



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

N. Gen. Rep. **276/24**

Giudice Dr. **Luciano Pietro ALIQUO'**

ELABORATO PERITALE

DEBITORE:

.....



TECNICO INCARICATO:

ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F6880
con studio in Montorfano (CO) - Via
Crotto Urago , 12 –

Tel . 031-606888 – 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.eu

Beni in Tavernerio – CO – Piazza Garibaldi , 7

LOTTO UNICO

1. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di Appartamento al Piano Secondo in Comune di Tavernerio CO , sezione Ponzate ,

Piazza Garibaldi , 7 - composto da Soggiorno-Cucina , Servizio , Camera , l'accesso all'immobile dalla Piazza Garibaldi attraverso il passo carraio e pedonale in lato Sud-Est del Mappale 1235 , indi attraverso il passo pedonale in lato Nord-Ovest dello stesso mappale 1235.

*Detto Immobile con “ Variazione della Destinazione del 28 . 06 . 2022 – Pratica Catastale n. CO0102488 – in atti dal 29 . 06 . 2022 – Variazione della Destinazione da A/3 a F/2 (n.1024888.1/2022) – ovvero a **Unità Collabente** .*

Per definizione dell'Unità collabente (F/2) , secondo il Catasto Fabbricati , una Unità collabente

è un Fabbricato privo di rendita catastale e in stato di grave degrado statico e/o strutturale , non

utilizzabile ai fini abitativi .

*La sua iscrizione in Categoria F/2 implica che “ **non è idoneo ad alcun uso ordinario senza***

***significativi interventi edilizi** “ . (vedi foto situazione attuale dei soffitti dei rispettivi locali) .*



Soffitto Soggiorno-Cucina



Soffitto Camera

Tenuto conto la delicata situazione strutturale , così come previsto nel Verbale del 22 . 05 . 2025 , si

è provveduto a verificare con strumento idoneo (SCLEROMETRO) , ad effettuare alcune Prove sclerometriche sulle pareti portanti dei rispettivi solai di copertura ; riscontrando che attualmente le

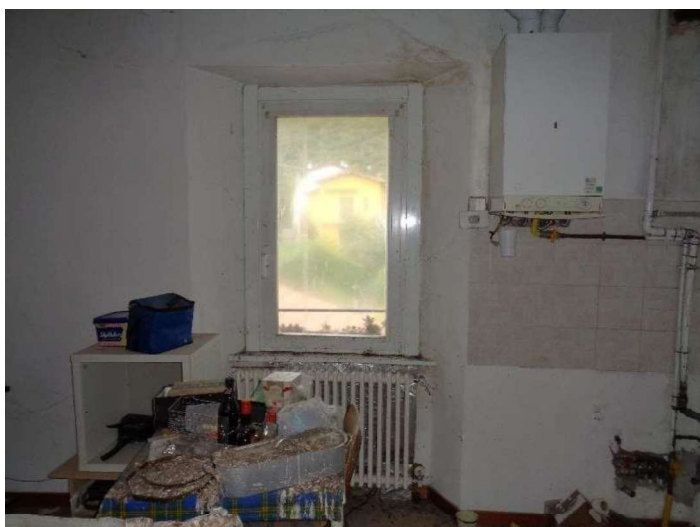
Pareti sono solide e prive di ogni possibilità di crollo e di conseguenza l'Immobile , previo interventi di rifacimento dei solai di copertura , possono essere regolarmente abitabili .

Allo stesso modo , si rende necessario evidenziare che l'Immobile allo stato attuale non può essere abitato , in quanto oltre agli interventi sopra-descritti , si rende necessario un intervento di rifacimento sia degli impianti elettrici che termoidraulici con installazione di una nuova caldaia a

gas . (vedasi foto):



Impianto per lo scarico dei servizi con annesso apparecchio trituratore da sostituire completamente



aggiornamento
dell'impianto gas e riscaldamento

Caldaia da sostituire con relativo



Ingresso scala accesso all'Immobile al Piano Secondo



Cancello ingresso pedonale per accesso Immobile

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Categoria Catastale : F/2 – Unità Collabente –

