
TRIBUNALE DI COMO
PRIMA CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
Intesa San Paolo S.p.A.

N. Gen. Rep. **000149/25**

Giudice Dr. ssa Sonia Pisano
Custode Giudiziario dott. Davide Molteni

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 Dizzasco (Como) piazza Inganni 9
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato sito in Dizzasco (Como) piazza Inganni 9.

Composto da porzione di fabbricato autonoma da cielo a terra ora in stato di cantiere a seguito di interruzione dei lavori di ristrutturazione in fase iniziale, posto al piano S1-T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a e foglio 6 mappale 1136 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, superficie catastale 105mq, composto da 5,5 vani, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: €. 224,40, - registrata all'UTE con la scheda n. 11 del 29.07.1994

Coerenze: piazza Inganni, mappale 1138, altra unità immobiliare, piazza Inganni

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno reliquato da fabbricato rurale crollato sito in Dizzasco (Como) piazza Inganni 9.
Superficie complessiva di circa mq **15**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a e foglio 9 mappale 1064 qualità incolto sterile, superficie catastale 10mq, -reddito agrario: €. 0, - reddito domenicale: €. 0.

Coerenze: piazza Inganni, mappale 2885

- terreni: intestata a e foglio 9 mappale 2885 qualità incolto sterile, superficie catastale 05mq, - reddito agrario: €. 0, - reddito domenicale: €. 0.

Coerenze: piazza Inganni, mappale 1064

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono una porzione di fabbricato residenziale nel centro del paese di Dizzasco e due piccoli terreni, di superficie complessiva pari a circa 15mq, posti entro area destinata a viabilità della piazzetta antistante e derivanti dal crollo di un precedente fabbricato rurale.

La porzione di fabbricato, di superficie complessiva pari a circa 130mq, si sviluppa su cinque livelli (seminterrato, terreno, primo, secondo e sottotetto): la cantina al piano seminterrato ha, attualmente, accesso autonomo dal lato dell'edificio ed è indipendente dai livelli soprastanti, cui si accede invece dall'ingresso al piano terreno, ove si trova anche un piccolo ripostiglio, con scala in comune con un'altra unità abitativa sino al piano primo e scala interna sino al piano secondo; il sottotetto non è al momento collegato ai piani sottostanti.

La porzione di fabbricato innanzi descritta è attualmente a tutti gli effetti il risultato di un cantiere edile installato nei primi anni duemila per l'integrale ristrutturazione con recupero del sottotetto dell'edificio esistente, interrotto durante il corso dei lavori ed oggi ben lungi dall'essere ultimato.

In particolare sono state eseguite unicamente le demolizioni, parte delle opere strutturali di rifacimento o consolidamento dei solai ai piani, alcune opere di muratura per la futura creazione di locali all'interno dell'abitazione, alcuni intonaci delle pareti al rustico ai piani fuori terra e le predisposizioni per impianti elettrici e meccanici.

Mancano principalmente le scale interne, tutte le finiture e i pavimenti dell'unità immobiliare, i serramenti di facciata e le porte interne, gli impianti tecnologici degli appartamenti. Lo stato dei luoghi è illustrato nell'allegata documentazione fotografica.

La ristrutturazione è stata iniziata in forza di due distinte pratiche edilizie presentate al comune di Dizzasco:

DIA 02/2005 del 01 febbraio 2005, per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, e DIA 11/2007 del 29 settembre 2007 per opere interne al fabbricato e sostituzione dei serramenti, con integrale rifacimento di tavolati, pavimenti e rivestimenti, creazione scale di collegamento tra i piani, rifacimento e messa a norma di tutti gli impianti tecnologici.

Di tali pratiche sono da tempo decorsi i termini per l'ultimazione ed esistono lievi difformità tra quanto parzialmente eseguito e i contenuti delle autorizzazioni, tra cui la diversa altezza interna ai piani, la variazione dello sviluppo delle scale interne, lo spostamento di alcuni divisori e di uno dei lucernari al sottotetto, cosicché l'immobile non è ad oggi dotato di agibilità.

La scheda catastale presenta ancora l'originaria configurazione dell'edificio (antecedente i lavori) ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, mentre il piano sottotetto, non abitabile all'epoca dell'accatastamento dell'immobile, non è in essa individuato.

Per poter ultimare i lavori dovrà per prima cosa essere presentata una SCIA onerosa per il completamento delle opere secondo il progetto assentito - o con varianti interne autorizzabili - indi una volta eseguiti i lavori dovrà essere presentata richiesta di agibilità corredata da tutti i documenti richiesti dal DPR380/2001 ed accatastata l'unità immobiliare.

