

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 11/2026

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa SONIA PISANO.

Custode Giudiziario: Dottor Eliseo Bancora.

Ausiliario Visurista: Dottor Angelo Piazzoli.

Procedura promossa da: BARCLAIS BANK IRELAND PLC.

Debitore: ... dato oscurato ... (contumace).

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

- Premesse: l'illustrissimo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Como

Dottoressa Sonia Pisano con provvedimento dell'11/03/2026 nominava quale

Esperto Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, il sottoscritto

Geometra Giovanni Crespi con studio a Lambrugo in via Giuseppe Mazzini

n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di

Como al n. 1506 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale

di Como al n. 240, che il 14/03/2026 depositava telematicamente

l'accettazione dell'incarico e relativo giuramento.

In data 8 aprile 2026 (come da relativo verbale allegato "A") unitamente al

Custode Giudiziario Dottor Eliseo Bancora, avveniva l'inizio delle attività

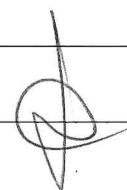
peritali col sopralluogo presso gli immobili staggiti e siti ad Inverigo

(CO -22044) in via Carlo Mosè Bianchi n. 29 (già 17), dal quale emergeva la

disponibilità del compendio staggito in favore del debitore esecutato e

successivamente il 14 maggio 2026 tramite email lo scrivente riceveva la

Relazione dell'Ausiliario Visurista Dottor Angelo Piazzoli.



Quindi dopo aver svolto gli accertamenti del caso, lo scrivente si pregia di relazionare quanto segue:

LOTTO UNICO

In comune di Inverigo (CO 22044) in via Carlo Mosè Bianchi n. 29 (già 17), **piena proprietà** (1/1) della seguente unità immobiliare composta da:

- **Corpo A)** abitazione di tipo civile disposta su un livello, posta al piano primo, con dotazione di sottotetto, accessibile da scala interna insistente in un corpo di fabbrica disposto su due piani più sottotetto, al mappale 105, facente parte di un comprensorio di fabbricati di antica origine rurale, con corte comune (identificata dalla parte scoperta del mappale 105 e per la maggior consistenza dal mappale 239).

Il tutto posto in zona residenziale, semi-periferica, il traffico è locale e vi è scarsa dotazione di parcheggi anche all'interno dell'area di corte.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso all'unità immobiliare si ha dalla via Carlo Mosè Bianchi e poi attraverso l'area di corte si giunge al vano scala (interno) al sub 702 e da questo si accede al ballatoio posto al piano primo, al sub 703 che immette alla porzione di ballatoio graffato all'abitazione di proprietà (sub 709) dove si trova l'ingresso di questa.

Il corpo di fabbrica in cui insiste l'unità abitativa staggita è di tipologia tradizionale edificata in opera, la copertura è a tetto a due falde, con manto di tegole di laterizio, struttura portante in muratura ordinaria intonacata al civile, con solai in laterocemento, orditura del tetto in legno, lattonerie in lamiera di rame, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità abitativa è buono.

L'abitazione consta al piano primo di un ampio locale polivalente (soggiorno



e camera), cucina, disimpegno e bagno e mediante scala interna, in struttura metallica, con gradini in legno e parapetto metallico, si accede al piano superiore che consta di sottotetto agibile ma non abitabile, dove l'esecutato in assenza di autorizzazione ha realizzato la formazione di tre vani destinati a camera matrimoniale, camera singola e servizio igienico (completo di lavabo, w.c., bidet e vano doccia) dotandoli d'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa (verniciati).

Gli infissi interni sono in legno e doppi vetri, quelli esterni sono costituiti da persiane in legno verniciato, a doppia anta con alette cantinelle. Nel tetto, in falda, sono presenti quattro velux (due nello spazio dedicato alla camera singola ed uno per la camera che per il servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in monocottura, posati in diagonale, in piastrelle di ceramica nel bagno che ne è pure rivestito alle pareti.

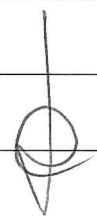
La cucina è arredata ed attrezzata con mobile ad angolo, cucina a gas; il bagno è completo di lavabo, w.c., bidet e vasca, in dotazione vi è l'attacco della lavatrice.

Il riscaldamento è autonomo ed avviene tramite caldaia murale a gas, posta nella parete attrezzata della cucina, che serve per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento è diffuso negli ambienti mediante termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Identificazione catastale:

Il fabbricato risulta insistente sul sedime di terreno contraddistinto nelle



mappe del Catasto Terreni del Comune di Inverigo Sezione Villa Romanò (E309D) al foglio effettivo 3 (logico 9) con la particella 105, ente urbano di mq. 275.

Ditta catastale:

- ... dato oscurato ... nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] della piena proprietà 1/1.