*Foglio 9 – Particella 59 – Sub 703 – Catasto Fabbricati – Sezione Urb. PON – indirizzo
Catastale Piazza Giuseppe Garibaldi , 7 – Comune Tavernerio – CO – Località Ponzate –*

*Variazione della Destinazione del 28 . 06 . 2022 – Pratica Catastale n. CO0102488 – in atti
dal 29 . 06 . 2022 – Variazione della Destinazione da A/3 a F/2*

*(n.1024888.1/2022) – ovvero a **Unità Collabente** .*

Coerenze : a Nord Map 59 – a Est Map 1237 – a Sud Map 1235 – a Ovest Map 59 –

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del Sopralluogo , (24 . 09 . 2025) l'Immobile risulta libero .

4. VINCOLI E 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 SARANNOCANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA :

4.2.1 – Iscrizioni :

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI nel ventennio

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data 01.07.2008 nn. 20655/4550
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
capitale euro 65.000,00 totale euro 97.500,00 – durata 25 anni
a favore di BARCLAYS BANK PLC sede Milano e c.f. 80123490155
a carico di diritto proprietà – quota 1/1
bene CF - Comune di TAVERNERIO, sezione urbana PON, fg. 9, particella 59 sub. 8
dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 24.06.2008 n. 18040/13031 di rep. notaio Paola
Cianci di Saronno.

Annotazioni a margine: nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como il 04.10.2024 nn.
28706/21375
a favore di MILTONIA MORTGAGE FINANCE s.r.l. sede Milano, c.f. 12936690960
a carico di

diritto proprietà – quota 1/1
bene CF - Comune di TAVERNERIO, sezione urbana PON, fg. 9, particella 59 sub. 703
dati relativi al titolo: atto giudiziario UNEP Tribunale di Como 21.09.2024 n. 4266.

Annotazioni a margine: nessuna

Confronto con certificato notarile dott.ssa Marina Galbusera del 10.10.2024:
formalità pregiudizievoli congruenti.

che ha accettato ed acquistato la piena proprietà dell'immobile in Comune di TAVERNERIO, sezione Ponzate, piazza Giuseppe Garibaldi n. 7 e precisamente appartamento al piano secondo composto da soggiorno/cucina , servizio , camere, censito al Catasto Fabbricati - **Comune di TAVERNERIO** - sezione urbana **PON - foglio 9 con particella 59 subalterno 8** - piazza Giuseppe Garibaldi n. 7 - piano 2 - categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, rendita euro 154,94.

Coerenze da nord in senso orario : vano scala comune , proprietà di terzi su due lati , corte comune. Con annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile. L'accesso si ha dalla piazza Garibaldi attraverso il passo carraio e pedonale in lato sud-est del mappale 1235, indi attraverso il passo pedonale in lato nord-est dello stesso mappale 1235 ed è a carico degli aventi diritto la relativa manutenzione. Prezzo pagato e quietanzato - bene libero in atto.

= **PROVENIENZA a** [REDACTED]

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 24.05.2006 procedura esecutiva RGE 26/1992 - cron. 2254 - rep. 406 del Tribunale di Como (trascritto a Como il 06.06.2006 nn. 20076/12492) con cui

il Giudice dell'Esecuzione

a)---ha trasferito da [REDACTED] **alla società** [REDACTED] **la piena proprietà del compendio immobiliare in Comune di TAVERNERIO, sezione Ponzate, piazza Garibaldi 7, e precisamente porzione di fabbricato costituita da due locali al piano secondo, denunciata con scheda di variazione 92/2 del 27 maggio 1982 in variazione della particella 59 sub. 6 e precensita al Catasto Fabbricati, sezione urbana PON - foglio 9 con particella 59 sub. 8.**

Coerenze in corpo : a nord ovest planimetria 93/2 del 27 maggio 1982, a nord-est mappale 59 e mappale 1237, a sud-est mappale 59 e a sud-ovest mappale 1235 e vano scala comune.

b)---ha ordinato la cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

--pignoramento trascritto in data 21.04.1994 nn. 6813/4938;

--ipoteca iscritta in data 30.06.1992 nn. 14232/2426;

--ipoteca iscritta in data 30.06.1992 nn. 14234/2427.