La copertura e le facciate del fabbricato sono state oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria eseguito in forza di DIA 05/2008 del 19 aprile 2008, e si trovano oggi in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche zona: centrale residenziale a traffico locale

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile è attualmente nello stato di cantiere edile, con lavori da tempo interrotti

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 **BARCLAYS BANK PLC CON SEDE IN MILANO, contro** e, a firma di Notaio Mascellaro di Gravedona in data 17/02/2009 ai nn. 12798/6097 iscritto a Como in data 18/02/2009 ai nn. 4400/780

importo ipoteca: € 195.000

importo capitale: € 130.000

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede a Torino contro e a firma di Tribunale di Como in data 10/06/2025 ai nn. 3008 trascritto a Como in data 11/07/2025 ai nn. 20944/15361

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: L'immobile è attualmente un cantiere edile con lavori da tempo interrotti; dovranno essere ultimati i lavori a seguito di presentazione di pratiche edilizie aggiornate, anche per quanto riguarda le opere strutturali, e pagamento oneri (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione per recupero del sottotetto, diritti e sanatorie) regolarizzabili mediante pratiche edilizie per completamento opere secondo i contenuti dei progetti autorizzati, anche in sanatoria

oneri: € 4.000,00

spese tecniche per presentazione pratiche: € 9.000,00

Oneri totali: € 13.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è ancora accatastato nello stato precedente i lavori regolarizzabili mediante denuncia di variazione con inserimento di sottotetto in planimetria

diritti: € 300,00

spese tecniche: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

....., nato a Como il 25.07.1977, e, nata a Como il 19.02.1975, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Schiavetti di Como in data 01/10/2003 ai nn. 108248 trascritto a Como in data 27/10/2003 ai nn. 32994/18223

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. PE 02/2005 per lavori di Recupero di sottotetto di edificio residenziale intestata a e Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 01/02/2005- n. prot. 273, opere non ultimate, l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. PE 11/2007 per lavori di Opere interne per sistemazione edificio residenziale intestata a e Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 29/09/2007- n. prot. 2257, opere non ultimate, l'agibilità non è ancora stata rilasciata

P.E. n. PE 5/2008 per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura e facciate intestata a e Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/04/2008- n. prot. 941

Descrizione **porzione di fabbricato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato sito in Dizzasco (Como) piazza Inganni 9.

Composto da porzione di fabbricato autonoma da cielo a terra ora in stato di cantiere a seguito di interruzione dei lavori di ristrutturazione in fase iniziale, posto al piano S1-T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **130**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a e foglio 6 mappale 1136 subalterno 1, categoria A/4, classe 1, superficie catastale 105mq, composto da 5,5 vani, posto al piano S1-T-1-2, - rendita: €. 224,40, - registrata all'UTE con la scheda n. 11 del 29.07.1994

Coerenze: piazza Inganni, mappale 1138, altra unità immobiliare, piazza Inganni

L'edificio è stato ristrutturato nel 2007 - opere interrotte

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 5 del 21.04.2012 l'immobile è identificato nella zona NAF - Centri e nuclei di antica formazione

Norme tecniche ed indici: Art. 34 Normativa Tecnica di PGT

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
immobile in ristrutturazione	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
	Sup. reale lorda	130,00		130,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: ultimata.

Solai:

tipologia: legno, acciaio, lamiera grecata e c.a., condizioni: ristrutturato, da completare.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

condizioni: mancanti.

Infissi interni:

condizioni: mancanti.

Pavim. Interna:

condizioni: mancante.

Plafoni:

condizioni: mancante.

Scale:

posizione: interna, condizioni: mancanti/da completare.

Impianti:

Elettrico:

condizioni: mancante - solo predisposizioni.

Termico:

condizioni: mancante - solo predisposizioni.

Accessori:

Descrizione **terreno reliquato da fabbricato rurale crollato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno reliquato da fabbricato rurale crollato sito in Dizzasco (Como) piazza Inganni 9.

Superficie complessiva di circa mq **15**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a e foglio 9 mappale 1064 qualità incolto sterile, superficie catastale 10mq, - reddito agrario: €. 0,- reddito domenicale: €. 0.

Coerenze: piazza Inganni, mappale 2885

- terreni: intestata a e foglio 9 mappale 2885 qualità incolto sterile, superficie catastale 05mq, - reddito agrario: €. 0,- reddito dominicale: €. 0.
Coerenze: piazza Inganni, mappale 1064

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di C.C. n. 5 del 21.04.2012 l'immobile è identificato nella zona viabilità esistente - strada comunale
Norme tecniche ed indici: vincolo di fascia di rispetto stradale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno in sede stradale derivante da crollo di precedente fabbricato rurale	Sup. reale lorda	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	15,00		15,00

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, stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione.

ATT: il valore di stima della porzione di fabbricato considera in particolare, vista la specificità del caso in oggetto, lo stato di avanzamento odierno dei lavori di ristrutturazione non portati a completamento e, conseguentemente, l'entità dei lavori, spese tecniche ed oneri necessari per poterli ultimare ed ottenere l'agibilità dell'unità immobiliare. Esso è in definitiva riferito allo stato in cui si trovano gli enti immobiliari pignorati al momento della presente relazione.

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 Dizzasco, 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	porzione di fabbricato terreno reliquato da	130	€ 67.600,00	€ 67.600,00
B	fabbricato rurale crollato	15	€ 75,00	€ 75,00
			€ 67.675,00	€ 67.675,00

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:	€ 10.151,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.300,00
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: **€ 57.523,75**

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: **€ 43.223,75**

Relazione lotto 001 creata in data 17/01/2026
Codice documento: E038-25-000149-001

il perito
Ing. Luca Lanfranconi