Tribunale ordinario di COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N. Gen Rep. 34/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[omissis]

rappresentata dall'Avv. Francesca Donà

CONTRO / DEBITORE:

[omissis]

Giudice: DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato : geom. Walter Tortelli
Iscritto all'Albo dei geometri e geometri Laureati della provincia di Como al n. 2452
Iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del giudice del Tribunale di Como al n. 1593
C.F.: TRT WTR 75H27 C933H P.IVA: 02596360137
Con studio tecnico in comune di Lurago d'Erba (CO) via don Gnocchi n. 17
cell. : 3475652461 fax : 031617133
e-mail: waltertortelli@gmail.com pec: walter.tortelli@geopec.it

Beni in comune di Tavernerio (CO) in via Risorgimento n° 11
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano quarto con annesso ripostiglio e box al piano terra, siti in in via Risorgimento n° 11 a Tavernerio (CO).

Gli immobili fanno parte di un complesso condominiale, con giardino comune interno, denominato Risorgimento 11 avente Cod. Fis. 95041210139, amministrato da [redacted] con studio in [redacted] (CO).

L'appartamento posto al piano quarto e il **ripostiglio** posto al piano terra del complesso condominiale denominato Risorgimento 11 con ascensore comune, sono così costituiti:

- Piano quarto con ingresso da vano scala comune: tre locali più servizi: più precisamente, un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno, un ingresso e un disimpegno di collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 69,60, un altezza interna di mt 3,00 e annessi n. 2 balconi coperti della superficie totale calpestabile di circa mq. 8,70. L'accesso è possibile da passaggio pedonale esterno condominiale poi transitando da vano scala interno condominiale.
- Piano terra: locale servizio, più precisamente un locale ripostiglio. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 4,50, con altezza interna di mt 2,30. L'accesso è possibile da passaggio pedonale esterno condominiale, transitando da vano scala interno condominiale e per ultimo da disimpegno comune condominiale.

Risultano identificati al catasto fabbricati della provincia di Como come segue:
Comune di Tavernerio, Sezione TAV, foglio 12, mappale 1989, subalterno 20, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,0, posto al piano T e 4, superficie catastale Totale: m² 72; Totale escluse aree scoperte**: m² 69 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013) – rendita catastale: 247,90 € - registrata all'U.T.E. di Como con la scheda denunciata in data 27/04/1970.

Il box posto al piano terra del complesso condominiale denominato Risorgimento 11 con ascensore comune, è così costituito:

- Piano terra: locale accessorio, più precisamente un locale box. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 16,80, con altezza interna di mt 2,30. L'accesso è possibile da passaggio carraio esterno condominiale. Il locale è direttamente collegato da porta interna al vano scala interno condominiale.

Risulta identificato al catasto fabbricati della provincia di Como come segue:
Comune di Tavernerio, Sezione TAV, foglio 12, mappale 1989, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², posto al piano T, superficie catastale Totale: m² 16; rendita catastale: 56,55 € - registrata all'U.T.E. di Como con la scheda denunciata in data 27/04/1970.

Si fa notare che per entrambe le unità immobiliari dichiarate:
- numero civico nella banca dati catastale è mancante;
- non vi è un corretto allineamento dei nominativi presenti in visura. Non risulta la voltura della denuncia di successione di [omissis] deceduta il 07/09/2019 seguita da accettazione di eredità trascritta a Como in data 10/10/2024 ai nn. 29376/21894. Per questo motivi vi è ancora erroneamente indicato in banca dati il nominativo della [omissis] .

Alla suddetta unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, parti e spazi comuni dell'intero edificio condominiale, di cui agli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, che da atto di compravendita del notaio dott. [redacted] risulta in ragione di 65,17/1000 per l'appartamento/ripostiglio e di 8,26/1000 per il vano autorimessa.