Precisazioni ipotecarie: la particella 59 sub. 8 sez. urb. PON del foglio 9 è stata cancellata dalle predette formalità pregiudizievoli con annotazioni di restrizione beni del 19.07.2006 rispettivamente nn. 3985 - 3983 - 3984.

= **PROVENIENZA a** [REDACTED]

COMPRAVENDITA portata dall'atto 21.11.1991 n. 51139/2390 di rep. a rogito notaio Cesare Quagliarini di Como (trascritto a Como il 09.12.1991 nn. 23966/16964) con cui [REDACTED] di stato libero,

ha venduto a [REDACTED] libero di stato, che ha acquistato ed accettato, la piena proprietà della porzione di fabbricato in Comune di TAVERNERIO, sezione Ponzate, piazza Garibaldi n. 7 (per il catasto Piazza Roma) costituita da due locali al piano secondo identificata al Catasto Fabbricati con **scheda n. 92/2 del 27 maggio 1982.**

Confini: vano scala comune, altra proprietà della parte acquirente , proprietà di terzi ed affaccio su corte comune.

E' precisato che alla porzione di immobile oggetto di vendita compete l'uso esclusivo e perpetuo di una

porzione di area di cui al mappale 1235 destinata al posteggio di una sola auto.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 CC.

L'accesso si ha dalla piazza Garibaldi attraverso il passo carraio e pedonale in lato sud-est del mappale 1235, indi attraverso il passo pedonale in lato nord-est dello stesso mappale 1235 ed è a carico degli aventi diritto la relativa manutenzione.

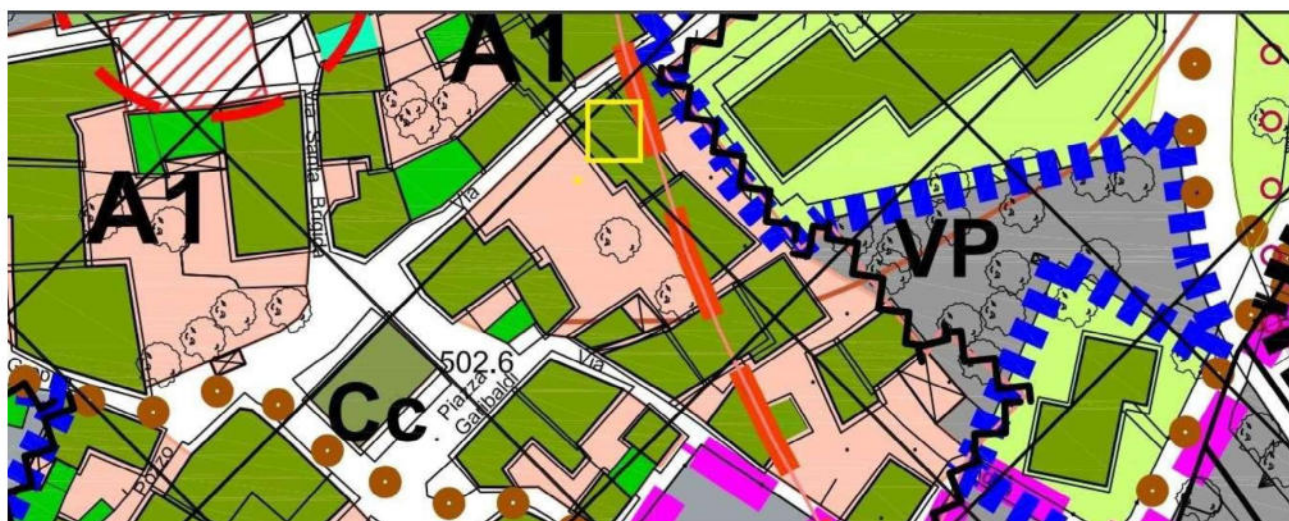
Prezzo pagato e quietanzato – bene libero in atto.