L'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Inverigo (E309) alla Sezione Urbana di Villa Romanò al foglio 3 alla particella 105 subalterno 709 Via Carlo Mosè Bianchi n. 17 Piani 1-2 Categoria A/2 classe 2 vani 3 Superficie catastale Totale: mq. 75,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 75,00 Rendita catastale euro 278,89.

Trattasi di unità immobiliare graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 17.09.2002 – Pratica n. 177978, in variazione delle unità censite con le particelle **n. 105 sub. 1, n. 105 sub 2, n. 105 sub 3, n. 105 sub 4.**

Coerenze: dell'appartamento con il sovrastante sottotetto ivi compreso il ballatoio, in unico corpo, a livello di piano primo, in contorno da nord in senso orario con riferimento alla mappa del Catasto Terreni: enti immobiliari al mappale 335, enti immobiliari al mappale 788, prospetto su parte scoperta del mappale 105, quindi enti immobiliari al sub 712, poi enti immobiliari al sub 703 ed infine prospetto sull'area di corte al mappale 231.

- Provenienza e breve cronistoria ventennale:

- 1 - Provenienza:

- atto di compravendita in data 16.06.2010 n. 22515/6617 di rep. a rogito

dottor [REDACTED] Notaio in Milano trascritto a Como in data 17.06.2010 ai numeri 16530/9951.

Compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile, con le seguenti precisazioni:

- l'ente non censibile al mappale 105 sub 701 (camminamento) è comune ai subalterni dal 705 al 711,

- l'ente non censibile al mappale 105 sub 702 (vano scala) è comune esclusivamente ai subalterni dal 707, 709 e 710.

- l'ente non censibile al mappale 105 sub 703 (balcone) è comune esclusivamente ai subalterni 709 e 710.

L'atto di provenienza del sedici giugno 2010 Notaio [REDACTED] n. 22515/repertorio e n. 6617/raccolta, trascritto a Como il 17 giugno 2010 ai numeri 16530/09951, riporta i seguenti Patti Speciali:

- l'unità immobiliare al mappale 105 sub 711 risulta parzialmente indipendente, essendo dotata di un unico ingresso dal cortile comune, con proprio citofono ed illuminazione esterna autonoma.

Viene espressamente sancito che detta unità immobiliare non dovrà sostenere alcun onere condominiale relativo a:

- luci impianto illuminazione esterna comune;

- pulizia e manutenzione vani scala e pianerottolo atri, non avendo accesso alla scala, ma solo al pianerottolo per accedere al locale contatori per le letture stesse o nel caso di riattivazione per black out;

- manutenzione e riparazione cancello pedonale e/o portone con relativo citofono;

- emolumenti di eventuali amministratori di condominio.



Dovrà invece sostenere esclusivamente le spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto, dei muri maestri e perimetrali dell'edificio e del cortile, nonché degli impianti comuni.

Il Regolamento di Condominio e la relativa tabella millesimale si trovano allegati sotto le lettere "B" e "C" all'atto [REDACTED] di Cantù del 23 maggio 2003 rep. N. 40.734/15.354 (registrato a Cantù il 6 giugno 2003 al n. 1405 serie 1/V e trascritto a Como in data 26 maggio 2003 ai numeri 17046/9321).

Dell'intero fabbricato soltanto l'appartamento sub 707 ha anche accesso, tramite il giardino ad esso pertinenziale, dalla strada privata a levante di proprietà di terzi in forza della servitù di passo pedonale e carraio costituita con l'atto Notaio Dottor [REDACTED] del 17 marzo 1960 n. 27592/9760 di rep. E trascritto a Como l' 8 aprile 1960 ai numeri 2445/2194; pertanto i proprietari delle altre unità immobiliari non dovranno sostenere alcun onere relativo alla manutenzione ordinaria o straordinaria della stessa.

- 2 - Cronistoria ventennale:

- Al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva ad ... dato oscurato ... con sede in Milano, proprietaria in forza dell'atto in data 23.05.2001 n. 16356 di rep. a rogito dottor [REDACTED] Notaio in Cesano Maderno, trascritto a Como in data 4.06.2001 ai numeri 12245/8911.

Con atto di compravendita in data 16.06.2010 n. 22515/6617 di rep. a rogito dottor [REDACTED], Notaio in Milano trascritto a Como in data 17.06.2010 ai numeri 16530/9951 la predetta società ha venduto a ... dato oscurato ..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] la proprietà oggetto di procedura.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:

ISCRIZIONE numeri 16531/4051 del 17.06.2010 = ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per Euro 264.000,00 a favore di ... dato oscurato ... con sede in Milano.

TRASCRIZIONE numeri 3010/2182 del 5.02.2026 = verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Como, notificato in data 26.01.2026 cronologico n. 438, trascritto a favore di ... dato oscurato ... con sede in Milano.

