rende possibile un eventuale accertamento di conformità sussistendo la doppia conformità degli interventi eseguiti in difformità.

Si ricorda che, qualora le difformità dovessero incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi, sarà necessaria la preventiva acquisizione della compatibilità paesaggistica da richiedere all'Ente Parco Regionale Valle del Lambro, autorità preposta alla tutela del vincolo

paesaggistico nell'ambito in cui insistono gli immobili oggetto della presente Ordinanza.

Si da atto che ogni istanza in sanatoria presentata per ogni unità immobiliare oggetto di sanatoria sarà assoggettata al pagamento delle sanzioni amministrative sia paesaggistiche che urbanistico/edilizie previste dalla vigente normativa.

Successivamente il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Merone, a seguito di istanza del procuratore legale della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2021 R.G.E. in data 5 settembre 2025 prot. n. 9667, richiamata la propria Ordinanza n.5 del 10 giugno 2025 e relativo dispositivo di attuazione;

Precisato che:

- le violazioni sopra riscontrate si qualificano quali difformità parziali ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, risultano sanabili, rientrando nelle facoltà dell'interessato presentare, fino alla scadenza del termine fissato, istanza di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

- l'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 prevede altresì che decorso il termine intimato per rimuovere le difformità, le stesse sono demolite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso o detentore;

con Provvedimento Dirigenziale in data 8.9.2025 prot.9777, in atti (*cf.* **Allegato n°1**), ha concesso la sospensione, ai sensi dell'articolo 21-quater, comma 2, della Legge n.241/1990, degli effetti dell'Ordinanza del Responsabile dell'Area Tecnica n.6 del 18 giugno 2025 per un periodo di 12 mesi a far data dal giorno di emissione del presente atto amministrativo, dando atto che il nuovo termine ultimo per l'esecuzione di quanto stabilito con propria Ordinanza n. 4/2025 riprenderà a decorrere dal **8 settembre 2026**, avvertendo espressamente che, ai sensi del comma 2 dell'art. 21-quater della Legge n.241/1990 e successive modifiche e integrazioni, "...Il termine della sospensione è esplicitamente indicato nell'atto che la dispone e può essere prorogato o differito per una sola volta, nonché ridotto per sopravvenute esigenze. La sospensione non può comunque essere disposta o perdurare oltre i termini per l'esercizio del potere di annullamento di cui all'articolo 21-nonies...";

Rimane salva la facoltà per gli interessati e/o gli aggiudicatari, di richiedere, fino alla scadenza del nuovo termine fissato, istanza in sanatoria prevista dal D.P.R. n.380/2001 ai sensi dell'art. 36, per le singole unità immobiliari del fabbricato identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1890, sezione Pontenuovo, sito in Comune di Merone, Via Appiani, n. 27, in quanto, da una preliminare istruttoria, si rende possibile

un eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Si dà atto che l'eventuale istanza in sanatoria presentata sarà assoggettata al pagamento delle sanzioni amministrative sia paesaggistiche che urbanistico/edilizie previste dalla vigente normativa;

B.1) Unità immobiliari (ad eccezione della parte/porzione della singola u.i.u. sita al piano sottotetto di cui al sub.729, particella 1890, foglio 2, sez. PON) per la verifica edilizia

Le attività di verifica eseguite in loco dall'Ufficio Tecnico Comunale hanno rilevato la situazione relativa allo stato di fatto delle singole unità immobiliari di cui si compone il Corpo edilizio del Fabbricato isolato esistente censito dal mappale 1890 con particolare riferimento allo **stato della altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale**, meglio indicato nell'allegato verbale di sopralluogo e di istruttoria datato 5.6.2025 prot.6134 in atti, a cui si fa espresso riferimento, relative a una diversa distribuzione dei tavolati interni dell'unità immobiliare stessa ed altre irregolarità **che costituiscono difformità edilizie incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi con necessità di accertamento di compatibilità paesaggistica**, a seguito delle risultanze riportate nel verbale delle verifiche eseguite in loco in data 27 maggio 2025 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Merone, con Ordinanza N.5 in data 10.06.2025 avente ad oggetto "Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino di interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi e per gli effetti degli artt. 27, 34 e 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.", rivolto alla proprietà interessata coinvolta risultante dagli atti catastali, dando atto che le ultime pratiche presenti presso gli archivi comunali che legittimano le unità immobiliari insistenti nel fabbricato di cui al mapp. 1890, fg. 2, sez. PON, risultano essere il progetto rilasciato con Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27 luglio 2005 e correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 2242/04 del 14 febbraio 2005, dalla quale si evince una diversa distribuzione dei tavolati interni dell'unità immobiliare stessa.

Preso atto che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" le difformità edilizie di cui al presente provvedimento, riscontrate a seguito del sopralluogo del 3 giugno 2025 ed a seguito della successiva istruttoria, risultano classificabili come "interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" e risulta pertanto doveroso applicare l'art. 34 del Decreto stesso, per

il quale “...*gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell’abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell’abuso...*”;

Dato atto che tra le unità immobiliari oggetto degli abusi sopra descritti risultano essere in particolare allo **stato della altezza dell’intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all’intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale**” il cui proprietario risulta essere stato puntualmente individuato nel soggetto esecutato;

