



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro ALIQUO'

CUSTODE:

Dott.ssa Claudia BRAMBILLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Olga ROMAGNONI

CF:RMGLGO82S43D416R

con studio in ERBA (CO) Corso XXV Aprile, 123/A1

telefono: 0312030048

fax: 0312030048

email: tecnico@studio-romagnoni.it

PEC: olga.romagnoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno non edificabile - boscato a TAVERNERIO, frazione Ponzate/Monte Boletto, della superficie commerciale di **13.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 394 (catasto terreni), sezione urbana PONZATE, qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie 136.00 are, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 17,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappali 447, 428, ancora 447, limite foglio di mappa, mappali 199, 1000, ancora 447, salvo altri.

Il terreno presenta una forma quadrangolare, con misure massime pari a circa 100 m x 125 m, un'orografia molto acclive, senza sistemi irrigui, con bosco ceduo.

L'accesso avviene da Ponzate, dalla via Ghislanzoni, proseguendo su strada sterrata, riservata ai fondi, per circa 2,5 km, sino al mappale 199, di terzi, sul quale si ha diritto di scarico del legname.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 01/09/2021 a Como ai nn. 25759/4175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 21/05/2021 rep. 846 emesso dal Tribunale di Como. Importo ipoteca: 419.940,49 € Importo capitale: 419.940,49 €.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/01/2025 a Como ai nn. 714/520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 19/12/2024 rep. 6201 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como.

La formalità grava anche sui beni del presente lotto.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 25/01/1996 a firma di Notaio Francesco Peronese in Como ai nn. 78203/18115 di repertorio, **trascritto il 13/02/1996 a Como ai nn. 2401/1804.**

OGGETTO: vengono assegnati all'Esecutato, per quota intera di nuda proprietà, e all'usufruttuario (deceduto poi in data 09/09/2014) per l'usufrutto generale vitalizio, immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 di are 136.00. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza risulta libero da qualsiasi formalità pregiudizievole.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di complessiva 1/1 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione devoluta per testamento, registrata il 25/10/1980 a Como ai nn. 68/bis vol. 105, **trascritta il 01/02/1984 a Como ai nn. 2176/1662.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 di are 136.00. AVVERTENZA: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità di uno degli interessati, ma si conferma la possibilità di trascrizione autonoma in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di complessiva di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/12/1920 a firma di Notaio Italo Scudolanconi di Como ai nn. 7455/3454 di repertorio, trascritto il 10/02/1921 a Como ai nn. 745/649.

OGGETTO: anche immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e precisamente Terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 are 136.00. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di nuda proprietà e all'usufruttuario (deceduto poi in data 26/01/1966) per l'usufrutto generale vitalizio, in forza di denuncia di successione in data 20/03/1953 nr. 32 vol. 700 U.R. di Como, **trascritta il 25/03/1953 a Como ai nn. 1600/1494.**

OGGETTO: vengono prelegati, per quota omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 si are 136.00.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà, con denuncia anche per 1/2 di piena proprietà dei beni in oggetto, in forza di denuncia di successione del 30/11/1967 nr. 97 vol. 94 U.R. di Como, **trascritto il 21/02/1968 a Como ai nn. 2079/1764.**

OGGETTO: anche immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 di are 136.00.

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** atto **trascritto il 17/09/1980 a Como ai nn. 12505/10243** portante testamento olografo in data del 22/05/1978 e accettazione di testamento olografo.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto del 16/01/1953 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 9658 di repertorio, **trascritto il 30/01/1953 a Como ai nn. 517/499,** portante testamento olografo in data del 09/02/1951 pubblicato con verbale in data 09/01/1953 rep. 9630/2949 Notaio Achille Pedraglio di Como e accettazione di testamento olografo.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 4/10 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/06/1968 a firma di Notaio Achille Pedraglio di Como ai nn. 33573/11332 di repertorio, **trascritto il 03/07/1968 a Como ai nn. 6726/5520.**

OGGETTO: anche immobili siti in TAVERNERIO Sez. PONZATE e, precisamente, terreno distinto al Catasto Terreni fg. 2 con mapp. 394 di are 136.00. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/09/2015, BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 16/12/2015, l'immobile ricade in zona AMBITO F4 - BOSCHI. Norme tecniche di attuazione ed indici:

VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.L.vo 22 gennaio 2004 n. 42

VINCOLO IDROGEOLOGICO ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267

1 - DESCRIZIONE

L'ambito F4 corrisponde alla parte di territorio comunale

- coperto da boschi così come risulta dal P.T.C.P. vigenti e dallo stato di fatto così come rappresentato dal D.B.T.

- o da coprire (boschi di progetto).

Esso presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Questi boschi, così definiti ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 27/2004 e L.R. 31/2008, assumono valore paesistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del D.lgs 42/2004 e del Capo II – boschi e Foreste se di dimensione superiore a 2000 mq.

Le autorizzazioni paesaggistiche e forestali sono di competenza della Comunità Montana Triangolo Lariano.