Per superficie lorda commerciale si intende comprensiva delle murature (fino ad uno spessore massimo di cm 50), ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Coerenze (in linea di contorno):
Quanto all'appartamento:
- appartamento n. 19, prospetto su cortile comune, appartamento n. 21, vano scala comune;
Quanto al ripostiglio:
- enti comuni, ripostiglio n. 21, corridoio comune d'accesso, ripostiglio n. 14;
Quanto al box:
- da due lati cortile condominiale, autorimessa al mappale 1989/8, corridoio comune e

ripostiglio interno n. 17;

Il tutto salvo errori e come di fatto.

I sopra citati immobili risultano tutti identificati al Catasto Terreni della provincia di Como come porzione del fabbricato eretto su area distinta in mappa come segue:

Comune di Tavernerio, sezione Tavernerio, foglio 9, mappale 1989, qualità Ente Urbano, superficie nominale 1010 m².

Le unità sopra citate risultano intestate a :

- [omissis] , nato a [omissis] , cod. fis. [omissis] , proprietà per 1/1;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di stima sono situati all'interno di un edificio condominiale denominato Risorgimento 11 avente Cod. Fis. 95041210139, realizzato tra il 1968 e il 1969.

L'immobile si trova in una zona centrale del comune di Tavernerio, poco distante a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

Gli accessi pedonali e carrai si hanno da via Risorgimento, passando prima da strada privata e poi da percorsi pedonali e carrai interni al lotto del condominio.

Tavernerio è un comune italiano di 5.623 abitanti (il 30/06/2025), ha una densità di 472,12 ab./km², una altitudine di 460 m s.l.m. ed una superficie di 11,91 km². Le frazioni sono Ponzate, Rovascio, Solzago e Urago e i comuni confinanti sono Albese con Cassano, Como, Faggeto Lario, Lipomo, Montorfano e Torno. La classe sismica è zona 4 (sismicità molto bassa) e la classe climatica ricade in zona E, 2723 GG.

Il sistema insediativo sovracomunale a cui appartiene Tavernerio è l'Ambito sub provinciale identificato dal PTCP come "Ambito Territoriale n°.4 -Triangolo Lariano". Tale sistema si sviluppa al piede dei rilievi che separano i due rami del lago di Como e per quanto riguarda Tavernerio, e' delimitato dalla conurbazione pedemontana che collega Como con Lecco,alla quale conurbazione Tavernerio anche partecipa per la parte del suo territorio interessato dalla S.P.n°.342 ed in quanto gravita nell'area di influenza di Como. A livello comunale, Tavernerio è interessato da un sistema insediativo principale articolato in tre differenti centri abitati (Ponzate, Solzago e Tavernerio) messi tra loro in connessione da un certo numero di centri minori di tipo

sparso (Chiassino, Casina, Caslascio, Gilasca, Fontana Sotto) intorno ai quali si è andata consolidando un'asta urbanizzata continua, rilevabile anche alla scala provinciale parallela alla ex S.S. n°342: un'asta che si regge sulla strada di connessione di Erba con Brunate, passando da Albavilla, Albese con Cassano e con Tavernerio. Il territorio urbanizzato del Comune di Tavernerio è situato in una posizione collinare ed è da considerare all'interno della cintura dei Comuni di prima periferia rispetto al capoluogo. E' attraversato da due arterie di rilevante importanza: la Strada Provinciale n° 342 Briantea che collega

Como con Bergamo e Milano attraverso la Valassina e la Strada Provinciale Como-Lecco che poi risulta essere il tracciato storico Pedemontano. Il collegamento con il sistema autostradale (autostrada A9 dei Laghi) non avviene in modo diretto ma attraverso il Comune di Como e la Strada Provinciale n° 28 verso Fino Mornasco; per le Ferrovie Nord Milano o per le Ferrovie dello Stato le stazioni più praticabili sono quelle del capoluogo distante circa sette chilometri.