Ritenuto, per quanto tutto sopra descritto, di procedere ai sensi dell’articolo 34 del D.P.R. n. 380/2001, ingiungendo al proprietario e al responsabile dell’abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento che qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, verrà applicata una sanzione pari al triplo 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 triplo del valore venale, determinato a cura dell’agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

ha ordinato al sig. xx-soggetto esecutato-, in qualità di comproprietario dell’immobile sito in via A. Appiani, n. 27, identificato catastalmente al mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, nonché alle singole unità immobiliari di piena proprietà ai subb.723 – 730 – 732 – 728 con la porzione residuale sanabile al piano secondo censita dal sub.729, ai sensi del combinato disposto degli articoli 34 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, ferma ed impregiudicata l’azione prevista dal sopracitato Decreto, di provvedere, a propria cura e spese alla demolizione/rimozione delle opere abusivamente realizzate, così come descritte nel verbale di accertamento tecnico materialmente allegato alla Ordinanza, ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto rilasciato con Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27 luglio 2005 e correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 2242/04 del 14 febbraio 2005, nel termine di 90 (novanta giorni naturali e consecutivi dalla data di notifica del provvedimento, risultato essere il **8 settembre 2025**, relativamente alle singole unità immobiliari costituenti l’immobile sito

in via Appiani, n. 27, identificato catastalmente al mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, tra cui lo **stato della altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale**", con relative indicazioni operative conclusive, avvertendo la possibilità di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e relativa facoltà per l'interessato di richiedere, fino alla scadenza del termine fissato, istanza in sanatoria prevista dal D.P.R. n. 380/2001 ai sensi dell'art. 36, per ogni unità immobiliare sopra identificata "difforme rispetto allo stato autorizzato", in quanto, da una preliminare istruttoria, si rende possibile un eventuale accertamento di conformità sussistendo la doppia conformità degli interventi eseguiti in difformità.

Si ricorda che, qualora le difformità dovessero incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi, sarà necessaria la preventiva acquisizione della compatibilità paesaggistica da richiedere all'Ente Parco Regionale Valle del Lambro, autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico nell'ambito in cui insistono gli immobili oggetto della presente Ordinanza.

Si da atto che ogni istanza in sanatoria presentata per ogni unità immobiliare oggetto di sanatoria sarà assoggettata al pagamento delle sanzioni amministrative sia paesaggistiche che urbanistico/edilizie previste dalla vigente normativa.

Successivamente il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Merone, a seguito di istanza del procuratore legale della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2021 R.G.E. in data 5 settembre 2025 prot. n. 9667, per singole unità immobiliari di cui si compone il Corpo edilizio del Fabbricato isolato esistente censito dal mappale 1390 **con lo stato della altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale**" precisato che:

- le violazioni sopra riscontrate si qualificano quali "casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n.380/2001 e, pertanto, risultano sanabili, rientrando nelle facoltà dell'interessato presentare, fino alla scadenza del termine fissato, istanza di sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

- l'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 prevede altresì che decorso il termine intimato per rimuovere le difformità, le stesse sono demolite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso o detentore;

con Provvedimento Dirigenziale in data 8.9.2025 prot.9778, in atti, ha concesso la sospensione, ai sensi dell'articolo 21-quater, comma 2, della Legge n.241/1990, degli effetti dell'Ordinanza del Responsabile dell'Area Tecnica n.7 del 18 giugno 2025 per un periodo di 12 mesi a far data dal giorno di emissione del presente atto amministrativo, dando atto che il nuovo termine ultimo per l'esecuzione di quanto stabilito con propria Ordinanza n. 7/2025 riprenderà a decorrere dal **8 settembre 2026**, avvertendo espressamente che, ai sensi del comma 2 dell'art. 21-quater della Legge n.241/1990 e successive modifiche e integrazioni, "...Il termine della sospensione è esplicitamente indicato nell'atto che la dispone e può essere prorogato o differito per una sola volta, nonché ridotto per sopravvenute esigenze. La sospensione non può comunque essere disposta o perdurare oltre i termini per l'esercizio del potere di annullamento di cui all'articolo 21-nonies...";

Rimane salva la facoltà per gli interessati e/o eventualmente gli aggiudicatari, di richiedere, fino alla scadenza del nuovo termine fissato, istanza in sanatoria prevista dal D.P.R. n.380/2001 ai sensi dell'art. 36, per la porzione di Fabbricato di cui allo **stato della altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale**", sito in Comune di Merone, Via Appiani, n. 27, in quanto, da una preliminare istruttoria, si rende possibile un eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001. Si dà atto che l'eventuale istanza in sanatoria presentata sarà assoggettata al pagamento delle sanzioni amministrative sia paesaggistiche che urbanistico/edilizie previste dalla vigente normativa.

Le verifiche ed istruttoria tecnica preliminare, di cui innanzi, eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Merone per gli immobili staggiti, definita nel Quadro normativo del Testo Unico Edilizio (TUE) di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito in Legge n.105/2024 nonché dalle relative normative di settore specifico, hanno potuto individuare il percorso iter procedurale per la possibile regolarizzazione di sanatoria che prevede la facoltà per gli interessati e/o aggiudicatari,

di richiedere fino alla scadenza del nuovo termine fissato, istanza di sanatoria prevista dal D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.:

- **ai sensi dell'art. 36-bis, per il fabbricato in comproprietà tra i due soggetti esegutati** identificato catastalmente al foglio 2, mappale 1890, sezione Pontenuovo, sito in Comune di Merone, Via Appiani, n. 27 in quanto, dalla preliminare istruttoria sviluppata, appare possibile un eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 con la assunzione di tutti gli oneri necessari da suddividere su base millesimale in quota proporzionale alle consistenze delle singole u.i.u. esistenti.
- **ai sensi dell'art. 36, per le unità immobiliari di proprietà esclusiva di ciascun soggetto eseguito, quali singole porzioni del Fabbricato comune tra cui allo stato della altezza dell'intero fabbricato lato sud dal piano campagna sino all'intradosso del solaio che divide il secondo dal terzo piano che comprende la porzione residuale sanabile che insiste al secondo piano censita dal subalterno 729, mappale 1890, foglio 2, sezione Pontenuovo, avente destinazione residenziale",** sito in Comune di Merone, Via Appiani, n. 27 in quanto, dalla preliminare istruttoria sviluppata, appare possibile un eventuale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 con la assunzione di tutti gli oneri necessari a carico della singola u.i.u. interessata.

