
TRIBUNALE DI COMO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 100 / 2025

Procedura promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.
con l'avv. Francesca MICHELI del foro di La Spezia

G.E. dott. LUCIANO PIETRO ALIQUO'
Custode Giudiziario avv. ENRICO FOSSATI

ELABORATO PERITALE

**CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA**

Lotto unico

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. [REDACTED] - 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

**Beni immobili nel
COMUNE DI PONNA (CO)
Località Ponna Superiore
Via Trieste n.6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Lotto unico

costituito dalle seguenti singole unità immobiliari:

A. Piena proprietà per la quota 1/1 di una CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx dell'ingresso principale dalla via Trieste, risultata in uso anche a terzi, ubicata nel Comune di Ponna (CO) - Località Ponna Superiore - alla via Trieste n.6, nucleo di contesto storico dell'abitato cittadino, dalla quale si esercita direttamente l'accesso.

La proprietà immobiliare esecutata con annessi è rappresentata da una singola u.i.u. di Abitazione censita dal mappale 718 sub.1, servita dall'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante e dall'area cortilizia pertinenziale retrostante destinata di giardino, a livello del piano seminterrato S1 con:

- al piano Terra locali residenziali di funzione principale serviti da quattro fronti di prospetto finestrati, di cui tre con affaccio esterno, dotati di serramenti in alluminio e vetro camera oscurati da ante persiane in legno, con accesso pedonale dal fronte di prospetto in lato nord-est della via Trieste, costituiti da un ingresso che disimpegna la zona giorno di locale cucina/pranzo e locale soggiorno con camino di fattura artigianale a focolare aperto, serviti da balcone di affaccio esterno in lato sud-ovest, e la zona notte di due camere da letto e bagno padronale, disimpegnati da corridoio antistante dal quale si accede ai locali pertinenziali di accessori mansardati al 1°P. sottotetto al rustico soprastanti, tramite botola retrattile a soffitto, serviti da finestre e porte finestre con balcone di affaccio esterno che permettono una buona illuminazione e aerazione naturale generale (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);
- al piano seminterrato S1 locali accessori pertinenziali della Abitazione soprastante con accesso pedonale dall'area esterna in lato dx dell'ingresso principale dalla via Trieste,

linea di confine con il mappale xxx, proprietà di terzi; a sud-ovest la recinzione perimetrale sulla linea di confine dei mappali xxxxxx, proprietà di terzi; a nord-ovest prima la recinzione perimetrale sulla linea di confine con il mappale xxx, proprietà di terzi, e poi a seguire la linea di confine del muro perimetrale esterno di prospetto laterale sx che affaccia i mappali xxxxx, proprietà di terzi, e l'area esterna che risulta graffiata al mappale xxxx di proprietà, risultata in uso anche a terzi, dalla quale si accede necessariamente ai locali accessori al piano seminterrato S1 della Abitazione, fino in chiusura.

Avvertenza:

Si segnala che nel corso delle attività peritali in loco è stato rilevato che l'area esterna che risulta graffiata al mappale xxx di proprietà, dalla quale si accede necessariamente ai locali accessori al piano seminterrato S1 della Abitazione, risulta in uso anche ai terzi confinanti, di cui non sono stati individuati relativi atti formalizzati.

Accessi:

L'ingresso di accesso principale alla singola u.i.u. di Abitazione esecutata - Fabbricato residenziale indipendente - censito dal mappale xxx con relative pertinenze, viene esercitato direttamente dal fronte strada Comunale antistante della via Trieste civico 6 (cfr. Documentazione Fotografica Allegata).

DATI CATASTALI ATTUALI IMMOBILE mappale 718/sub. 1 DERIVANTI DA (conformità oggettiva e soggettiva):

1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
2. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/03/2006 Pratica n. CO0067650 in atti dal 31/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18086.1/2006);
3. VARIAZIONE del 25/02/2005 Pratica n. CO0135017 in atti dal 25/02/2005 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n. 102223.1/2005);
4. COSTITUZIONE del 30/06/1992 Pratica n. CO0257358 in atti dal 01/12/2004 COSTITUZIONE (n. 6.1/1992).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G821 - Foglio 9 - Particella xxxx

- Terreno distinto al CT, in forza di t.m.62564 del 19.6.92, xxxxxxxxxx con:

mapp.xxx are 01.90 ente urbano (comprende mapp.xxx + mapp.xxx)

sul quale insiste fabbricato per civile abitazione al piano terra, primo e seminterrato, denunciato presso UTE con la scheda nr.6 del 30.6.92 (a variazione del mapp.xxxx) seguita da variazione – modifica identificativo – nr.18086 del 31.3.2006 (da foglio xxxxxxxxxx) e censito al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con:

mapp.xxx – PS1,T,1 - A/3 - cl.2 - v.8 - €.330,53

Alla proprietà eseguita in oggetto compete la proprietà degli spazi ed enti comuni del fabbricato identificata nel CT e CF con la particella xxx – ente urbano di Ha. 0.01.90, di cui all'art. 1117 C.C. ed in particolare dell'intera area, coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato stesso, come risulta possibile rilevare dalla situazione complessivamente esistente e nelle modalità attualmente praticate 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.* Documentazione Allegata).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili della procedura esecutiva oggetto della presente consulenza estimativa - LOTTO UNICO A BASE D'ASTA - sono rappresentati dalla piena proprietà per la quota 1/1 di una CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx, risultata in uso anche a terzi, ubicata nel Comune di Ponna (CO) - Località Ponna Superiore - alla via Trieste n.6, nucleo di contesto storico dell'abitato cittadino, dalla quale si esercita direttamente l'accesso (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

Avvertenza:

La singola u.i.u. di Abitazione, allo stato, risulta con caldaia di riscaldamento e ACS ferma e non utilizzata dal 2014 che non permette allo stato l'erogazione dei servizi.