Alcuni ambiti F4 sono compresi nel Tessuto Urbano Consolidato o limitrofe agli insediamenti esistenti o di trasformazione, come aree piantumate a vario titolo (alberi da frutta, vigneti, piante d'alto fusto, ecc.). Esse non sono soggette alle prescrizioni di cui alla normativa regionale per i boschi.

Gli ambiti F4 – Boschi non compresi dal P.T.C.P. nella Rete Ecologica Provinciale vengono in essa ricompresi dal P.G.T. come naturale completamento.

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi:

- la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche ;

- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e la collocazione della relativa segnaletica;

- la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costitutivi precari ed amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;

- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico diversa da rete idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, oleodotti e dalle linee teleferiche.

Laddove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, debbono essere previsti adeguati interventi compensativi ai sensi della D.G.R. n° 7/13900 del 1 agosto 2003.

Tali interventi compensativi devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da



coprire di boschi dal P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di restauro e/o risanamento conservativo se antecedenti al 1888 (art. 44) ed anche di ampliamento per un massimo del 10% del volume esistente.

I lotti compresi in ambito "F4" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita, sulla base dell'indice IF di 0,01 mc./mq. per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" già edificato al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - DESTINAZIONE

Le aree classificate come ambiti "F4" nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.

4 - NORME SPECIALI

Le zone boscate - piantumate presenti in altri ambiti del T.U.C. e non comprese nel P.I.F., sono assoggettate alle tutele previste dall'art. 25.

5 - RECINZIONI

Per l'ambito F4 è consentita la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da una installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

Nell'ambito F4 è consentita la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti limitatamente alle loro immediate adiacenze

6 - PRESCRIZIONI

1 - Per le aree boscate comprese nel P.I.F. e/o individuate dal P.T.C.P. valgono se più restrittive le relative norme del P.I.F. e/o P.T.C.P., per quanto riguarda in particolare l'edificazione e la destinazione.

2 - Per gli alberi monumentali individuati dal P.G.T. valgono le prescrizioni di cui all'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P. Comune di Tavernerio Prot. n. 0007273 del 08-05-2025 partenza Cat. 6 Cl. 3

7 - TUTELA PAESAGGISTICA

Gli interventi relativi agli insediamenti e/o ambiti F4 interessati da uno o più vincoli di cui al D.Lgs n°. 42/2004 sono soggetti alla procedura di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 22 ed alle prescrizioni di cui all'All. 1A alle presenti norme. Gli ambiti F4 al di sopra della linea degli 800 mt. s.l.m. così come evidenziati nell'All. n°. 4 – Doc. 1B, sono in particolare ambiti di elevata naturalità per i quali valgono gli indirizzi di tutela di cui all'art. 17 del P.T.R. e di cui all'art. 11 del P.T.C.P. Il presente certificato, rilasciato ad uso "stesura Consulenza Estimativa Giudiziaria", ha validità di anni uno dalla data del rilascio, fatte salve ulteriori ed eventuali varianti agli strumenti urbanistici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TAVERNERIO, FRAZIONE PONZATE/MONTE BOLETTO

TERRENO NON EDIFICABILE - BOSCATO



DI CUI AL PUNTO A

terreno non edificabile - boscato a TAVERNERIO, frazione Ponzate/Monte Boletto, della superficie commerciale di **13.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 394 (catasto terreni), sezione urbana PONZATE, qualità/classe Bosco Ceduo 2, superficie 136.00 are, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 17,56 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Impianto Meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: in linea di contorno da nord: mappali 447, 428, ancora 447, limite foglio di mappa, mappali 199, 1000, ancora 447, salvo altri.

Il terreno presenta una forma quadrangolare, con misure massime pari a circa 100 m x 125 m, un'orografia molto acclive, senza sistemi irrigui, con bosco ceduo.

L'accesso avviene da Ponzate, dalla via Ghislanzoni, proseguendo su strada sterrata, riservata ai fondi, per circa 2,5 km, sino al mappale 199, di terzi, sul quale si ha diritto di scarico del legname.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

accesso da ponzate, il diritto sul mappale.

raggiungibile anche dall'alto, ma senza diritti.

CONSISTENZA:

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*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	13.600,00	x	100 %	=	13.600,00
Totale:	13.600,00				13.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' presenti in vendita presso agenzie un appezzamento di terreno di superficie pari a circa 9'000 mq per 32'000 €, in Comune adiacente.

Non disponendo di banche dati aggiornate della Provincia di Como sul sito dell'Agenzia delle Entrate ci si confronta con Tecnici del settore.

Si ritiene dunque congruo, per la superficie, la posizione, l'accesso e l'uso, un valore di 4,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.600,00 x 4,00 = 54.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Tavernerio, agenzie: Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno non				
A	edificabile	13.600,00	0,00	54.400,00	54.400,00
	- boscato				
				54.400,00 €	54.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 54.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 8.160,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 240,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 46.000,00



data 02/09/2025

il tecnico incaricato
Ing. Olga ROMAGNONI