I servizi di interesse pubblico esistenti a livello comunale sono:

- Strutture per l'istruzione

• Scuola primaria – Istituto Comprensivo Statale (elementare, media) di via Risorgimento

• Scuola materna dell'infanzia – via Provinciale

• Scuola materna dell'infanzia – via C. Battisti (Fondazione Angelo Borella)

- Strutture sanitarie

• Poliambulatorio

- Interesse comune

• Sede municipale

• Ufficio postale

• Case ALER

• Sala civica

• Biblioteca

• Centri Civici (Tavernerio, Solzago, Rovascio, Ponzate e Urago)

• Cimiteri

• Magazzino comunale

- Attrezzature sportive

• Palestra

- Parcheggi

Varie sono le aree a parcheggio sul territorio comunale

- Attrezzature Religiose

• *Chiesa Parrocchiale di Tavernerio*

• *Oratorio parrocchiale di Solzago*

• *Casa Parrocchiale di Ponzate*

• *Chiesa di San Fermo*

• *Chiesa di San Fereolo*

• *Cappella votiva*

- *Verde*

• *Parco giochi attrezzato*

• *Aree a verde incolte*

- *Servizi tecnologici*

• *Service 24 Spa per Acquedotto*

• *Service 24 Spa per Fognatura*

• *Como DEPUR per Depurazione*

• *Consorzio BIM del Lago di Como, del Brembo e Serio per la Provincia di Como per la gestione del territorio montano e dei corsi d'acqua.*

- *Trasporto*

• *Consorzio Pubblico Trasporti Spa*

- *Servizi consorziati*

• *Consorzio di Polizia Locale Alta Brianza.*

– *Enti erogatori di servizi pubblici e/o di interesse generale a livello Comunale*

- *Comune*

- *Parrocchia*

- *Fondazione Angelo Borella*

- *Eventuali altri Enti pubblici e privati in attuazione di una specifica convenzione di interesse comunale*

Caratteristiche zona:	residenziale con aree verdi, a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	A pochi minuti in auto e/o a piedi vi sono tutti i servizi e tutti di buon livello. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici:	Fermate autobus, strada principali a pochi minuti a piedi e/o auto.

Aree naturali :	Aree verdi, per gioco e sport nelle vicinanze del comparto.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato. Vi è riscontro da documentazione fornita dall'ufficio anagrafe del comune di Tavernerio; da ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate, uffici di Erba, non si sono riscontrati contratti di locazione o preliminari di vendita sull'immobile.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e 4.2.2. Pignoramenti:

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura, lo studio [redacted] *di Como:*

"TRASCRIZIONE nn. 19691/13605 del 9.09.2020 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 30.07.2020 cron n. 2318, trascritto a favore di [omissis] con sede in Tavernerio. Avvertenza: la formalità colpisce il diritto di proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Tavernerio con la particella n. 1989 sub. 9 del foglio n. 12.

ISCRIZIONE nn. 27618/4488 del 28.09.2021 = ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta per Euro 5.296,75 a favore di [omissis] *con sede in Tavernerio.*

TRASCRIZIONE nn. 2703/1987 del 4.02.2025 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 08.01.2025 cron n. 32, trascritto a favore di [omissis] con sede in Tavernerio."

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

L'ausiliario visurista della presente procedura specifica inoltre che :

"Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili:

Segnalo quanto indicato per l'accesso nell'atto in data 3.10.1974 n. 70708/19613 di rep. a rogito dott. [redacted], notaio in Como, ivi trascritto in data 21.10.1974 ai nn. 12193/10305."

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità edilizia : CRITICITA' MEDIA

Dal sopralluogo effettuato emergono delle difformità relative all'immobile oggetto di perizia.

Le difformità emerse a seguito del confronto tra quanto assentito con la licenza edilizia n. 68 del 27/08/1968 e lo stato attuale dei luoghi risultano riconducibili, in via principale, alle seguenti discrepanze:

- modificazioni nella distribuzione interna degli ambienti e variazioni dimensionali dei balconi pertinenti l'unità immobiliare ubicata al quarto piano;
- difformità nelle dimensioni del locale ripostiglio sito al piano terra;
- incongruenze relative agli spazi ed enti comuni del fabbricato.