Il Comune di Ponna (CO) è un piccolo paese montano della Valle Intelvi in provincia di Como di circa 223 formato da tre tre frazioni: Ponna Superiore (870 metri), Ponna di Mezzo (760 metri) e Ponna Inferiore (600 metri). Il territorio Comunale (circa 25 km

da Como) confina con i Comuni di Laino, Claino con Osteno, Colonno, Porlezza, Sala Comacina e Tremezzina. servita da una rete viabilistica Comunale e Provinciale sufficiente nonché dal servizio di trasporto pubblico Provinciale di autobus con fermata all'incrocio dell SP 14.

La proprietà immobiliare eseguita in esame rappresenta una CASA DI ABITAZIONE indipendente, quale edificio isolato di impianto edilizio di origine datata, che sviluppa due piani fuori terra a P.T. e 1°P. di sottotetto mansardato con annessi locali accessori al piano seminterrato S1 e aree esterne, accessori pertinenziali della abitazione, con tetto di copertura in legno a falde inclinate, accessibili da botola retrattile a soffitto, posto all'interno di un tessuto urbano consolidato di PGT completamente urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale risultato collocato in posizione di centro storico dell'abitato cittadino.

Le caratteristiche costruttive e di finitura del corpo edilizio interessato evidenzia una struttura portante in muratura, pareti perimetrali tamponate da murature in laterizio intonacate e tinteggiate, protette da un zoccolo in ceramica posto al piede perimetrale del fabbricato con tetto di copertura a falde inclinate sormontato da un manto protettivo di tegole, servito da impianti tecnologici funzionali tradizionali e finiture di tipo civile.

L'immobile eseguito risulta complessivamente in normale stato di manutenzione e conservazione generale, valutato nel suo insieme con i prospetti di facciata esistenti, parti ed impianti oltre che per le qualità generali della costruzione, considerata la vetustà datata del corpo edilizio esistente che necessita di opere di manutenzione.

L'analisi dello stato di fatto relativo al sistema edificio / involucro con il rilievo degli spessori e delle stratigrafie (ove risultato possibile) dei componenti opachi e dei componenti finestrati nonché alle specifiche dell'impianto riscaldamento esistente ha evidenziato una tipologia di impianto autonomo alimentato da una vecchia caldaia a Kerosene, posizionata nel locale C.T. al piano seminterrato S1, **allo stato risultata ferma e non utilizzata dal 2014**, con relativo impianto di distribuzione a radiatori, ha determinato caratteristiche di calcolo riferibili ad una classe energetica "G" con un EPH (fabbisogno specifico di energia primaria) con alti consumi energetici che corrisponde ad una performance energetica negativa.

Caratteristiche della zona riferiti a: Residenziale (normale) a traffico locale con
parcheggi limitati.

Servizi della zona riferiti a:....farmacia (sufficiente), esercizio vicinato (sufficiente).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe miste: residenziali.

principali centri limitrofi: ...CENTRO VALLE INTELVI (SAN FEDELE INTELVI)

Collegamenti pubblici (km): autobus ASF (5,600), rete stradale Provinciale SP 14 (5,600).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare eseguita risulta nella disponibilità formale del soggetto esecutato (cfr. Documentazione in Atti – verbale di accesso).

Avvertenza:

*Sul punto si evidenzia che nel Corso delle attività peritali in loco, sviluppato in contraddittorio con il soggetto esecutato, è stato rilevato un utilizzo improprio con modifica degli impianti tecnologici e presenza di un camino a focolare aperto del locale pertinenziale di funzione accessoria della Abitazione al piano seminterrato S1 che accede dall'area esterna in lato dx, risultato di fatto uno spazio di locale **abitabile** di funzione abitativa residenziale principale destinato a vari scopi misti (Taverna) soggetto al ripristino dello stato dei luoghi, quale situazione risultata in contrasto con il titolo edilizio abilitativo approvato da cui risulta invece una destinazione di ripostiglio **referibile a un locale accessorio**.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezioni ipocatastali ventennali relative del visurista incaricato dal G.E. nella procedura esecutiva **R.G.E. 100/2025** alla data di aggiornamento dei registri immobiliari (s.p.i.) di Como del **05.01.2026** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli (cfr. Relazione ipotecaria e catastale ultra ventennale del visurista incaricato dal G.E. dott. Marco Sorini presso Emmemme S.r.l. di Como in atti con allegati)

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni e Trascrizioni:

a) **ISC.2864/337 (1.2.2012) - MUTUO FONDIARIO**

Atto del 30.1.2012 rep.16899/9374 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante ipoteca volontaria a favore INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per €.169.929,60 di cui €.84.964,80 a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20 anni)

Grava su beni oggetto della presente procedura esecutiva.

b) **TRA.13749/10106 (14.5.2025) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato il 18.4.2025 rep.1918 del Tribunale di Como a favore INTESA SANPAOLO SPA/TORINO e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava su beni oggetto della presente procedura esecutiva

4.2.2. Altre iscrizioni: Nessuna

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

La verifica di regolarità urbanistico edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 DPR n.380/2001, valutata nell'ambito dello "Stato Legittimo" degli immobili ai sensi dell'art.9 e dell'art.9-bis, comma 1-bis e comma 1-ter e "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis comma 1-bis e comma 1-ter, del D.P.R. 380/01 e s.m.i. -Testo Unico Edilizia (TUE) - integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n.105/2024, evidenziando la esistenza di una situazione edilizia - urbanistica ed impiantistica che risulta NON CONFORME ai relativi titoli edilizi abilitativi di riferimento, indicati al successivo Capitolo 7.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale complessiva del corpo edilizio esistente con annesse pertinenze, singola u.i.u. oggetto della presente procedura esecutiva, che presentano le difformità edilizie di seguito indicate.