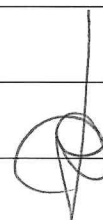
PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Pratiche edilizie: il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è di origine ultracentenaria e quindi ante 1 settembre 1967 e successivamente a tale data sono state effettuate delle opere per le quali il comune di Inverigo ha rilasciato i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia in data 8 febbraio 2001 al n. 25/00 pratica edilizia (relativamente alla ristrutturazione del fabbricato ai sensi dell'art. 31 lettera "d" legge 457/1978) e successiva voltura a nome della società "Edil Ambrosiana S.r.l." in data 4 luglio 2001 n. reg. vol. 9/01;

- Variante alla C.E. in data 11/02/2003 al n. 54/02 pratica edilizia;

- L'abitabilità/agibilità conseguente le opere assentite con la succitata concessione e successiva variante è stata richiesta al Comune di Inverigo in data 8 maggio 2003 al n. 6624 di protocollo ai sensi dell'art. 4 comma 1° del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425 e che sono decorsi favorevolmente i termini per la formazione del silenzio assenso.



In data 24 giugno 2004 (con comunicazione n. 10211 di protocollo) il Comune di Inverigo ha richiesto documentazione integrativa alla società venditrice che ha comunque adempiuto alla richiesta.

- **Situazione urbanistica:** nel vigente strumento urbanistico, P.G.T. il comprensorio di fabbricati di antica origine rurale, con corte comune dove insiste il fabbricato nel quale si trova l'unità abitativa oggetto della procedura, nel sistema insediativo – ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione è classificato a **prevalente destinazione residenziale** (Come da allegato stralcio di azzonamento del vigente P.G.T.)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

- **Conformità edilizia:** non conforme. La conformità deve riferire al ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario di cui all'atto d'acquisto possibile solo con la rimozione delle strutture ed impianti che hanno portato alla illegittima trasformazione con la destinazione abitativa del sottotetto da agibile e non abitabile).

- **Conformità urbanistica:** non conforme. La conformità deve riferire al ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario di cui all'atto d'acquisto possibile solo con la rimozione delle strutture ed impianti che hanno portato alla illegittima trasformazione con la destinazione abitativa del sottotetto da agibile e non abitabile).

- **Conformità catastale:** non conforme. La conformità deve riferire al ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario di cui all'atto d'acquisto possibile solo con la rimozione delle strutture ed impianti che hanno portato

alla illegittima trasformazione con la destinazione abitativa del sottotetto da agibile e non abitabile).

- *Corrispondenza dati catastali/atto*: conforme.

- *Conformità tecnica impiantistica*: non conforme. La conformità deve riferire al ripristino dell'unità immobiliare allo stato originario di cui all'atto d'acquisto possibile solo con la rimozione delle strutture ed impianti che hanno portato alla illegittima trasformazione con la destinazione abitativa del sottotetto da agibile e non abitabile).

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

Livello di piano: nella media;

esposizione: nella media;

luminosità: nella media;

panoramicità: nella media;

impianti tecnici: nella media;

stato di manutenzione generale: nella media;

servizi: nella media;

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO e procedimento di stima all'attualità:

Preso visione dei i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Como lo scrivente ha poi preso riferimento all'allegato ("F") estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento, quale Documento di supporto alla Valutazione Immobiliare dal quale è stato desunto un prezzo medio di euro 1.400,00/mq e



determinato il seguente valore:

Superficie catastale Totale: mq. 75,00 – Totale escluse aree scoperte mq. 75,00 e quindi mq. 75,00 x euro 1.400,00= **euro 105.000,00** (detto valore è da intendersi comprensivo di quello afferente la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni).

Da questo valore vanno dedotti i costi per riportare il sottotetto dell'unità immobiliare allo stato originario quello dell'acquisto, ovvero libero delle tramezzature per la formazione delle due camere ed il bagno unitamente alla dismissione dell'impianto di riscaldamento, che prudenzialmente lo scrivente quantifica in **euro 10.000,00** per cui il valore di mercato risulta essere di **euro 95.000,00**.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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 nel compendio immobiliare;
- 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 il compendio immobiliare e la categoria del compendio immobiliare da valutare.

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di mercato del compendio immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova: **euro 95.000,00.**

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova: euro 95.000,00 - (15%=euro 14.250,00) = **euro 80.750,00.**

Tanto in evasione all'incarico affidato,

Il Consulente Tecnico del Giudice

Geometra Giovanni Crespi

Lambrugo, il 12/08/2026.

Allegati:

- A) Verbale di Accesso del Custode Giudiziario dell'8 aprile 2026;
- B) Relazione Ausiliario Visurista (ed allegati);
- C) Estratto mappa, copia planimetria catastale e visure catastali (varie);
- D) Fotografie n. 16;
- E) Estratto azzonamento PGT dal Piano delle Regole;
- F) Documento di supporto alla Valutazione Immobiliare;
- G) Estratto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- H) Estratti pratiche edilizie di cui all'accesso agli atti dell'8/07/2026.