L'amministratore del condominio ha comunicato allo scrivente di aver incaricato un tecnico abilitato per l'esecuzione di un accertamento tecnico sulle parti comuni dell'edificio. Dalla relazione redatta da detto professionista è emersa la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistica anche di tali porzioni comuni, essendo anch'esse interessate da difformità rispetto al titolo abilitativo originario.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione fornita presso l'ufficio tecnico del comune di Tavernerio.

Regolarizzabile parte privata mediante: SCIA in sanatoria, con indicazione di lavori già realizzati, pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i. o ripristino dello stato consentito.

"(Stralcio del D.P.R.: Art. 36 Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)
1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.)"

Onorario tecnico stimato :	€ 1.500,00
Sanzioni : non preventivabili, ipotizzabili	€ 1.000,00
Oneri totali	€ 2.500,00

4.3.2. Conformità catastale: CRITICITA' BASSA

Dal sopralluogo effettuato emergono delle lievi difformità. Le discrepanze riscontrate dallo scrivente riguardano l'assenza dell'indicazione dell'altezza del locale ripostiglio e la lieve distribuzione degli spazi interni dell'appartamento.

Le difformità si sono riscontrate confrontando lo stato di fatto dei luoghi rilevato durante il sopralluogo da parte dell'esperto estimatore e la documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como.

Regolarizzabile mediante: presentazione (dopo aver regolarizzato l'immobile sul piano edilizio) presso l'Agenzia delle Entrate Uffici del Territorio della Provincia di Como di pratica DOCFA in variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione tra appartamento e ripostiglio.

Onorario tecnico:	€ 460,00
Tributi e sanzioni :	€ 140,00
Oneri totali	€ 600,00

Si ribadisce che per entrambe le unità immobiliari oggetto di stima:

- numero civico nella banca dati catastale è mancante;
- non vi è un corretto allineamento dei nominativi presenti in visura. Non risulta la voltura della denuncia di successione di [omissis] deceduta il 07/09/2019 seguita da accettazione di eredità trascritta a Como in data 10/10/2024 ai nn. 29376/21894. Per questo motivi vi è ancora erroneamente indicato in banca dati il nominativo della [omissis] .

4.3.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

4.3.4. Corrispondenza dati catastale/atto : Nessuna difformità.

4.3.5. Altre conformità: CRITICITA' MEDIA

Conformità tecnico impiantistica.

L'immobile risulta non totalmente conforme, ma regolarizzabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile è situato all'interno di un edificio condominiale, con giardino comune interno, denominato Condominio Risorgimento 11 avente Cod. Fis. 95041210139, amministrato d[redacted] con studio in [redacted] (CO).

Per quanto concerne gli immobili oggetto di pignoramento le spese condominiali dichiarate dall'amministratore sono così distinte:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile riferite all'appartamento/ripostiglio e box (basate sui costi a consuntivo e preventivi per l'anno 2024/2025) € 3.032,96
- Totale spese condominiali ad oggi insolute data 16/09/2025 € 35.045,95 (€ 32.265,99 saldo precedente di cui € 14.571,39 spese legali)
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6. Attuali proprietari:

- [omissis] , nato a [omissis] , cod. fis. [omissis] , proprietà per 1/1;

Provenienze :

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura studio [redacted] s.n.c. di Como:

"Provenienze: successione ereditaria a [omissis] apertasi il 7.10.2005, dichiarazione di successione registrata a Como il 7.07.2006 al n. 1225 Vol. 2006 ed ivi trascritta in data 25.08.2006 ai nn. 31841/20329, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 10.10.2024 ai nn. 29375/21893;

successione ereditaria a [omissis] apertasi il 7.09.2019, seguita da accettazione di eredità trascritta a Como in data 10.10.2024 ai nn. 29376/21894."

6.2 Precedenti proprietari:

Come si evince dalla relazione dell'ausiliario visurista della presente procedura studio [redacted] di Como:

" Breve storia ventennale:

al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva per una metà ciascuno a [omissis] *, nato a [omissis] ed a [omissis] , nata a [omissis] , proprietari con atto di compravendita in data 17.10.2000 n. 57683/24348 di rep. a rogito dott. [redacted], Notaio in Como ivi trascritto in data 23.10.2000 ai nn. 20367/14140.*

A seguito di successione a [omissis] *apertasi il 7.10.2005, dichiarazione di successione registrata a Como il 7.07.2006 al n. 1225 Vol. 2006 ed ivi trascritta in data 25.08.2006 ai nn. 31841/20329, la quota di ½ del diritto di proprietà a lui spettante sui beni in oggetto è stata acquistata in parti da [omissis] , nata a [omissis] 3 e da [omissis] , nato a [omissis] ; risulta trascritta a Como in data 10.10.2024 ai nn. 29375/21893 l'accettazione tacita di eredità avente come titolo la sentenza n. 757 del 29.06.2024*

In data 7.09.2019 è deceduta [omissis] *; dalla consultazione dei Registri Immobiliari dei Registri Catastali non risulta trascritta e nemmeno voltura alcuna denuncia di successione. Risulta trascritta a Como in data 10.10.2024 ai nn. 29376/21894, accettazione tacita di eredità a favore di [omissis] , nato a [omissis] , avente come titolo la sentenza n. 749 del 29.06.2024 "*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie:

Presso gli uffici del Comune di Tavernerio sono state depositate la seguente pratiche edilizie riguardante il compendio pignorato:

- L'unità immobiliare, è stata realizzata in base alla licenza edilizia n. 175 rilasciata dal Comune di Tavernerio il 27/08/1968 con pratica n. 68/1968 del per costruzione di casa di civile abitazione e successivamente è stato rilasciato il permesso di abitabilità n. 296 con data di decorrenza 08/11/1969.
- E' stata rilasciata in data 19/06/1992 autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria con pratica n. 81/92 depositata in data 29/04/1992 per sostituzione dei pavimenti e rifacimento del bagno.

7.2 Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente P.G.T. approvato ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 art. 13:

"In data 19/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 è stato approvato il Piano

di Governo del Territorio (PGT).
Precedentemente :
• In data 20/12/2012 il Comune di Tavernerio ha adottato il Piano di Governo del Territorio con Deliberazione di consiglio Comunale n. 52;
• In data 23/01/2013 è stato pubblicato all'albo pretorio comunale sul Quotidiano "La Provincia", sul sito comunale e sul BURL l'Avviso di adozione e deposito atti presso la segreteria comunale degli atti costituenti il PGT;
• In data 23/01/2013 è stato richiesto con nota prot. n. 0985 il parere di compatibilità con il PTCP ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/05 alla Provincia di Como settore Pianificazione territoriale,
• In data 23/01/2013 è stato richiesto con nota prot. n. 0987 parere ad ARPA ed ASL al fine di formulare eventuali osservazioni in materia ambientale e per gli aspetti di tutela igienico sanitaria sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi;
DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 19-06-2013 COMUNE DI TAVERNERIO
• In data 18/03/2013 con prot. 38213.6.3 è pervenuto il parere ARPA in cui veniva richiesto che venisse acquisito preventivamente e per l'intera proposta di piano dall'ente gestore del depuratore il parere rispetto al maggior carico inquinante che si avrà a seguito dell'incremento demografico previsto nel PGT;
• In data 19/03/2013 il Comune di Tavernerio con nota prot.3191 ha richiesto parere tecnico alla Soc. Comodepur s.p.a. in merito al maggior carico inquinante previsto nel PGT;
• Che la provincia di Como con note n. 13602 e 19560 in data 03 aprile e 16 maggio 2013 ha richiesto il parere ai sensi dell'art. 2 comma 7 della DGR n. 7/14106 in merito alla valutazione di incidenza al consorzio Riserva naturale Lago di Montorfano;
• Che il Comune di Tavernerio ha richiesto alla Regione Lombardia il parere sull'aggiornamento allo studio geologico in merito alla componente geologica, idrogeologica e sismica, in attuazione dell'art. 57 comma 1 della LR 11 marzo 2005 n.12;
• Che dal 22/02/2013 al 23/03/2013 sono pervenute n.32 osservazioni Che la regione Lombardia con nota prot.n. 3678 del 27.03.2013, nota prot. n. 5456 del 14/05/2013 e nota prot. 7078 del 13/06/2013 ha espresso parere in merito alla componente geologica idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio con DELIBERA DI CONSIGLIO n.17 del 19-06-2013 COMUNE DI TAVERNERIO prescrizioni relative all'integrazione di documentazione da allegare all'aggiornamento dello studio adottato;
• Che la Provincia di Como con Provvedimento dirigenziale prot. n. 20591 del 22/05/2013 pervenuto a questo ufficio con prot. 5911 del 23/05/2013 ha espresso la Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale con relative indicazioni prescrizioni e suggerimenti, prendendo atto dello stesso per la parte prescrittiva;
• Che in data 28/05/2013 la Soc. Comodepur ha espresso il parere tecnico favorevole sull'aumento del carico inquinante previsto nel PGT.
• Che in data 31/05/2013 è pervenuta dalla Provincia di Como con prot. n. 2209 la valutazione di incidenza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43 CEE,della L.R. 86/1983 e della DGR. Del 08/0/2003 n. 7/14106;
• Che in data 14/06/2013 è pervenuto parere Asl con nota prot. 41257 del 11/06/2013.

Gli immobili sono così identificati nel vigente P.G.T. :

- PIANO DELLE REGOLE ambito residenziale B - residenziale esistente di completamento (art. 47 – N.T.A. - P.G.T.).

Descrizione appartamento con pertinenze - punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano quarto con annesso ripostiglio e box al piano terra, siti in in via Risorgimento n° 11 a Tavernerio (CO).

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale, con giardino comune interno, denominato Risorgimento 11 avente Cod. Fis. 95041210139, amministrato da Simona Porciani con studio in via volta 19 ad Albavilla (CO). L'appartamento posto al piano quarto e il ripostiglio posto al piano terra del complesso condominiale denominato Risorgimento 11 con ascensore comune, sono così costituiti: - Piano quarto con ingresso da vano scala comune: tre locali più servizi: più precisamente, un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno, un ingresso e un disimpegno di collegamento fra i vari locali. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 69,60, un altezza interna di mt 3,00 e annessi n. 2 balconi coperti della superficie totale calpestabile di circa mq. 8,70. L'accesso è possibile da passaggio pedonale esterno condominiale poi transitando da vano scala interno condominiale. - Piano terra: locale servizio, più precisamente un locale ripostiglio. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 4,50, con altezza interna di mt 2,30. L'accesso è possibile da passaggio pedonale esterno condominiale, transitando da vano scala interno condominiale e per ultimo da disimpegno comune condominiale. Il box posto al piano terra del complesso condominiale denominato Risorgimento 11 con ascensore comune, è così costituito: - Piano terra: locale accessorio, più precisamente un locale box. Il tutto per una superficie totale lorda commerciale di circa mq 16,80, con altezza interna di mt 2,30. L'accesso è possibile da passaggio carraio esterno condominiale. Il locale è direttamente collegato da porta interna al vano scala interno condominiale.

L'immobile si trova in una zona centrale del comune di Tavernerio, poco distante a piedi e/o in auto da tutti i servizi tra cui municipio, fermate autobus, ufficio postale, ristoranti, pasticcerie, banche, supermercati, scuole, chiesa, bar e zone verdi.

Gli accessi pedonali e carrai si hanno da via Risorgimento, passando prima da strada privata e poi da percorsi pedonali e carrai interni al lotto del condominio.