➤ **CORPO EDILIZIO ESISTENTE** con annesse pertinenze esterne censito dal mappale xxx per la presenza di difformità edilizie correlabili alla fase edificatoria iniziale con:

- Variazioni complessive del corpo edilizio esistente risultate correlabili alla "Sistemazione Casa di Abitazione" di cui all'unico titolo abilitativo esistente in atti che presenta una diversa altezza totale dei fronti di prospetto perimetrale, determinando una diversa consistenza della composizione volumetrica esistente rispetto a quella assentita che rappresentano in generale sia Tolleranze costruttive ed esecutive, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i., sia difformità edilizie e/o irregolarità da

regolarizzare necessariamente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., di cui in particolare si segnala la:

- Variazione Altezza utile interna dei locali residenziali principali al piano Terra (P.T.) con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1 con variazione di modifica geometrica delle falde del tetto di copertura e della gronda perimetrale con relativo sporto a livello della copertura di P.T. e ampliamento del balcone a sbalzo in lato sud-ovest risultato presente anche in lato sud-est nonché della forometria (vani luce) delle facciate dei prospetti perimetrali con relative finiture di completamento;
- Variazione distributiva delle tramezzature interne dei locali esistenti al piano Terra (P.T.), al piano Primo sottotetto (1°P.) e al piano seminterrato S1 che è stato ampliato con due ripostigli ricavati in posizione sottostante all'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante l'ingresso dei locali di Abitazione al piano Terra;
- Irregolarità geometrica, modifiche alle finiture e diversa collocazione degli impianti tecnologici di uso funzionale comune dei locali esistenti al piano Terra (P.T.), al piano Primo sottotetto (1°P.) e al piano seminterrato S1;
- Assenza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici di uso funzionale da sottoporre necessariamente alla verifica di rispondenza preliminare con eventuale adeguamento da implementare, ai sensi del DM 37/08 e s.m.i **con una vetusta caldaia di riscaldamento e ACS alimentata a Kerosene ferma e non utilizzata dal 2014;**
- Assenza di un Collaudo statico con necessità di redazione o in alternativa di una Dichiarazione di Idoneità statica con Certificazione delle caratteristiche strutturali dell'immobile dal punto di vista statico, rilasciata da soggetto tecnico competente abilitato;
- Presenza di una Certificazione di *Abitabilità* datata (1978) da adeguare all'attualità con una Segnalazione Certificata Agibilità - SCA da produrre necessariamente con l'assistenza di un soggetto tecnico competente abilitato;
- Variazione della sistemazione complessiva dell'area cortilizia esterna pertinenziale al corpo di Fabbrica esistente, censito dal mappale 718, per la presenza di difformità edilizie che rappresentano in generale sia Tolleranze costruttive ed esecutive, sia irregolarità edilizie da regolarizzare necessariamente risultate correlabili alla "*Sistemazione Casa di Abitazione*" di cui all'unico titolo abilitativo esistente in atti che

presenta una diversa:

- Sistemazione dall'area cortilizia pertinenziale retrostante a livello del piano seminterrato S1 con variazione delle caratteristiche costruttive e di finitura della recinzione perimetrale al fronte di confine complessivo dell'Area esterna adibita a giardino, in parte piantumato;
- Pavimentazione con lastre di granito dell'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante l'ingresso dei locali di Abitazione al piano Terra;
- **singola u.i.u. di ABITAZIONE** censita dal mappale xxxx per la presenza di difformità edilizie che rappresentano in generale sia Tolleranze costruttive ed esecutive, quali minime difformità che non costituiscono una violazione della normativa edilizia disciplinate dall'art.34-bis del DPR 380/01 e s.m.i., sia irregolarità edilizie da regolarizzare necessariamente ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i., di cui in particolare si segnalano la:
 - Variazione distributiva delle tramezzature interne dei locali residenziali principali al piano Terra (P.T.) con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1, il quale è stato ampliato con due ripostigli ricavati in posizione sottostante all'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante l'ingresso dei locali di Abitazione al piano Terra con relative finiture di completamento;
 - Variazione Altezza utile dei locali interni dei locali residenziali principali al piano Terra (P.T.) con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1;
 - Realizzazione delle tramezzature interne ai locali mansardati al 1°P. sottotetto, ultimati al rustico;
 - Variazione con modifica delle forometrie (vani luce) delle facciate di prospetto esterno e delle porte interne con relative finiture di completamento;
 - Irregolarità geometrica, piccole modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne alla singola u.i.u. eseguite durante i lavori;
 - Assenza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici di uso funzionale da sottoporre necessariamente alla verifica di rispondenza preliminare con eventuale adeguamento da implementare, ai sensi del DM 37/08 e s.m.i. **con una vetusta caldaia di riscaldamento e ACS alimentata a Kerosene, ferma e non utilizzata dal 2014;**

- Verifica dei rapporti aeroilluminanti - RAI dei singoli locali di Abitazione al piano Terra (P.T.) con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1 con eventuale adeguamento ai valori minimi richiesti dalla normativa vigente da implementare necessariamente;
- Utilizzo improprio del locale accessorio destinato di fatto a Taverna con camino di fattura artigianale a focolare aperto e impianti tecnologici per uso cucina attrezzata, **quale destinazione irregolare in contrasto con la destinazione di Ripostiglio indicata nel titolo edilizio esistente e pertanto da ripristinare**, dotato di finestre e porte finestre di affaccio esterno da eliminare necessariamente con necessità di ripristino dello stato dei luoghi, in quanto modalità d'uso in contrasto con i titoli edilizi abilitativi rilevati.