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

La possibilità di rimedio individuata sia per il **Fabbricato principale** con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti, sia per **le singole unità immobiliari interessate** in quota intera di ciascuna proprietà oggetto di esecuzione, prevede la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti per la redazione e presentazione delle pratiche di Regolarizzazione Edilizia e Paesaggistica con istanze di parte e per i necessari costi di adeguamento urbanistico edilizio del Fabbricato con relative pertinenze, da eseguire nel rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 6 che in questa sede si indicano sommariamente in via presuntiva e forfettaria, come segue:

- Sanzioni, oneri e diritti di segreteria determinate dall'Ufficio tecnico del Comune di Merone;

- Sanzioni, oneri e diritti di segreteria determinate dall'Ufficio Urbanistica dell'Ente Parco Regionale Valle Lambro con sede in Triuggio;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);
- Spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche complessivamente necessarie di attività Edilizia e Paesaggistica, comprensive di onorari e spese oltre agli oneri fiscali accessori;
- Costi relativi alle operazioni di distacco della porzione residuale che insiste al secondo piano, risultata sanabile, dalla porzione del soprastante terzo piano di sottotetto, risultato non sanabile, con:
 - la rimozione e smaltimento in discarica autorizzata della scala a chiocciola di collegamento interno e chiusura del relativo vano di passaggio al solaio intermedio;
 - la chiusura del relativo vano di passaggio al solaio di copertura intermedia;
 - Il sezionamento degli impianti esistenti elettrico, idrico, termico e sanitario;
 - Adeguamento degli impianti esistenti elettrico, idrico, termico e sanitario;
- Costi relativi alla verifica degli standard urbanistici richiesti per il Fabbricato esistente con relative pertinenze nel rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 6:
 - mancata sistemazione dell'area pertinenziale libera in lato nord dell'Edificio al mappale 1890 di Catasto Fabbricati con la realizzazione delle aree verdi e parcheggi previste nelle tavole progettuali assentite dal titolo edilizio del Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27/07/2005, quale verifica della dotazione di standard urbanistico da riferire al corpo costituente il Lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto;
 - presenza di una fatiscente e vetusta tettoia con struttura in legno e copertura di **lastre di eternit** ondulato e una baracca di cantiere in lamiera con adiacente tettoia che insistono sul terreno adiacente, censito dai mappali 1484 e e 1539 di C.T., in lato ovest del Fabbricato principale censito al mappale 1890, previste da demolire nel titolo edilizio assentito del Permesso di Costruire n. 03/2005 del 27/07/2005, quale attività risultata da eseguire nell'ambito del Lotto urbanistico di intervento assentito;
 - verifica stato degli impianti tecnologici d'uso funzionale esistenti da eseguire a cura di impiantisti abilitati con rilascio delle relative certificazioni di rispondenza/conformità ai sensi del DM 38/08 e s.m.i., quali condizioni di stato reale incidenti sul valore degli immobili alla attualità di cui si tiene conto ai fini della determinazione del valore di

stima complessivo a base d'asta;

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

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria riferita sia al Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti sia ad ogni singola unità immobiliare oggetto di esecuzione, in considerazione della condizione previsionale di maggior favore ritenuta probabile tenuto conto dello stato attuale della proprietà eseguita come di seguito riportato.

Stima sintetica dei costi e delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche necessarie finalizzate alla regolarizzazione urbanistica-edilizia e paesaggistica occorrente, comprensive di sanzioni/oblazioni, oneri concessori ecc. oltre agli onorari professionali ed oneri accessori, spese e diritti istruttori degli Enti preposti interessati nonché stima degli altri costi individuati per l'adeguamento degli standard con i parcheggi esterni nell'area pertinenziale libera in lato nord e in lato ovest che in questa sede sono determinati forfettariamente per:

- il Fabbricato principale con annessi comuni che prevede la partecipazione alle spese in quota parte delle singole unità immobiliari esistenti individuata nella misura complessiva stimata di circa € 90.200,00, di cui per la quota parte proporzionale riferibile al Lotto n.13 arrotondata di circa € 7.000,00;

- La singola unità immobiliare interessata di cui al mappale 1890/sub.729, quale porzione residuale al secondo piano risultata sanabile con interventi di sezionamento e adeguamento abitativo successivo a carico dell'aggiudicatario, di circa € 10.000,00; quale importi da sostenere per la regolarizzazione di sanatoria della proprietà immobiliare esecutata.
- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima a base d'asta del LOTTO n.13 nella misura finale di € **17.000,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti dell'Ente Regionale Parco Lambro con sede in Triuggio (MB) e Comune di Merone (CO), dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie e paesaggistiche rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche strutturali ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del Titolo edilizio di regolarizzazione in Sanatoria per gli immobili staggiti, previo pagamento degli oneri occorrenti con i dovuti diritti di segreteria e bollo, ai sensi del T.U.E. di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e s.m.i., **da eseguire a cura dell'aggiudicatario entro 120 gg dal decreto di Trasferimento.**

4.3.2 *Conformità catastale:*

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

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

1. APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE - singola u.i.u. censita dal mappale 1890 / sub.729, porzione residuale sanabile da frazionare dalla maggiore consistenza attualmente censita, per la presenza di:
 - Variazione distribuzione interna dei locali e delle forometrie facciate della Abitazione per una migliore identificazione grafica modifica distributiva delle tramezzature interne e perimetrali alla porzione di u.i.u. censita e frazionamento dalla maggiore consistenza di origine.

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

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione delle pratiche catastali necessarie, comprensive di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori che in questa sede sono determinati forfaitariamente per la singola unità immobiliare interessata, quale importo da sostenere per la regolarizzazione catastale della proprietà immobiliare eseguita.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima posto a base d'asta del LOTTO n.13 nella misura finale di € **1.000,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

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

5. ATTUALI PROPRIETARI E PREDEDENTI:

5.1 Proprietà Attuale:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in **MERONE Sez. PONTENUOVO** in Via Andrea Appiani nr.27 edificati sul terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di t.m.100416 in data 7.11.85 e t.m.545 in data 7.1.2009, al fg.9 (logico) fg.2 (reale) con il mapp.1890 di mq.685 ente urbano [ex mapp.1485 (ex mapp.680/b) che comprende mapp.1540 (ex mapp.1313/b)] con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **10.03.2023** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:

XX

QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATO

5.2 Precedenti proprietari e Provenienze:

TRA.151/136 (4.1.66)

Atto in data 27.11.65 rep.2017/616 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietari per quota 1/3 complessiva di piena proprietà
– xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietari per quota 1/3 complessiva di piena
proprietà – e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietario per quota 1/3 di piena
proprietà – addivengono a divisione.