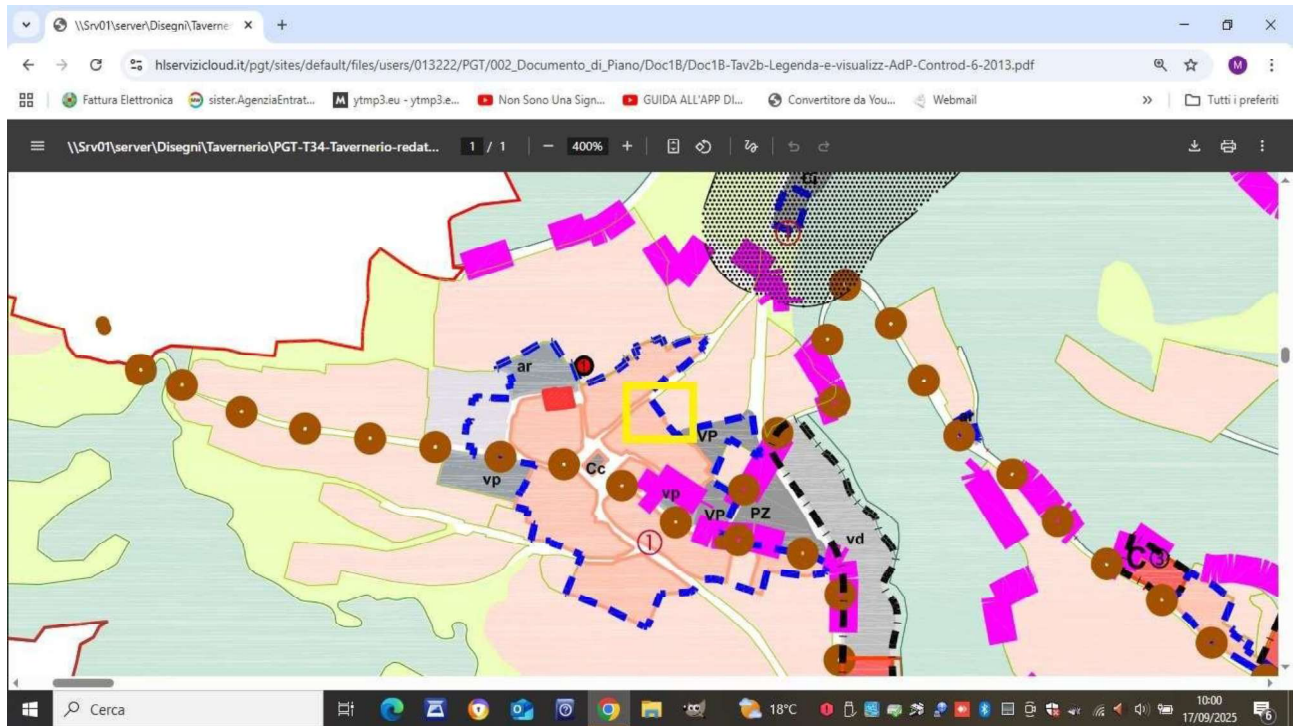
Osservazioni: per il diritto di uso esclusivo si richiama la sentenza n. 28972/2020 della Corte di Cassazione.

5. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è risalente ai primi anni del novecento , con interoenti di ristrutturazione , parzialmente esterne , e complessivamente interne , nel corso dell'anno antecedente il 1967 , successivamente non sono state realizzate opere , modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi .

6. DESTINAZIONE URBANISTICA





TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE COMO
<p>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</p> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">  <p>A1: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - I.G.M. 1888 - (Art. 44 - N.T.A - P.G.T.)</p> </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  <p>A2: VILLE STORICHE - I.G.M. 1888 - (Art. 45 - N.T.A - P.G.T.)</p> </div> <div>  <p>A3: INSEDIAMENTI RURALI DI VALORE STORICO E NON - I.G.M. 1888 - (Art. 46 - N.T.A - P.G.T.)</p> </div>	<p>SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - IL PAESAGGIO</p> <p>Elementi storico culturali</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">  <p>CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - IGM 1888 (art. 18 delle N.d.A. del P.T.C.P.)</p> </div> <p>Beni sottoposti a tutela monumentale (D.Lgs. 42/2004) vincolo "ope legis"</p> <ol style="list-style-type: none"> ① CHIESA DI SANTA BRIGIDA ② CHIESA DI S. G. BATTISTA ③ CHIESA DI S. MARTINO ④ CHIESA DI S. FEREOLO ⑤ ORATORIO DI S. ANNA ⑥ ORATORIO DI S. FERMO <p><small>BENI CULTURALI AI SENSI del D. Lgs. 42/2004 , art 10 Beni di interesse artistico e storico - (Lombardia Beni Culturali)</small></p>

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare quanto previsto dal precedente art. 12 .