La situazione di DIFFORMITA' EDILIZIA e/o di IRREGOLARITA' complessivamente rilevata ed innanzi illustrata appare regolarizzabile nell'ambito delle normative vigenti definite dal Testo Unico Edilizio (TUE) di cui al D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. integrato con le nuove disposizioni e modifiche apportate dal Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito nella Legge n. 105/2024 che disciplina le possibili modalità di legittimazione ex post delle modificazioni risultate avvenute nel tempo in relazione alle Difformità edilizie e/o irregolarità seguite senza variazione preliminare del titolo edilizio abilitativo assentito nonché dalle relative normative di settore specifico, la quale, comunque dovrà essere definita necessariamente con il servizio Tecnico Edilizio Urbanistico del Comune di Ponna (CO), previa verifica preliminare della sussistenza dei parametri edilizi ed urbanistici plano volumetrici di riferimento da assumere nel rispetto delle varie normative di settore e speciali vigenti aventi incidenza urbanistico /edilizia. Sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Comunale competente si pronuncia con adeguata motivazione da assumere entro precisi termini stabiliti dalle normative di riferimento in quanto applicabili.

La possibilità di rimedio individuata sia per il CORPO EDILIZIO ESISTENTE di singola Abitazione con annessi comuni, prevede la assunzione dei relativi oneri complessivi occorrenti per la redazione e presentazione delle pratiche di Regolarizzazione Edilizia con istanza di parte e per l'assunzione dei necessari costi di adeguamento edilizio e ripristino dello stato dei luoghi da eseguire nel rispetto dei titoli edilizi assentiti indicati al successivo Capitolo 7 che in questa sede si indicano

sommariamente in via presuntiva e forfettaria, come segue:

- Sanzioni/oblazioni, oneri e diritti di segreteria necessari per la presentazione della pratica edilizia urbanistica necessaria, determinate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ponna (CO);
- Spese professionali per la assistenza qualificata alle procedure tecniche complessivamente necessarie di attività Edilizia-urbanistica, Statica, adeguamento della certificazione di Abitabilità esistente mediante procedura attuale di Segnalazione Certificata Agibilità (SCA), comprensive di onorari e spese oltre agli oneri fiscali accessori;
- Costi relativi alla verifica ed eventuale adeguamento degli impianti tecnologici d'uso funzionali esistenti, da eseguire nel rispetto normativo dei parametri RAI dei singoli locali di abitazione, dei requisiti igienico sanitari del locale bagno/WC al piano Terra nonché con il ripristino dello stato dei luoghi degli elementi edilizi risultati in contrasto con i titoli edilizi abilitativi rilevati, 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 posto a base d'asta.

La quantificazione economica delle spese e dei costi sommariamente indicati necessari per la possibile regolarizzazione edilizia della proprietà immobiliare eseguita saranno da valutare effettivamente nell'ambito della attività istruttoria successiva 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 dell'immobile staggito su istanza di parte da espletare nel più breve tempo possibile e da definire con pratiche specifiche di natura tecnica edilizia da predisporre sulla base delle normative vigenti a quel momento con l'assunzione dei relativi oneri che rappresentano comunque una spesa importante che allo stato appare di difficile valutazione.

In questa sede, tuttavia, ed al fine di indicare un ordine di grandezza economica della possibile spesa necessaria si stima un importo determinato sommariamente in modalità sintetica forfettaria 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 edilizia- urbanistica

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 la verifica e adeguamento degli impianti esistenti con il ripristino dello stato luoghi rilevati, ecc. che in questa sede sono determinati forfettariamente nella misura complessiva stimata arrotondata di circa € 19.500,00, quale importo da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà immobiliare esecutata.

- Oneri complessivi che saranno scomputati dal valore di stima a base d'asta degli immobili esecutati nella misura finale di circa € **19.500,00**, rimanendo a carico dell'aggiudicatario la relativa implementazione operativa esecutiva effettiva.

L'acquirente aggiudicatario, pertanto con una assistenza tecnico professionale adeguata e con l'obbligo di assunzione a proprio carico di tutti i costi e gli oneri conseguenti che saranno determinati dagli Uffici competenti del Comune di Ponna (CO), dovrà provvedere necessariamente alla definizione delle irregolarità urbanistiche, edilizie rilevate e alla esecuzione delle verifiche tecniche ed impiantistiche finalizzate all'ottenimento del Titolo edilizio di regolarizzazione in Sanatoria per gli immobili staggiati, 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 degli immobili oggetto della presente procedura fallimentare, ai sensi della normativa vigente, ha evidenziato uno stato di fatto che risulta sostanzialmente **NON CONFORME** agli elementi identificativi oggettivi di riferimento già censiti ed attualmente esistenti presso l'Agenzia - Ufficio Provinciale del Territorio di Como - Catasto Fabbricati.

Ciò in riferimento allo stato di fatto rilevato nella situazione attuale degli immobili esecutati sia al Catasto Terreni, sia al Catasto Fabbricati.

Catasto Terreni

Definizione del contorno geometrico della proprietà con esatta rappresentazione grafica dell'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante l'ingresso dei locali di Abitazione al piano Terra, del corpo edilizio del fabbricato e relativo adeguamento della mappa di Catasto Terreni.

Catasto Fabbicati

1. Singola u.i.u. di ABITAZIONE disposta su tre livelli al piano Terra (P.T.) con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1, censita al Catasto Fabbicati dal mappale 7183 / sub.1, per la:
 - Migliore rappresentazione grafica del layout interno con variazione delle forometrie di facciata esterna con variazione della altezza utile interna ai locali di abitazione sia principali, sia accessori;
 - Variazione e modifica distributiva delle tramezzature interne con variazione della altezza utile interna ai locali di abitazione sia principali al P.T., sia accessori al piano 1° sottotetto e al piano seminterrato S1 con variazione delle forometrie sui prospetti perimetrali di facciata esterna;

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

Stima sintetica delle spese tecniche per la compilazione e la presentazione della pratica catastale necessaria, comprensiva di onorari professionali, spese e diritti Catastali oltre agli oneri fiscali accessori, determinate nella misura arrotondata di circa € 2.500,00 per la sistemazione delle singole u.i.u. eseguite, quale importo da sostenere per la regolarizzazione in sanatoria della proprietà immobiliare eseguita.