**Identificazione della proprietà immobiliare di origine riferiti allo stato attuale
dell'area coperta dal Fabbricato isolato censito al mappale 1890 e della relativa
area scoperta di pertinenza cortilizia.**

A) Vengono assegnati a xxxxxxxxxxxxxxxx anche immobili siti in MERONE Sez.
PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.680/1 – PT,1,3 – A/4 – cl.2 – v.4,5

- terreni distinti al Catasto Terreni con:
mapp.1313/a are 02.00 (poi sostituito con il mapp.1539)
mapp.680/a are 02.80 (poi sostituito con il mapp.1484)

il tutto identificato in colore azzurro nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati
risultano avere un valore complessivo di L.800.000 e liberi da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

B) Vengono assegnati a xxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto parziale,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà anche di immobili siti in MERONE
Sez. PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.680/3 – P2 – A/4 – cl.2 – v.5

il tutto identificato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati
risultano avere un valore complessivo di L.800.000 e liberi da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

C) Vengono assegnati a xxxxxxxxxxxxxxxx anche immobili siti in MERONE
Sez. PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.680/2 – PT,1,3 – A/4 – cl.2 – v.5

il tutto identificato in colore verde nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di L.800.000 e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

N.B.: Restano in comproprietà per quota 1/3 di piena proprietà per ciascuna assegnazione immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- area coperta e scoperta del fabbricato distinta al Catasto Terreni con:
mapp.1313/b are 02.95 (poi sostituito con il mapp.1540)
mapp.680/b are 03.90 (poi sostituito con il mapp.1485)
e gli enti comuni del fabbricato costituiti da:
.vano scala e andito comune di accesso alle cantine
.vano scala al piano terra, primo piano e secondo piano
.vano scala e andito comune al terzo piano

il tutto identificato in colore rosso nella planimetria allegata all'atto.

OSSERVAZIONI: Si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRA.1501/1147 (9.2.77)

Successione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx denuncia nr.2 vol.11 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/3 di piena proprietà e di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:
mapp.680/1 – PT,1,3 – A/4 – cl.2 – v.4,5
- terreni distinti al Catasto Terreni con:
mapp.1313/a are 02.00 (poi sostituito con il mapp.1539)
mapp.680/a are 02.80 (poi sostituito con il mapp.1484)
- per quota 1/3 di piena proprietà –
- area coperta e scoperta del fabbricato distinta al Catasto Terreni con:
mapp.1313/b are 02.95 (poi sostituito con il mapp.1540)
mapp.680/b are 03.90 (poi sostituito con il mapp.1485)ù

TRA.11298/8187 (22.4.2021)

Atto in data 29.12.2015 rep.105364/31354 Notaio Giulio Donegana di Lecco portante anche accettazione tacita di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, relativamente unicamente a quota 2/15 di piena proprietà delle unità immobiliari ai mapp.1890/720 (è in realtà mapp.1890/728), mapp.1890/729, mapp.1890/730 e mapp.1890/723.

AVVERTENZA:

Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non risulta trascritta nessuna altra accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli altri eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.6080/5119 (14.5.79)

Atto in data 18.4.79 rep.7759/2694 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale - in primo luogo - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx- e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di comunione legale dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27-29 e precisamente:

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/3 – P2 – A/4 – cl.2 – v.5

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali tra i quali l'area coperta e scoperta ai mapp.680/b di mq.390 (poi mapp.1485) e mapp.1313/b di mq.295 (poi mapp.1540)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.17.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.9780/7790 (8.7.82)

Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx denuncia nr.48 vol.30 U.R. di Erba devoluta per testamento olografo del 27.11.78 pubblicato con verbale in data 11.3.82 rep.9850/3235 Notaio Gian Piero Rossi di Erba ivi reg. in data 26.3.82 al nr.315 vol.12, legge a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx eredi universali per quota 13/60 ciascuno di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota legittima di 8/60 di piena proprietà.

Vengono denunciati anche immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- per quota 1/3 di piena proprietà –

- porzione di fabbricato censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/1 – PT,1,3 – A/4 – cl.2 – v.4,5

- terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1313/a are 02.00 (poi sostituito con il mapp.1539)

mapp.680/a are 02.80 (poi sostituito con il mapp.1484)

- per quota 1/9 di piena proprietà –

- area coperta e scoperta del fabbricato distinta al Catasto Terreni con:

mapp.1313/b are 02.95 (poi sostituito con il mapp.1540)

mapp.680/b are 03.90 (poi sostituito con il mapp.1485)

TRA.11299/8188 (22.4.2021)

Atto in data 29.12.2015 rep.105364/31354 Notaio Giulio Donegana di Lecco portante anche accettazione tacita di eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, **relativamente unicamente a quota 13/180 di piena proprietà delle unità immobiliari ai mapp.1890/720 (è in realtà mapp.1890/728), mapp.1890/729, mapp.1890/730 e mapp.1890/723.**

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non risulta trascritta nessuna altra accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli altri eredi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.9772/6656 (29.5.90)

Atto in data 3.5.90 rep.17144/4267 Notaio Gian Piero Rossi di Erba con il quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – bene personale - vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.17 e precisamente:

- per quota 37/180 di piena proprietà –

.porzione di fabbricato già censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con il mapp.680/1 e variata con scheda nr.4 del 22.1.86

- terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1313/a are 02.00 (poi sostituito con il mapp.1539)

mapp.680/a are 02.80 (poi sostituito con il mapp.1484)

.compresa anche quota 1/3 di piena proprietà complessiva (su quota 37/180) di spettanza degli enti comuni del fabbricato.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.12.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.11904/8356 (23.6.97)

TRA.11905/8357 (23.6.97)

TRA.11906/8358 (23.6.97)

TRA.11907/8359 (23.6.97)