Durante il sopralluogo, l'esperto stimatore ha riscontrato criticità sullo stato di conservazione dell'appartamento, che risulta in condizioni abbastanza sufficienti.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, esso è centralizzato a metano; la distribuzione interna dei locali è ben studiata con esposizione a sud.

La zona ha un numero abbastanza sufficiente di parcheggi pubblici e internamente l'appartamento ha lavori di manutenzioni da eseguire in particolar modo sugli impianti tecnologici e sugli infissi.

Qualità e rating dell'intero immobile:

Livello di piano, esposizione e luminosità sono sopra la media.

La panoramicità, gli impianti tecnici, lo stato di manutenzione generale e i servizi sono sotto la media.

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali dell'edificio:

Strutture verticali: materiale: cemento armato e blocchi in laterizio. Condizioni:buone; non sono state segnalate anomalie.

Solai: tipologia: travetti e pignatte. Condizioni: buone; non sono state segnalate anomalie nei piani fuori terra.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: cls. Condizioni: buone; non sono state segnalate anomalie.

Vano scala: tipologia: scala a rampe e pianerottoli comuni, materiale: pavimento in piastrelle di marmo. Condizioni: buone; ascensore: presente e funzionante;

Pavimentaz. esterna: camminamenti esterni lastricati in bitume e cemento. Condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

Infissi esterni : tipologia: anta doppia e/o singola a battente, materiale: legno con vetro singolo con protezione in avvolgibili in pvc; condizioni: poco sufficienti; soglie e cornici delle finestre esterni in pietra color bianco; Condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato. Condizioni: abbastanza sufficienti;

Pareti esterne: materiale: blocchi in laterizio dello spessore di circa cm 30 intonacati; Condizioni: buone;

Portone d'ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e rivestimento in pannelli di legno massello. Accessori: blindatura e spioncino; Condizioni: buone.

Pavimentazione interna: in tutto l'appartamento ad eccezione della camera: materiale: piastrelle in ceramica. Condizioni: sufficienti; Camera materiale: parquet. Condizioni: sufficienti; Rivestimento interno: materiale: piastrelle in ceramica nei bagni e in cucina. Condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive della ripostiglio:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro. Condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cls. Condizioni: buone;

Pareti e plafone: materiale : intonaco al civile; Condizioni: buone;

Componenti edilizie e costruttive del box:

Infissi esterni: tipologia: a basculante, materiale: ferro. Condizioni: poco sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: ferro. Condizioni: buone.

Pavimentazione interna: materiale: battuto di cls. Condizioni: buone;

Pareti e plafone: materiale : intonaco al civile; Condizioni: buone;

IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Gas: tipologia: a parete e sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Termico: tipologia: impianto centralizzato con riscaldamento tradizionale a radiatori in acciaio smaltati con valvole termostatiche; alimentazione: metano; conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Raffrescamento: Assente.

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle valutazioni immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale : *D.P.R. del 23/03/1998 n. 138*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento piano quarto	Sup. reale lorda	69,60 mq	1,00	69,60
Balconi coperti piano quarto	Sup. reale lorda	8,70 mq	0,30	2,61

Locale ripostiglio piano terra	Sup. reale lorda	4,50 mq	0,20	0,90
	Sup. reale lorda	**82,80 mq**		**73,11**
Box piano terra	Sup. reale lorda	16,80 mq	1,00	16,80
	Sup. reale lorda	**16,80 mq**		**16,80**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo medio di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico e economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato fra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetti di compravendita o correttamente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la collocazione ed esposizione l'unità abitativa, gli impianti in essa contenuti e l'eventuale quota di proprietà delle parti e enti comuni. Si è inoltre tenuta in considerazione l'attuale fase di mercato con l'entità delle domande e delle offerte.

Considerato lo stato dell'immobile, alla luce di quanto visionato in fase di sopralluogo e delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto esperto stimatore ritiene congruo assegnare un valore all'appartamento con accessorio pari a 1.250,00 (Milleduecentocinquanta/00) €/mq e al box pari a 850,00 (Ottocentocinquanta/00) €/mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Catasto.