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

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

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La gestione ordinaria amministrativa del Fabbicato e delle relative pertinenze sono gestiti in autonomia diretta.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

Aggiornamento al 05.01.2026

6.1 Proprietà Attuale:

= **PROVENIENZA a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

TRA.27583/16804 (21.7.2007)

Successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (21.12.36,m.21.10.93) denuncia nr.437 vol.1994 U.R. di Como del 24.3.94 devoluta per legge a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, immobili siti in PONNA e precisamente:

. Unità immobiliare censita al C.F. fg.13 (reale) con: mapp.718/1

TRA.2863/2111 (1.2.2012)

Atto del 30.1.2012 rep.16899/9374 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante accettazione tacita di eredità a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxe a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente a quota 1/2 di piena proprietà degli immobili in PONNA e precisamente:

. Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.718/1

TRA.10834/7053 (15.5.2015)

Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx denuncia nr.252 vol.9990 U.R. Como del 3.2.2015 devoluta per legge a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per quota intera di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 3/4 di piena proprietà, immobili siti in PONNA e precisamente:

. Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.8 (reale) con: mapp.718/1

TRA.3172/2452 (5.2.2024)

Atto in data 2.2.2024 rep.109409/31877 Notaio Stefano Leoni di Porlezza portante accettazione tacita di eredità a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e a carico di [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione e pertanto solo in caso di futura aggiudicazione/assegnazione verrà ritrascritta la presente formalità indicando anche gli immobili in premessa

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.4043/3327 (18.4.69) – TITOLO ALLEGATO

Atto del 22.3.69 rep.26948/5141 Notaio Fernando Bellini di Como ivi reg. l'11.4.69 nr.1531 serie I con il quale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vendono a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx immobili siti in PONNA in Via Trento nr.4 e precisamente:

. Terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 con: mapp. 759 are 01.30
con insistente fabbricato censito al C.F. fg.13 (reale) con:
mapp.718 graffato mapp.1131 - PT,1 - A/6 - cl.1 - v.6

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.250.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le attività edilizie relative alla realizzazione della unità immobiliare con annessi oggetto della presente procedura esecutiva risultano datate ed iniziate anteriormente all' 1settembre 1967 e che, successivamente, sono state interessate dai seguenti titoli edilizi abilitativi risultati riferibili ed attualmente presenti agli Atti del Comune di Ponna (CO) come di seguito riportato (*cf.* Documentazione Allegata):

7.1 P.E. n.11/71 presentata dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con richiesta di SISTEMAZIONE CASA DI ABITAZIONE rilasciata con L.E. del 7 agosto 19871 come descritte nei relativi elaborati grafici allegati in atti;

Fabbricato risultato provvisto di Permesso di Abitabilità autorizzato dal Sindaco in data 6 novembre 1978 con decorrenza in pari data.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nello strumento urbanistico del Comune di Guanzate - Piano di Governo del Territorio L.R. 11 marzo 2005, n. 12 - P.G.T. vigente approvato le aree interessate dagli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e relative pertinenze sono classificate in:

AMBITO STORICO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
N.A.F. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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

NTA - PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. vigente - art.16.1- che prevedono anche le funzioni principali possibili e destinazioni di funzioni secondarie compatibili.

9. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Lotto Unico

costituito dai seguenti immobili

Descrizione

CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx, risultata in uso anche a terzi, di cui al punto "A"

Piena proprietà per la quota 1/1 di una CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto al rustico e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx dell'ingresso principale dalla via Trieste, risultata in uso anche a terzi, ubicata nel Comune di Ponna (CO) - Località Ponna Superiore - alla via Trieste n.6, nucleo di contesto storico dell'abitato cittadino, dalla quale si esercita direttamente l'accesso.

La proprietà immobiliare esegutata con annessi è rappresentata da una singola u.i.u. di Abitazione censita dal mappale 718 sub.1, servita dall'area cortilizia pertinenziale di marciapiede antistante e dall'area cortilizia pertinenziale retrostante destinata di giardino, a livello del piano seminterrato S1 con:

- al piano Terra locali residenziali di funzione principale serviti da quattro fronti di prospetto finestrati, di cui tre con affaccio esterno, dotati di serramenti in alluminio e vetro camera oscurati da ante persiane in legno, con accesso pedonale dal fronte di prospetto in lato nord-est della via Trieste, costituiti da un ingresso che disimpegna la zona giorno di locale cucina/pranzo e locale soggiorno con camino di fattura artigianale a focolare aperto, serviti da balcone di affaccio esterno in lato sud-ovest, e la zona notte di due camere da letto e bagno padronale, disimpegnati da corridoio antistante dal quale si accede ai locali pertinenziali di accessori mansardati al 1°P. sottotetto al rustico soprastanti, tramite botola retrattile a soffitto, serviti da finestre e porte finestre con balcone di affaccio esterno che permettono una buona illuminazione e aerazione naturale generale (cfr. Documentazione Fotografica Allegata);