Atto in data 3.6.97 rep.69423/10093 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale viene stipulato quanto segue:

– in primo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – bene personale - vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

– coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

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

mapp.680/701 – A/3 – v.6

mapp.680/7 – C/6 – mq.22

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/702 di cui al secondo luogo)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.80.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

– in secondo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – bene personale - vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –

coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/702 – C/2 – mq.35

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 di piena proprietà insieme agli originari mapp.680/701 e mapp.680/7 di cui al primo luogo)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.9.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in terzo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugati in regime di separazione dei beni – vendono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni – quota 1/2 complessiva di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/4 – A/3 – v.6

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 di piena proprietà insieme alla restante quota di comproprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.44.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in quarto luogo –

a) xxxxxxxxxxxxxxxx cede in permuta a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - quota 74/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/704 – C/2 – mq.31

. compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/703 di cui al seguito).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza l'immobile oggetto di permuta risulta avere un valore di L.7.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

b) xxxxxxxxxxxxxxxx cede in permuta a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - quota 37/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/703 – A/3 – v.6

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/704 di cui sopra).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza l'immobile oggetto di permuta risulta avere un valore di L.12.800.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.10798/7445 (30.5.2000)

TRA.10799/7446 (30.5.2000)

TRA.10800/7447 (30.5.2000)

Atto in data 15.5.2000 rep.75896/13734 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxx– bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni - quota 37/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/704 – C/2 – mq.31

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/703 di cui al seguito).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per L.3.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni - quota 37/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/703 – PS1 - A/3 – v.6

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3 complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/704 di cui sopra).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per L.13.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in terzo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –
entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - quota 37/180 complessiva di
piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1539 are 02.00

mapp.1484 are 02.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per L.4.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.19268/10471 (12.6.2003)

TRA.19269/10472 (12.6.2003)

TRA.19270/10473 (12.6.2003)

Atto in data 29.5.2003 rep.82100 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo –

xxxxxxxxx – bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni - quota 32/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/704 – P3 - C/2 – mq.31

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3

complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/703 di cui al seguito).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per €1.600,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo –

xxxxxxxxxxxxx – bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni - quota 32/180 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.680/703 – PS1,T - A/3 – v.6

.compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato (è quota 1/3

complessiva di piena proprietà insieme all'originario mapp.680/704 di cui sopra).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per €5.800,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in terzo luogo –

xxxxxxxxxxxxx – bene personale – cede a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni - quota 32/180 complessiva di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO e precisamente:

- terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.1539 are 02.00

mapp.1484 are 02.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata per €4.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.28045/17776 (7.10.2009)

TRA.28046/17777 (7.10.2009)

TRA.28047/17778 (7.10.2009)

TRA.28048/17779 (7.10.2009)

Atto in data 22.9.2009 rep.95524/25698 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale viene stipulato quanto segue:

– in primo luogo –

xxxxxxxxxxx vende a xxxxxxxxxxxxxxxx – coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/4 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

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

mapp.1890/710 - P2,S1 - A/3 - v.6

mapp.1890/711 - P2,3 - A/3 - v.5

mapp.1890/722 - PS1 - C/6 - mq.24

mapp.1890/712 - P2 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/713 - P2 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/716 - P3 - A/3 - v.2,5

mapp.1890/723 - PS1 - C/2 - mq.19

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €157.250,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.4719/842 del 20.2.2009 risulta successivamente totalmente cancellata ai sensi DL.7/2007 con comunicazione nr.524 del 9.2.2016.

– in secondo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx– coniugati in regime di separazione dei beni – vendono quota 1/2 complessiva di piena proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – coniugato in regime di separazione dei beni – immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

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

mapp.1890/704 – PT - A/10 – v.2

mapp.1890/708 - P1 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/709 - P1 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/714 – P2 - C/2 – mq.3

mapp.1890/718 - PS1 - C/2 - mq.23

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €53.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.4719/842 del 20.2.2009 risulta successivamente totalmente cancellata ai sensi DL.7/2007 con comunicazione nr.524 del 9.2.2016.

- in terzo luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni – quota 1/2 di piena proprietà di immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.2 (reale) con:

mapp.1890/717 – P3 - C/2 – mq.3

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €1.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.4719/842 del 20.2.2009 risulta successivamente totalmente cancellata ai sensi DL.7/2007 con comunicazione nr.524 del 9.2.2016.

- in quarto luogo –

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vende xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – entrambi coniugati in regime di separazione dei beni – immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà -

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

mapp.1890/720 - PS1 - C/2 - mq.5

mapp.1890/721 - PS1 - C/6 - mq.2

- per quota 1/2 di piena proprietà -

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

mapp.1890/705 – PT,1,S1 – C/2 – mq.14

mapp.1890/712 - P2 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/713 - P2 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/716 - P3 - A/3 - v.2,5

mapp.1890/723 - PS1 - C/2 - mq.19

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.58.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.4719/842 del 20.2.2009 risulta successivamente totalmente cancellata ai sensi DL.7/2007 con comunicazione nr.524 del 9.2.2016.

TRA.33068/21103 (23.11.2009)

Atto in data 11.11.2009 rep.95820/25879 Notaio Giulio Donegana di Lecco con il quale xxxxxxxxxxxxxx– coniugato in regime di separazione dei beni – vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – celibe – anche immobili siti in MERONE Sez.PONTENUOVO Via Appiani nr.27 e precisamente:

- per quota intera di piena proprietà –

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

mapp.1890/703 – PT – A/10 – v.8

mapp.1890/704 – PT – A/10 – v.2

mapp.1890/706 - P1,S1 - A/3 - v.4

mapp.1890/707 - P1,S1 - A/3 - v.3,5

mapp.1890/708 - P1 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/709 - P1 - F/5 - lastrico solare

mapp.1890/718 - PS1 - C/2 - mq.23

mapp.1890/719 - PS1 - C/6 - mq.20

- per quota 1/2 di piena proprietà –

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

mapp.1890/705 – PT,1,S1 – C/2 – mq.14

mapp.1890/714 – P2 – C/2 – mq.3

mapp.1890/717 – P3 – C/2 – mq.3

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.795.500,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6. PRATICHE EDILIZIE:

- 6.1. Concessione Edilizia C.E. n.946/921 in data 17.06.1981 per modifiche al fabbricato di origine esistente ante 1967 in Merone via Andrea Appiani;
- 6.2. Concessione Edilizia C.E. IN SANATORIA n.28 in data 26.01.1995 e n.28/bis in data 16.04.1998 rilasciata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI DI CUI ALLA LEGGE 47/85 del Fabbricato di origine in Merone via Andrea Appiani;
- 6.3. Permesso di Costruire PdC n.03/05 del 27.07.2005 per l'esecuzione dei lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO ESISTENTE e Autorizzazione Paesaggistica prot.2242 del 14.02.2005 rilasciato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la Ristrutturazione completa dell'esistente edificio e ampliamento del medesimo in Merone via Andrea Appiani, realizzato con difformità edilizie pregiudizievoli risultate **non** sanabili.
- 6.4. DENUNCIA Cementi Armati con Pratica di Deposito presentata il 06.10.2005 prot.11157 corredata di collaudo statico finale, depositato il 15.10.2008 prot.10531.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico vigente di PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT del Comune di MERONE, approvato in data 23.11.2009 con delibera del Consiglio

Comunale n°65, regolarmente in BURL del 24.11.2010, l'immobile risulta individuato in AMBITO B1.1 - TESSUTO CONSOLIDATO MONOFUNZIONALE RESIDENZIALE A MEDIA BASSA DENSITA', DA MANTENERE (*cf.* Documentazione Tecnica del Comune di Merone - CDU).

Disposizioni attuative, Norme tecniche ed indici:

In tale zona l'Attività edilizia ed i relativi interventi sono disciplinati ed eseguiti nel rispetto delle norme operative indicate nel Piano delle Regole e nelle NTA di cui all'Art. 39 del PdR che prevedono le funzioni principali e destinazioni di funzioni secondarie compatibili e/o non (*cf.* Documentazione Tecnica del Comune di Merone - CDU).

Nel PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO P.T.C. DEL PARCO REGIONALE VALLE DEL LAMBRO con valenza ambientale e paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142 e s.m.i., approvato definitivamente dalla Giunta Regionale con provvedimento n.7/601 del 28.7.2000, l'immobile risulta soggetto a vincolo

ambientale – paesaggistico ed individuato in AMBITI INSEDIATIVI (cfr. Documentazione Tecnica del Comune di Merone - CDU).

Disposizioni attuative, Norme tecniche di Attuazione:

In tale zona l'Attività edilizia ed i relativi interventi sono disciplinati ed eseguiti nel rispetto delle norme operative indicate nelle NTA di cui all'Art. 21.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Descrizione dei
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONILOCALE
di cui al punto A

Lotto n°13 (aggiornato)

Piena proprietà per la quota 1/1 intera di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE e servizi al piano al piano Secondo (2°P), **quale porzione residuale sanabile autonoma al piano secondo previo frazionamento dalla maggiore consistenza attualmente censita che comprende la soprastante porzione dei locali al piano Terzo (3°P) di sottotetto risultata abusiva e non sanabile, collegati anche da scala interna a chiocciola che risulta pertanto da rimuovere con chiusura del relativo vano di passaggio nel solaio**, parte di un Fabbricato isolato di quattro piani f.t. e uno seminterrato a prevalente destinazione Residenziale di civili abitazioni ubicate a primo piano (1°P), piano secondo (2°P) e piano terzo sottotetto (3°P) con locali commerciali a piano Terra e boxes garage/cantine al piano seminterrato PS1 servito da area cortilizia scoperta, declive in lato nord, con affaccio diretto sul fronte strada principale della via A. Appiani, in lato sud. con annesse rispettive quote proporzionali di comproprietà riferite sia all'edificio di Fabbricato comune e pertinenze censito al mappale 1890, sia ai terreni adiacenti in lato ovest censiti al mappale 1484 e mappale 1539, quale consistenza immobiliare complessiva in unico corpo costituente il Lotto urbanistico di intervento che ha permesso la realizzazione della trasformazione edilizia in oggetto.

Avvertenza:

Lo status del bene staggito e dell'Edificio di Fabbricato isolato di cui è parte, ubicato in area sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico, evidenzia la presenza

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

Composta da una singola u.i.u. di Abitazione Monolocale e servizi residuale, da frazionare dalla maggiore consistenza attualmente censita, con locali al piano Secondo dotati di ingresso autonomo diretto dal vano scala comune, servito da ascensore.

I locali al piano Secondo (2°P) sono costituiti da un ampio locale e WC, dotato dai un ampio terrazzo coperto a livello in lato nord, quali locali serviti da portafinestra e finestra di affaccio esterno per due lati del prospetto perimetrale del fabbricato sull'area cortilizia interna con buona illuminazione e aerazione naturale risultati in buono stato di manutenzione generale, considerata l'epoca costruttiva di origine e successiva ristrutturazione totale ed ampliamento (2010) che sviluppa una superficie complessiva commerciale di circa **40,53** mq.

Avvertenza:

L'Abitazione monolocale richiede in via preliminare una riqualificazione di recupero funzionale della porzione al piano secondo del mappale 1890/sub.729 da rendere funzionalmente autonoma, ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 come novellato dalla legge 105/2024 (cd. Salva Casa), quale porzione risultata sanabile, previo frazionamento catastale dalla maggiore consistenza del terzo piano di sottotetto soprastante, risultata non sanabile ed oggetto di Ordinanza di demolizione n.3/2025 del Comune di Merone che risulta in corso di esecuzione.