In detto ufficio sono stati visionati e recuperati tutti i documenti aggiornati delle unità immobiliari oggetto di procedura, le visure storiche catastali, schede planimetriche e mappe.

Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Como – Reparto servizi di pubblicità immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como.

Sono stati esaminati i documenti forniti dall'ausiliario visurista.

Ufficio Tecnico di Tavernerio (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di accesso atti, è stata effettuata ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Si è inoltre visionato l'attuale P.G.T.. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente e esclusivamente dal personale addetto dell'Ufficio Tecnico e il sottoscritto ha visionato le pratiche recuperate dal sopracitato personale.**

Ufficio Anagrafe di Tavernerio (CO).

In detto ufficio, a seguito richiesta di certificato storico di residenza, è stata effettuata ricerca sia per eventuali residenti sia per esatto numero civico dell'immobile. **Si precisa che la ricerca è stata effettuata direttamente dal personale addetto dell'Ufficio Anagrafe.**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como: relativamente a zone e microzone nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Tavernerio (CO).

Borsino Immobiliare della provincia di Como.

Agenzie Immobiliari della zona di interesse.

Ufficio del Registro:

Indagine effettuata all'Agenzia delle Entrate di Erba per verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, comodato, preliminari di compravendita registrati, contratti d'affitto d'azienda. La ricerca effettuata dal personale addetto dell'Ufficio del Registro ha dato esito negativo.

Siti e portali sul comune di Tavernerio (CO):

Si sono consultati siti internet riguardanti il comune e l'immobile oggetto di stima.

Relazione dell'ausiliario visurista e dell'amministratore di condominio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

8.3. Valore di Mercato (OMV) – Riepilogo Valutazione di Mercato dei Corpi

A. Appartamento e pertinenze

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Appartamento piano quarto	69,60	€ 1.250,00	€ 87.000,00
Balconi coperti piano quarto	2,61	€ 1.250,00	€ 3.262,50
Locale ripostiglio piano terra	0,90	€ 1.250,00	€ 1.125,00
	73,11	**€ 1.250,00**	**€ 91.387,50**
Box piano terra	**16,80**	**€ 850,00**	**€ 14.280,00**

Valore corpo (appartamento e accessori) :	€ 91.387,50
Valore pertinenza (box):	€ 14.280,00
Valore complessivo intero:	€ 105.667,50
Valore complessivo diritto e quota:	€ 105.667,50

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Appartamento e pertinenze**	**82,80**	**91.387,50 €**	**91.387,50 €**
	Box	**16,80**	**14.280,00 €**	**14.280,00 €**

Il Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data del 09/09/2025 è di € 105.667,50 (euro centocinquemilaseicentosessanta= sette/50).

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€ 15.850,12**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 3.100,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	**€ 89.817,38**
Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	**€ 86.717,38**

Lurago d'Erba (CO), lì 09/09/2025.

Il perito esperto stimatore
geom. Walter Tortelli

Documenti allegati:

1. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali a parte creditore procedente e esecutati e verbale di primo accesso delle operazioni peritali.
2. Vista aerea e documentazione fotografica.
3. Schede, mappa e visure storiche N.C.E.U. e N.C.T. catastale. Richiesta pratiche edilizie all'Ufficio Tecnico del comune di Tavernerio, risposta degli uffici con documentazione inviata e estratti del P.G.T. Vigente. Richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Tavernerio dei certificati di residenza storici relativi gli occupanti il compendio pignorato e risposta ricevuta dagli uffici. Interrogazioni contratti di locazione sull'immobile del compendio pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Ufficio di Erba (CO). Richieste spese ordinarie, straordinarie e dati vari per l'immobile pignorato all'interno del condominio denominato Risorgimento 11 e conseguente risposta dell'amministratore del condominio. Relazione con ispezioni ipotecarie dell'ausiliario visurista Studio Angelo Piazzoli s.n.c..
4. Trasmissione elaborato peritale alle parti.