- al piano seminterrato S1 locali accessori pertinenziali della Abitazione soprastante con accesso pedonale dall'area esterna in lato dx dell'ingresso principale dalla via Trieste, risultata in uso anche a terzi, costituiti da un ingresso e corridoio centrale che disimpegna:
- in lato sx dall'entrata; locali tecnici di C.T. **con caldaia di riscaldamento e ACS ferma e non utilizzata dal 2014**, lavanderia, tre Ripostigli, un W.C. con il serbatoio di Kerosene, senza finestre;
- in lato dx dall'entrata; un ampio locale destinato di fatto a Taverna con camino di fattura artigianale a focolare aperto e impianti tecnologici per uso cucina attrezzata, **quale destinazione irregolare in contrasto con la destinazione di Ripostiglio indicata nel titolo edilizio esistente e pertanto da ripristinare**, dotato di finestre e porte finestre di affaccio esterno che permettono una illuminazione e aerazione naturale generale, servita dall'area cortilizia in lato sud-ovest sistemata a giardino in parte piantumato (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata);

L'immobile esecutato con relative pertinenze censite al CT dal mappale 718, servita dall'area cortilizia pertinenziale recintata retrostante, risulta complessivamente in *mediocre* stato di manutenzione generale, considerata l'epoca costruttiva di origine che sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa **230,16** mq.

L'Abitazione oggetto della presente procedura esecutiva con relative pertinenze ed area scoperta pertinenziale esclusiva di marciapiede antistante e di giardino retrostante, censita dal mappale 718, viene valutata in considerazione delle caratteristiche costruttive e di finiture esistenti con gli impianti tecnologici di servizio d'uso funzionale nelle condizioni attuali che risultano complessivamente in *mediocre* stato di manutenzione e conservazione generale **che necessitano della esecuzione di opere manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole** nonché del contesto urbanistico circostante oltre che per le qualità generali della tipologia di edilizia specifica prevalente (residenziale) della zona nella quale risulta collocata che risulta localizzata nel nucleo storico di origine del Paese, servita dalla rete dei servizi locali tradizionali.

Locali principali di Abitazione Piano Terra

L'Abitazione, singola u.i.u. autonoma funzionalmente con annessi, presenta un impianto planimetrico compatto di forma geometrica regolare che sviluppa i locali residenziali di funzione principale a livello del piano Terra, serviti da balconi a sbalzo di

affaccio esterno in lato sud-est e sud-ovest, i locali pertinenziali di accessori mansardati al 1°P. sottotetto **al rustico** soprastanti a cui si accede tramite botola retrattile a soffitto che accede dal disimpegno zona notte al P.T., e i locali accessori pertinenziali al piano seminterrato S1 della Abitazione soprastante con accesso pedonale dall'area esterna in lato dx dell'ingresso principale dalla via Trieste, risultata in uso anche a terzi, servita da fronti di affaccio esterno con ingresso diretto dal fronte strada antistante della via Trieste, in lato nord-est (Allegato Documentazione fotografica).

La singola u.i.u. di abitazione risulta dotata degli impianti tecnologici di uso funzionale elettrico, idrico sanitario e riscaldamento autonomo di base, integrato da un camino a focolare aperto nel locale soggiorno a P.T. a servizio dei locali a piano Terra, risultati vetusti ed obsoleti in esercizio senza le certificazioni di conformità di origine necessarie e pertanto da verificare e revisionare e/o adeguare a cura di impiantisti abilitati, di cui si segnala in particolare la situazione dell'impianto di riscaldamento e relativi corpi scaldanti (radiatori), regolati da termostato ambiente, alimentati da una caldaia a Kerosene con produzione di ACS , collocata nel locale C.T. / lavanderia al piano seminterrato S1, **ferma e non utilizzata dal 2014** (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica).

I locali di abitazione al piano Terra risultano pavimentati da piastrelle di ceramica e di parquet in legno nelle camere da letto al PT con battiscopa in legno e finiture interne intonacate a civile tinteggiate con alcuni plafoni rivestiti da doghe in legno e pannelli in fibra minerale; i serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, protetti da ante persiane in legno ed infissi interni del tipo liscio tamburato a vetri con profili perimetrali di finitura (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica).

Il locale Cucina al piano Terra risulta regolarmente pavimentato e rivestito da piastrelle di ceramica su tutte le pareti perimetrali d altezza circa h=2,00 mt, comprende la dotazione sanitaria di base composta da lavello corredata dalla rubinetteria di servizio e piano cottura, risultato senza canna di esalazione a tetto, in normale stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma priva della relativa documentazione impiantistica necessaria e pertanto da sottoporre ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica).

Il locale Bagno a P.T. risulta pavimentato e rivestito da piastrelle di ceramica su tutte le pareti perimetrali a tutta altezza circa h=2,00 mt, comprende la dotazione sanitaria di base composta da bidet, vaso a sedere con cassetta di scarico esterna a zaino, lavabo di

porcellana su colonna e piatto doccia in porcellana servito da box in muratura e porta in metacrilato corredata dalla rubinetteria di servizio in normale stato d'uso e manutenzione considerata l'epoca di costruzione che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma priva della relativa documentazione impiantistica necessaria e pertanto da sottoporre ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica).

Locali accessori della Abitazione mansardati al 1°P. sottotetto al rustico

I locali residenziali mansardati di funzione accessoria al 1°P. sottotetto, finiti al rustico sono serviti da una finestra di affaccio sull'ingresso della via Trieste e un lucernaio al tetto di copertura dal quale si esercita l'accesso per la manutenzione della copertura.