Tale situazione determina pertanto la necessità di una riqualificazione di recupero funzionale della porzione al piano secondo del mappale 1890/sub.729 in una singola u.i.u. autonoma di Monolocale da adeguare necessariamente ai requisiti abitativi igienico sanitari occorrenti da certificare con istanza di Segnalazione certificata di Agibilità (SCA), quale porzione residuale sanabile da eseguire con un intervento di recupero e/o di ristrutturazione ad hoc con la esecuzione di tutte le attività necessarie di progettazione, esecuzione dei lavori ed esatta identificazione del bene riqualificato previo frazionamento catastale dalla maggiore consistenza del terzo piano sottotetto, ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 come novellato dalla legge 105/2024 (cd. Salva Casa).

La proprietà esecutata, quale porzione residuale al piano secondo da frazionare dalla

maggiore consistenza attualmente censita dal mappale 1890/sub.729, viene valutata pertanto nel suo stato di consistenza attuale ed insieme di caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio funzionale attuali che saranno oggetto di interventi successivi da implementare a cura dell'aggiudicatario, assumendo a carico tutti i relativi oneri di adattamento oltre che per le qualità generali del contesto del Fabbricato comune / Condominiale nel quale la stessa è collocata, considerata l'epoca di ultimazione del corpo edilizio esistente (2010) con finiture ed impianti di qualità, risultato complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione generale (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

I locali di abitazione del monolocale, qual porzione residuale sanabile da scorporare dalla maggiore consistenza censita, sviluppano un impianto planimetrico compatto di forma geometrica regolare con locali articolati al piano al piano Secondo (2°P) con due fronti di affaccio esterno che accedono dal portoncino di ingresso caposcala, del tipo ad anta battente di sicurezza con rivestimento in legno e ferramenta d'uso rinforzata, posta sul pianerottolo di sbarco del vano scala comune, con ascensore, i quali allo stato risultano in comodato d'uso abitativo al figlio del debitore. Gli ambienti principali risultano dotati di serramenti esterni di porte finestre e finestre in legno con vetro camera, oscurante da ante persiane in legno e porte interne in legno che presentano una pavimentazione in ceramica ai locali al secondo piano con relativo zoccolino battiscopa perimetrale in legno, pareti intonacate a civile e tinteggiate, serviti dagli impianti di dotazione tecnologica funzionale (elettrico, videocitofonico, idrico-sanitario e riscaldamento autonomo con produzione ACS), **da sezionare e adeguare alla distribuzione residuale a seguito del frazionamento dalla maggiore consistenza della porzione non sanabile al terzo piano con realizzazione della zona cucina/cottura attualmente assente con oneri successivi a carico dell'aggiudicatario**, che appaiono conformi all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

Il locale Bagno/WC al secondo piano risulta regolarmente pavimentato da piastrelle di ceramica su tutte le pareti perimetrali rivestite a tutta altezza circa h=1,70 mt, comprende la dotazione sanitaria di base composta da vaso a sedere con cassetta di scarico incassata a muro, bidet, lavabo di porcellana inserito in mobile arredo e piatto doccia con box in vetro, corredata dalla rubinetteria di servizio in buono stato d'uso e

manutenzione considerata l'epoca di costruzione, datata 2010 che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiature di tipo medio e impianto videocitofonico che risultato in buono stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione, datata 2010, **da sezionare e adeguare alla distribuzione residuale a seguito del frazionamento dalla maggiore consistenza della porzione non sanabile al terzo piano con oneri successivi a carico dell'aggiudicatario**, che appare conforme all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato attualmente da una caldaia a gas con produzione di ACS, quale impianto di dotazione funzionale esclusiva della Abitazione censita al mappale 1890/sub.729 risultata collocata in un vano di alloggio allestito su una porzione del vano scala comune interno con ascensore - ENTE COMUNE – BCNC censito al mappale 1890 / sub.731, costituendo pertanto una servitù di fatto che dovrà essere necessariamente formalizzata successivamente. L'impianto presenta caratteristiche tecniche che appaiono conformi all'epoca di realizzazione ma privi della relativa certificazione di conformità e da sottoporre pertanto ad una prova di verifica tecnica da parte di impiantista abilitato necessariamente. Tale impianto allo stato risulta **da sezionare e adeguare alla distribuzione residuale a seguito del frazionamento dalla maggiore consistenza della porzione non sanabile al terzo piano con oneri successivi a carico dell'aggiudicatario** (*cf.* Allegato Documentazione Fotografica).

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

Agibilità:

Dal punto di vista edilizio – urbanistico formale la singola u.i.u. di Negozio, **risulta sprovvista della necessaria certificazione di Agibilità.**

Consistenza della singola u.i.u. di APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE MONOLOCALE al piano Secondo (2°P):

Criterio di misurazione consistenza reale:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 e/o usi del mercato locale di cui ai coefficienti di Differenziazione di cui al Borsino Immobiliare FIMAA – Città di Como e Provincia

Determinazione della Superficie lorda ragguagliata del Compendio immobiliare per destinazione d'uso:

Destinazione d'uso attuale	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locali di Abitazione Monolocale al Piano Secondo - 2°P	Sup.reale lorda	34,65	1,00	34,65
Terrazzo coperto a livello in lato nord	Sup.reale lorda	19,60	0,30	5,88
Totale mq				40,53

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: telaio in c.a., condizioni: buone

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Solai: tipologia: solaio misto a completamento c.a. in opera, condizioni: buone.

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Copertura: tipologia: a tetto con falde inclinate, materiale: latero c.a., condizioni: buone.

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Scale: tipologia: a rampe di scale, materiale: c.a. a soletta rampante senza ascensore ubicazione: interna in condizioni: buone

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro doppio con ante persiane in legno - Locali accessori, e serramenti di sicurezza Locali Principali, condizioni: buone.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, coibentazione: presente, condizioni: buone.