Art. 43 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diversi ambiti omogenei, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, salva la possibilità di edificare sino al confine di ambito ricadente all'interno della stessa proprietà, fatti salvi i disposti del D.M. 1444/68 e le norme del Codice Civile in materia di distanze e dell'art.16a per quanto riguarda gli arretramenti minimi dagli spazi pubblici.

Art. 44 - AMBITO A1 CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

La perimetrazione degli ambiti A1 si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art.25 del P.P.R. e dall'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. a comprendere anche gli edifici vincolati come beni individuati, e così come perimetrati sulla Tav. n°. 1 – Previsioni di Piano del Doc. n°. 1.

135

TITOLO XIII - NORME DI AMBITO		pag.	135
Art. 42	- Zone di recupero (Art. 27 Legge 457/78) e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag.	135
Art. 43	- Azzonamento	pag.	135
Art. 44	- Ambito A1 Centri storici e nuclei di antica formazione	pag.	135
	1 - Descrizione	pag.	135
	2 - Edificazione	pag.	136
	3 - Densità edilizia	pag.	137
	4 - Altezze	pag.	138
	5 - Distanze	pag.	138
	6 - Destinazione d'uso	pag.	138
	7 - Modalità d'intervento	pag.	138
	8 - Definizioni	pag.	141
	9 - Standard	pag.	141
	10 - Allegati	pag.	142
	11 - Prescrizioni	pag.	142
Art. 45	- Ambito A2- Ville storiche	pag.	143
	1 - Descrizione	pag.	143
	2 - Destinazioni d'uso	pag.	143
	3 - Modalità di intervento	pag.	143
	4 - Indici urbanistici	pag.	143
	5 - Prescrizioni	pag.	144
	6 - Prescrizioni particolari	pag.	146
Art. 46	- Ambito A3 Insediamenti rurali di valore storico e non	pag.	146
	1 - Descrizione	pag.	146
	2 - Destinazione d'uso	pag.	146
	3 - Modalità di intervento	pag.	146
	4 - Densità edilizia	pag.	147
	5 - Altezza degli edifici	pag.	147
	6 - Distanze minime	pag.	147
	7 - Criteri generali di intervento per le Cascine	pag.	147
	8 - Criteri generali di intervento per gli edifici isolati	pag.	148
Art. 47	- Ambito B – Residenziale esistente di completamento	pag.	149
	1 - Descrizione	pag.	149

7. BASI E CRITERI DI STIMA APPLICABILI

Poiché l'Unità F/2 non produce reddito né presenta attualmente caratteristiche funzionali autonome, non è possibile applicare il Metodo comparativo puro, né quello reddituale. Secondo quanto previsto da EVS 2025 – Parte II “ Valuation Methodology ” :

- Si deve ricorrere al **metodo del costo con valorizzazione residua**, oppure al **valore di trasformazione** (EVS 2025, Cap.8.2 – Metodo dei Costi . p.73)
- Va considerato il **valore del suolo edificabile, eventualmente depurato dei costi di demolizione e bonifica**.
- L'Immobile **non genera rendita** e non è commerciabile “as is”.

8. CALCOLO ESTIMATIVO

- **Valore unitario di mercato a Tavernerio (Idealista, agosto 2025):** € 1.536/m²
- **Superficie:** 47 m²
- **Valore a nuovo** = 47 × 1.536 = € 72.192
- **Costo di recupero/ristrutturazione integrale** (scenario medio, comprensivo di opere edili, impianti, finiture, spese tecniche e imprevisti): € 35.778

Adeguamenti e correzioni della Stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su

Base Catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi € 3.577,80

Prezzo a base d'Asta del Lotto € 32.200,20

09 . 10 . 2025

il CTU

Ing. Marco Molteni