Locali accessori della Abitazione al piano seminterrato S1

I locali residenziali di funzione accessoria al piano seminterrato, serviti da un area esterna recintata retrostante destinata a giardino in parte piantumato, risultano locali disimpegnati da corridoio centrale che evidenzia:

- in lato sx, locali tecnici di servizio C.T. / Lavanderia con ripostiglio cantina sottostante l'ingresso di PT e Deposito con ripostiglio cantina sottostante l'ingresso di PT, senza finestre, serviti da un WC con finestrino e deposito/cisterna del kerosene;
- in lato dx, un ampio locale destinato di fatto a Taverna con camino di fattura artigianale a focolare aperto e impianti tecnologici per uso cucina attrezzata, **quale destinazione irregolare in contrasto con la destinazione di Ripostiglio indicata nel titolo edilizio esistente e pertanto da ripristinare**, dotato di finestre e porte finestre di affaccio esterno, protette da inferriata, che permettono una buona illuminazione e aerazione naturale generale, servita dall'area cortilizia in lato sud-ovest sistemata a giardino in parte piantumato (*cfr.* Documentazione Fotografica Allegata)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con apparecchiature di tipo medio che risulta in normali condizioni di uso e manutenzione che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma senza certificazione degli impianti, e pertanto da sottoporre necessariamente ad una verifica tecnica di conformità da parte di impiantista abilitato, previa manutenzione di esercizio e adeguamento (*cfr.* Allegato Documentazione fotografica).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato da una caldaia a basamento alimentata a Kerosene con produzione di ACS collocata nel locale CT al piano seminterrato S1 con impianto distributivo interno a radiatori regolati da termostato ambiente interno, vecchio impianto vetusto ed obsoleto risultato inattivo, **fermo e non**

utilizzato dal 2014 che necessita di adeguamento preventivo di funzionamento con necessità di interventi manutentivi risultati assenti da tempo, che appare conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione ma senza certificazione degli impianti e libretto di manutenzione, da sottoporre necessariamente ad una verifica tecnica di conformità e adeguamento da parte di impiantista abilitato (*cf.* Allegato Documentazione fotografica).

Gli alloggiamenti dei contatori delle singole utenze individuali ENEL, ecc. risultano collocati in posizione comodamente accessibile (*cf.* Documentazione Fotografica Allegata).

Agibilità:

Dal punto di vista edilizio – urbanistico gli immobili eseguiti allo stato risultano sprovvisti di una Certificazione di Agibilità.

Consistenza degli immobili eseguiti, quali singola u.i.u. censita autonomamente

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 relativi coefficienti di Differenziazione

Destinazione d'uso attuale	Parametro	Consistenza	Coefficiente	Valore equivalente
Locali principali della Abitazione al Piano Terra	Sup.reale lorda	110,06	1,00	110,06
balcone a sbalzo di affaccio esterno della Abitazione al P.T.	Sup.reale lorda	20,17	0,30	6,05
Locali accessori della Abitazione al Piano 1° sottotetto, al rustico	Sup.reale lorda	110,06	0,50 x 0,75	41,27
Locali accessori della Abitazione al Piano seminterrato S1	Sup.reale lorda	110,06	0,50	64,78
area scoperta pertinenziale censita dal mappale 718	Sup.reale lorda	80,00	0,10	8,00
Totale mq				230,16

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone
Note: RIFERITO al FABBRICATO
- Solai:* tipologia: solaio in laterocemento, condizioni: buone
Note: RIFERITO al FABBRICATO
- Copertura:* tipologia: a falde inclinate, materiale: legno, condizioni: normali.
Note: RIFERITO al FABBRICATO
- Manto di copertura:* materiale: tegole senza coibentazione
condizioni: normali.
Note: RIFERITO al FABBRICATO
- Scale:* tipologia: botola retrattile in ferro per accesso piano sottotetto
ubicazione: interna, condizioni: normali
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE
- Componenti edilizie e costruttive:
- Infissi esterni:* tipologia: a doppia anta battente, materiale: alluminio
con vetro camera e ante persiane in legno condizioni: normali
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE
- Infissi interni:* tipologia: battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni:
normali
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: nessuna
rivestimento: intonaco di cemento tipo terranova tinteggiato,
condizioni: buone
Note: RIFERITO al FABBRICATO
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica e parquet camere da letto a P.T.,
condizioni: buone.
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE
- Plafoni:* materiale: intonaco civile tinteggiato con perline legno zona
ingresso e pannelli decorativi in fibra minerale nel soggiorno;
condizioni: buone.
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE
- Rivestimento:* ubicazione: locale cucina e bagni/WC a PT e S1, materiale:
piastrelle ceramica, condizioni: buone.
Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE

Portone di ingresso: tipologia: anta battente tipo sicurezza standard,

materiale: struttura metallica artigianale e vetro, accessori:

ferramenta d'uso normale, condizioni: buone.

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE

Impianti:

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri,

conformità: appare conforme all'epoca di realizzazione

senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE

da parte di impiantista abilitato con necessità di manutenzione.

Note: RIFERITO ALLE SINGOLE U.I.U. ESECUATE

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,

rete di distribuzione: acciaio zincato, condizioni: normali,

conformità: appare conforme all'epoca di costruzione ma

senza certificazione impiantistica, da VERIFICARE da parte

di impiantista abilitato con verifica situazione di

Allacciamento all'Ente Gestore attuale;

Note: RIFERITO ALLE SINGOLE U.I.U. ESECUATE

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione

diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: normali, conformità:

con caldaia di riscaldamento a Kerosene e ACS ferma e non

utilizzata dal 2014 da revisionare che appare conforme all'epoca di

realizzazione senza certificazione impiantistica in atti, da

VERIFICARE da parte di impiantista abilitato

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE

Antenna ricezione TV: tipologia: privata con prese interne di proprietà

esclusiva, condizioni: normali, conformità: appare

conforme all'epoca di realizzazione ma senza certificazione

impiantistica in atti, da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato

Note: RIFERITO ALLA SINGOLA U.I.U. DI ABITAZIONE

Fognatura:

tipologia: con fossa biologica di decantazione e rete di

Smaltimento collegata al collettore di rete comunale;

condizioni: normali conformità: appare conforme all'epoca

di realizzazione ma senza certificazione impiantistica,

da VERIFICARE da parte di impiantista abilitato con necessità
di **manutenzione, verifica modalità di scarico e di regolare**
Allacciamento alla rete comunale.