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Pareti esterne: materiale: muratura di laterizio, coibentazione: presente, rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: buone

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA

Pavim. Interna: materiale: ceramica, ceramica servizi, condizioni: buone

- Plafoni:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
materiale: intonaco civile tinteggiato del soffitto e
controsoffittatura ribassata in cartongesso, condizioni: buone.
- Rivestimento:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
ubicazione: sevizi WC, materiale: piastrelle ceramica,
condizioni: buone.
- Portoncino di ingresso:* Note: RIFERITO ALLA ABITAZIONE ESECUTATA
dal Vano scala interno tipologia: anta a battente, materiale:
del tipo sicurezza standard, accessori: senza maniglione antipanico,
condizioni: buone.
- Impianti:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone,
conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e
successive modifiche intervenute ma priva di certificazione
impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista
abilitato
- Idrico:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: acciaio zincato, condizioni: buone,
conformità: all'epoca di realizzazione iniziale e successive
modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e
pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
- Termico:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di
distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa a
colonne, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca
di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma
priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da
parte di impiantista abilitato
- Impianto videocitofono:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
tipologia: rettilinea comune con punto interno di proprietà
esclusiva, condizioni: buone, conformità: appare conforme
all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche
intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da
VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
- Antenna ricezione TV:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
tipologia: rettilinea comune con prese interne di proprietà
esclusiva, condizioni: mediocri, conformità: appare conforme
all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche
intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da
VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
- Gas:* Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA
tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano,
rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità:
appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive
modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e
pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato
- Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA

Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: presente, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione iniziale e successive modifiche intervenute ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. ESECUTATA

Fognatura: tipologia: con fossa biologica di decantazione privata, rete di smaltimento: collegata al collettore o rete comunale; ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione (2010) ma priva di certificazione impiantistica e pertanto da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato

Note: RIFERITO AL FABBRICATO CONDOMINIALE

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

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

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

A) COEFFICIENTI CORRETTIVI o di DIFFERENZIAZIONE, in funzione:

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

B) COEFFICIENTI DI QUALITA', relativi:

- alla disciplina urbanistica locale e territoriale vigente di cui al Piano Governo
- del Territorio, Piano dei Servizi e delle Regole, Regolamento Edilizio, ecc.;
- alla qualità dei servizi cittadini con urbanizzazioni primarie e secondarie, dotazioni di

- verde, parcheggi e trasporti pubblici;
- alla qualità ambientale in generale con la presenza eventuale di fattori di apprezzamento o deprezzamento del livello acustico, atmosferico e paesaggistico in relazione alla ubicazione specifica e al contesto generale generale;
- nonchè sulla scorta di valutazioni / considerazioni, generali e complessive, basate sulla esperienza professionale personale, maturata dal sottoscritto C.T.U..

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

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

L'indagine di mercato, all'uopo predisposta, con la consultazione delle fonti di informazione, l'analisi e l'elaborazione dei dati acquisiti oltre alla valutazione dei fattori di mercato connessi al rapporto domanda / offerta; in un uno con i valori medi di mercato relativi a beni immobili assimilabili a quello oggetto di stima ubicati nel Comune di Merone, località Pontenuovo, nella zona dell'area che comprendono gli immobili esecutati risultata una zona territoriale omogenea **OMI: Centrale/INTERO TERRITORIO - Microzona catastale n.: 1 con il Codice di zona: B2**, segmento di mercato delle Abitazioni civili in stato conservativo ottimo di edilizia datata esistente, nella misura unitaria media compresa tra min. 1.400 e max 2.000 €/mq. e dal Borsino immobiliare della Città di Como e Provincia - edizione 2025, quale fonte di informazione specializzata del mercato locale edito da FIMAA che indica il valore medio rilevato nel 2024 per gli immobili residenziali del Comune di Merone – Macro-Zona 3: Erbese, riferito al segmento di mercato delle Abitazioni civili di edilizia esistente, nella misura unitaria media di circa €/mq 2.500,00 di superficie commerciale (classe energetica A) di cui tenuto conto della zona sede del Municipio del centro abitato con tipologia prevalente a destinazione Residenziale, porta a ritenere equo il più probabile valore di mercato ricercato per i Locali di Abitazione esecutati con annesse pertinenze di riferimento, in buono stato conservativo, nella misura di circa **Euro/mq 1.700,00** di superficie commerciale, così determinato: valori a nuovo circa €/mq 2.500,00 (classe energetica A) - €/mq 500,00 (riduzione x stima in classe D) = €/mq 2.000,00, da rapportare allo stato di fatto specifico attuale degli immobili in esame di vetustà datata ed in buono stato manutentivo con l'applicazione di un coefficiente di

differenziazione globale di **0,85**, tenuto conto dell'Età, qualità e stato.

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

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

9.2 Fonti di informazione

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

9.3 Valutazione dei corpi

A. ABITAZIONE MONOLOCALE, singola u.i.u. al piano secondo - LOTTO n.13 -

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 Primo (2°P.) (A.1)	34,65	€ 1.700,00	€ 58.905,00
Terrazzo coperto a livello in lato nord	5,88	€ 1.700,00	€ 9.996,00
TOTALI	40,53		€ 68.901,00

R Valore corpo : € **68.901,00**
i
e Valore accessorio€ **0,00**
P
i Valore€ **68.901,00**
L Valore complessivo diritto e quota di 1/1: arrotondato.....€ **68.901,00**
o
riepilogo della quota intera di 1/1 dell'immobile esecutato - LOTTO n.13
(aggiornato):

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	ABITAZIONE MONOLOCALE al 2°P.	40,53	€ 68.901,00	€ 68.901,00
TOTALE				€ 68.901,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% di abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: arrotondato.....€ **10.335,15**

Spese e costi per la regolarizzazione edilizia, urbanistica, paesaggistica, catastale con opere divisionali e sezionamento degli impianti esistenti.....€ **18.000,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

a carico dell'acquirente:.....**Nessuna**

- arrotondamento monetario: + **€ 34,15**

9.5 Prezzo a base d'asta del LOTTO n°13 (aggiornato):

Valore dell'immobile esecutato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, per la proprietà **della quota intera di 1/1: arrotondato..... € 40.600,00.**

Como, 30.10.2025

L'ESPERTO STIMATORE
geom. Salvatore Difrancesco

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA con riferimento
agli stessi allegati del LOTTO n°12 (aggiornato)

* * * * *

Allegato n. 1 - PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE IN DATA 8.9.2025 PROT.9777,
per la sospensione termini Ordinanza n.5/2025 con ripresa dal 8.09.2026.