

---

**TRIBUNALE DI COMO**  
PRIMA SEZIONE CIVILE

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

N. Gen. Rep. **000069/25**

**Giudice Dr. ssa Sonia Pisano**  
**Custode Giudiziario avv. Matteo Casati**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Lanfranconi*  
*iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1710*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1172*  
*C.F. LNFLCU69A06C933J- P.Iva 03044520132*

*con studio in Como (Como) via Carcano 4*  
*telefono: 031305644*

*fax: 0312756661*  
*email: info@inglanfranconi.com*

**Beni in Bregnano (Como) via Plinio 8**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bregnano (Como) via Plinio 8. Composto da locale unico cucina/soggiorno al piano terreno, un locale, ballatoio e bagno al primo piano, scala esterna con sottoscala e reliquato terreno di pertinenza posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **41**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... e ..... foglio 6 mappale 5416 subalterno 701, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 44mq, composto da vani 2,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 126,53, -registrata all'UTE con la scheda CO0081325 del 14/04/2004  
Coerenze: corte comune identificata al mappale 2734, immobile al mappale 2737, via Plinio, posto auto al mappale 5416 sub 702  
Note: deriva dall'immobile riportato in NCEU Foglio 13 mappale 5416 sub. 701
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Bregnano (Como) via Plinio 8. Composto da area esterna destinata a posto auto posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... e ..... foglio 6 mappale 5416 subalterno 702, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 11mq, consistenza 11mq, posto al piano T-1, - rendita: €. 28,97, - registrata all'UTE con la scheda CO0081325 del 14/04/2004  
Coerenze: corte comune identificata al mappale 2734, immobile al mappale 5416 sub 701, via Plinio  
Note: deriva dall'immobile riportato in NCEU Foglio 13 mappale 5416 sub. 702

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il bene immobile oggetto della presente relazione di stima è un appartamento disposto su due livelli, piano terreno e primo piano collegati tra loro da scala interna a chiocciola, entro un fabbricato all'interno di una corte di vecchio impianto in zona centrale del comune di Bregnano. L'accesso pedonale e carraio all'unità immobiliare avviene da via Plinio, attraverso la corte comune identificata al mappale 2734.

L'appartamento ha accesso diretto dal cortile, ed è composto da un unico locale soggiorno/cucina al piano terreno, con annesso reliquato di terreno di pertinenza sul lato di ingresso dell'immobile e piccolo sottoscala esterno, e da una camera con bagno al primo piano. Al piano superiore dell'abitazione si può accedere anche direttamente tramite scala esterna e ballatoio.

L'unità immobiliare versa in stato di evidente abbandono, risultando non abitata da molto tempo ed oggi utilizzata di fatto come deposito, e dovrà essere integralmente rinnovata.

Completa il lotto di vendita uno spazio esterno a lato del fabbricato, accatastato come posto auto ma di dimensioni insufficienti per il parcheggio anche di una piccola vettura. E' inoltre stata installata sull'area destinata a parcheggio una tettoia a struttura metallica, facilmente amovibile, che dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

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:

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro** ..... e ....., a firma di notaio Francesco Ruta in data 27/07/2007 ai nn. 278618/18509 iscritto a Como in data 07/09/2007 ai nn. 33091/6952  
importo ipoteca: € 250.000  
importo capitale: € 125.000  
iscritta sugli immobili riportati in NCEU Foglio 13 mappale 5416 subb. 701 e 702 che hanno generato gli attuali immobili riportati in NCEU Foglio 6 mappale 5416 subb. 701 e 702.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di AMCO - Asset Management Company S.p.A. contro ..... e ..... a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Como in data 03/03/2025 ai nn. 1285 trascritto a Como in data 02/04/2025 ai nn. 9254/6837 - trascritto sugli immobili riportati in NCEU Foglio 13 mappale 5416 subb. 701 e 702 che hanno generato gli attuali immobili riportati in NCEU Foglio 6 mappale 5416 subb. 701 e 702.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia metallica non presente nei titoli edilizi regolarizzabili mediante rimozione  
costo rimozione: € 300,00  
Oneri totali: € 300,00

##### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

....., nato a Niscemi (CL) il 31.12.1979, e ....., nata a Milano il 14.02.1978, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari dal 01/08/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Francesco Ruta in data 27/07/2007 ai nn. 278617/18508 trascritto a Como in data 01/08/2007 ai nn. 29473/17944

##### 6.2 Precedenti proprietari:

....., nato a Mesagne (BR) il 02.01.1955 proprietario dal 12/12/2005 al 01/08/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Mario Mele in data 01/12/2005 ai nn. 28207/4041 trascritto a Como in data 12/12/2005 ai nn. 44516/28142  
....., nato il 13.08.1965 proprietario da data antecedente il ventennio al 12/12/2005 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Cornelio di Como in data 19/01/2004 ai nn. 62069/27636 trascritto a Como in data 29/01/2004 ai nn. 3334/1460

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. DIA 46/2003 e successive varianti** per lavori di Adeguamento igienico sanitario e manutenzione straordinaria intestata a ....., ....., ..... Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 18/11/2003- n. prot. 12024 l'agibilità è stata rilasciata in data 16/02/2005

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Bregnano (Como) via Plinio 8.  
Composto da locale unico cucina/soggiorno al piano terreno, un locale, ballatoio e bagno al primo piano, scala esterna con sottoscala e reliquato terreno di pertinenza posto al piano T-1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **41**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... e ..... foglio 6 mappale 5416 subalterno 701, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 44mq, composto da vani 2,5, posto al piano T-1, - rendita: €. 126,53, - registrata all'UTE con la scheda CO0081325 del 14/04/2004  
Coerenze: corte comune identificata al mappale 2734, immobile al mappale 2737, via Plinio, posto auto al mappale 5416 sub 702

Note: deriva dall'immobile riportato in NCEU Foglio 13 mappale 5416 sub. 701

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 270/295cm.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 19 del 22.04.2024 l'immobile è identificato nella zona NAF - Ambiti di impianto storico

Norme tecniche ed indici: Art. PR.2 Disposizioni attuative del PdR

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
area esterna	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>41,00</b>		<b>38,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura.  
*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno.  
*Scale:* tipologia: a chiocciola, materiale: ferro, ubicazione: interna.  
*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: al rustico, ubicazione: esterna.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno, protezione: persiane.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica.  
*Plafoni:* materiale: stabilitura.

Impianti:

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, condizioni: da ristrutturare.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare.

**Accessori:**

Descrizione **posto auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di posto auto sito in Bregnano (Como) via Plinio 8.

Composto da area esterna destinata a posto auto posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... e ..... foglio 6 mappale 5416 subalterno 702, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 11mq, consistenza 11mq, posto al piano T-1, - rendita: €. 28,97, - registrata all'UTE con la scheda CO0081325 del 14/04/2004

Coerenze: corte comune identificata al mappale 2734, immobile al mappale 5416 sub 701, via Plinio

Note: deriva dall'immobile riportato in NCEU Foglio 13 mappale 5416 sub. 702

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 19 del 22.04.2024 l'immobile è identificato nella zona NAF - Ambiti di impianto storico

Norme tecniche ed indici: Art. PR.2 Disposizioni attuative del PdR

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto	Sup. reale lorda	9,00	1,00	9,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>9,00</b>		<b>9,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: acciaio, condizioni: da demolire.

### Accessori:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nella presente relazione viene determinato il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima. A questo scopo, si utilizza un procedimento di stima sintetica, per comparazione diretta con i valori conosciuti di altri beni.

Si considerano le seguenti caratteristiche dell'immobile:

- caratteristiche estrinseche, quali ubicazione, collegamenti, urbanizzazioni, servizi pubblici;
- caratteristiche intrinseche, quali superfici commerciali, destinazioni d'uso, tipologia costruttiva, epoca di costruzione, stato di manutenzione, qualità delle finiture e degli impianti.

Il valore di stima tiene già conto in particolare della necessità di eseguire lavori di rinnovamento dell'unità immobiliare e di rimuovere la tettoia esterna sul posto auto.

Sono inoltre stati considerati gli aspetti legali e catastali, quali difformità edilizie e catastali accertate, gravami e diritti.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Bregnano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare di Como e Provincia.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	41	€ 22.800,00	€ 22.800,00
B	posto auto	9	€ 3.000,00	€ 3.000,00
			€ 25.800,00	€ 25.800,00

### 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 3.870,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori 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 dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 21.930,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 21.630,00**

Relazione lotto 001 creata in data 21/01/2026  
Codice documento: E038-25-000069-001

il perito  
Ing. Luca Lanfranconi