Note: RIFERITO al FABBRICATO.

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1 Criterio di Stima

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

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

a) COEFFICIENTI CORRETTIVI o di DIFFERENZIAZIONE, in funzione:

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

b) COEFFICIENTI DI QUALITA', relativi:

- alla disciplina urbanistica locale e territoriale vigente di cui al Piano Governo del Territorio, Piano dei Servizi e delle Regole, Regolamento Edilizio, ecc.;
- alla qualità dei servizi cittadini con urbanizzazioni primarie e secondarie, dotazioni di verde, parcheggi e trasporti pubblici;
- alla qualità ambientale in generale con la presenza eventuale di fattori di apprezzamento o deprezzamento del livello acustico, atmosferico e paesaggistico in relazione alla ubicazione specifica e al contesto generale;

nonchè sulla scorta di valutazioni / considerazioni, generali e complessive, basate sulla esperienza professionale personale, maturata dal sottoscritto esperto stimatore C.T.U..

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

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

L'indagine di mercato, all'uopo predisposta, con la consultazione delle fonti di informazione, l'analisi e l'elaborazione dei dati acquisiti oltre alla valutazione dei fattori di mercato connessi al rapporto domanda / offerta; in un uno con i valori medi di mercato relativi a beni immobili assimilabili a quello oggetto di stima, ubicati nel Comune di Ponna (CO), zona dell'area che comprendono gli immobili eseguiti risultata una zona territoriale omogenea **OMI: centrale/TERRITORIO EDIFICATO - Microzona catastale n.: 1 con il Codice di zona: B2** riferito al segmento di mercato delle Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale di edilizia esistente che espone la misura unitaria media compresa tra min. 600 e max 750 €/mq. e al segmento di mercato delle Abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale di edilizia esistente che espone la misura unitaria media compresa tra min. 700 e max 900 €/mq. nonché 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 del Comune di Ponna – Macro-Zona 8: Intelvese, riferito al segmento di mercato degli Appartamenti nuovi che espone la misura unitaria di 1.800 €/mq. - Classe A3 e Appartamenti anno 1970 che espone la misura unitaria di 450 €/mq. - Classe G di superficie commerciale di cui, tenuto conto della zona del centro abitato periferico con tipologia prevalente a destinazione Residenziale, porta a ritenere equo il più probabile valore di mercato ricercato per gli immobili in esame con annessi pertinenziali oggetto della presente procedura esecutiva, in stato conservativo normale, nella misura di circa **Euro/mq 600,00** di superficie commerciale, tenuto conto dell'Età, qualità e stato in presenza di una Classificazione Energetica energivora onerosa.

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 nonchè assegnando ai diversi locali e/o porzioni di piano, accessori e pertinenze dirette, un "*peso*", da valutare e graduare.

10.2 Fonti di informazione

Catasto di COMO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di COMO, ufficio tecnico di PONNA (CO), 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* – F.I.M.A.A. BORSINO IMMOBILIARE Città di Como e Provincia Edizione 2025 in diretto confronto con i valori reali espressi dal mercato locale, assunti da indagine diretta nella zona di riferimento.

10.3 Valutazione corpi

A. CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx, risultata in uso anche a terzi,

- *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 principali della Abitazione al Piano Terra	110,06	€ 600,00	€ 66.036,00
balcone a sbalzo di affaccio esterno della Abitazione al P.T.	6,05	€ 600,00	€ 3.630,00
Locali accessori della Abitazione al Piano 1° sottotetto, al rustico	41,27	€ 600,00	€ 24.762,00
Locali accessori della Abitazione al Piano seminterrato S1	64,78	€ 600,00	€ 38.868,00
area scoperta pertinenziale censita dal mappale 718	8,00	€ 600,00	€ 4.800,00
TOTALI	230,16		€ 138.096,00

- Valore corpi, arrotondato:

€ 138.096,00

- Valore complessivo intero: € 138.096,00
- Valore complessivo diritto e quota: € 138.096,00

Riepilogo :

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	CASA DI ABITAZIONE INDIPEDENTE A P.T., edificio con impianto di origine risalente, con annessi pertinenziali di locali mansardati al 1°P. sottotetto e locali accessori al piano seminterrato S1, serviti da una area di giardino a livello retrostante, in lato sud-ovest, che accedono dall'area esterna in lato dx, risultata in uso anche a terzi	230,16	€ 138.096,00	€ 138.096,00
TOTALE				€ 138.096,00

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% di abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:€ 20.714,40
Spese di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale con i costi di ripristino stato dei luoghi e adeguamento tecnico degli immobili..... € 22.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente.....Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico dell'acquirente:.....Nessuna
- arrotondamento monetario: + € 118,40

10.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Valore degli immobili oggetto della procedura fallimentare al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, per la proprietà della quota intera di 1/1: **arrot..... € 95.500,00.**

Como 26.03.2026

ESPERTO ESTIMATORE - CTU

geom. Salvatore Difrancesco

* * * *

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

* * * * *

Allegato n. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA con n.44 Foto;

Allegato n. 2 – PLANIMETRIE CATASTALI DEGLI IMMOBILI;

Allegato n. 3 – VISURE CATASTALI SINGOLE U.I.U. e MAPPA TERRENI

Allegato n. 4 – RELAZIONE VISURISTA EMMEMME SRL DI COMO

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

Allegato n. 6 – DOCUMENTAZIONE TECNICA COMUNE PONNA

DI STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI;

Allegato n. 7 – TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI.