

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 113/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dottor MARCO MANCINI.

Custode Giudiziario: Avvocato Massimo Alberico Paradiso.

Ausiliario Visurista: Dottor Angelo Piazzoli.

Procedura promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. .

Debitori: [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

- **A) Premesse:** l'illustrissimo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Como Dottor Marco Mancini, che con provvedimento del 30/09/2025 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 6/10/2025 depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e relativo giuramento.

In data 15 ottobre 2025 unitamente al Custode Giudiziario Avvocato Massimo Alberico Paradiso avveniva l'inizio delle attività peritali col sopralluogo presso gli immobili staggiti e siti a Como località Albate in via Innocenzo Regazzoni n. 6, dal quale emergeva la disponibilità del compendio staggito in favore dei debitori esecutati e successivamente tramite email lo scrivente riceveva la Relazione dell'Ausiliario Visurista Dottor Angelo Piazzoli che dopo aver eseguito gli accertamenti del caso, si pregia di

relazionare quanto segue:

LOTTO UNICO

In comune di Como località Albate in via Innocenzo Regazzoni n. 6, **piena proprietà** del compendio immobiliare composto da abitazione di tipo civile posto al piano terzo (quarto fuori terra), cantina e box auto al piano seminterrato, il tutto insistente nel fabbricato residenziale denominato Condominio Longhena, la cui edificazione è stata dichiarata ultimata in data 27/08/1969, e che si erge su sei piani (fuori terra), dotato di ascensore e con copertura piana (previa formazione di pendenza con muricci e tavelloni impermeabilizzati), di tipologia tradizionale edificata in opera con intelaiatura (fondazioni, muri di elevazione del piano cantinato, travi e pilastri, murature delle scale e vano ascensore) in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in muratura di laterizio intonacata al civile il tutto insistente in zona centrale, residenziale, con traffico locale, dotazioni di parcheggi scarsa e presenza di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'abitazione consta di ingresso soggiorno, disimpegno giorno e notte, cucina due camere, bagno ed ampio balcone coperto.

Gli infissi interni che consentono l'accesso al balcone dal soggiorno e dalla cucina sono costituiti da porte finestre con ampie vetrate (con vetri doppi) apribili a battente con telaio in legno, superiore parte fissa sempre vetrata e con esternamente avvolgibili in pvc. Anche le finestre delle camere e del bagno sono costituite da serramenti in legno e doppi vetri.

Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato con superiore sopra luce in vetro, quella della camera matrimoniale è lesionata e presenta un buco nella sua parte bassa.

I pavimenti sono in parquet a listoni nel soggiorno, in monocottura nel disimpegno giorno e notte, in parquet a listelli di legno nelle camere, quello della camera da letto presenta delle rotture in prossimità dell'ingresso, in piastrelle di ceramica nel bagno, il pavimento del balcone che è dotato di parapetto metallico è in piastrelle di grès rosso, le soglie sono in graniglia di cemento. I lati interni dei pavimenti del soggiorno, del disimpegno giorno e notte e delle due camere sono delimitati da zoccolini in legno.

La cucina ed il bagno hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di m. 2,00. La cucina è arredata ed attrezzata con mobile cucina, il bagno è completo di lavabo, w.c., bidet e vasca; in dotazione vi è anche l'attacco della lavatrice.

La cantina ed il box auto sono comunicanti e si trovano al piano seminterrato con pavimento in battuto di cemento, divisori in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, porte in legno tamburate, e per il box auto basculante in lamiera. Lo spazio di manovra per l'accesso ai box auto dell'area scoperta comune condominiale è pavimentata in masselli autobloccanti.

Il riscaldamento è autonomo ed avviene tramite caldaia murale a gas esterna nel balcone coperto e diffuso negli ambienti mediante termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, fatto salvo per quanto concerne le rotture in prossimità dell'ingresso interno della camera da letto matrimoniale e della porta lesionata sempre della camera da letto matrimoniale per la riparazione delle quali sono prevedibili costi in detrazione dal valore di mercato di euro 1.000,00 inoltre sono stati conclusi i lavori del superbonus anche se non è stata inoltrata la comunicazione di fine

lavori.

Identificazione catastale:

il sedime del fabbricato in cui insiste l'unità abitativa oggetto di stima è contraddistinto nel Catasto Terreni del Comune di Como Sezione Albate al foglio 4 col **mappale 2727 Ente Urbano** di mq. **1050**.

Al Catasto Fabbricati:

Ditta catastale:

- [redacted] il [redacted]
[redacted] proprietà per un quarto in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted] [redacted]
proprietà per un quarto in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted] 1 [redacted]
proprietà per un mezzo. Regime: bene personale.

- a) l'unità abitativa e la cantina risultano così identificate Comune di Como Sezione Urbana Albate, foglio 5:

mappale 2727 sub 27 Via Innocenzo Regazzoni n. 6, S1-3 Categoria A/2
Classe 2[^] vani 5,00 Superficie catastale **Totale mq. 88** Totale escluse le aree scoperte mq. 86 Rendita Catastale euro 645,57.

Coerenze:

- dell'abitazione al piano 3°: in senso orario in contorno da nord unità immobiliare abitativa di terzi, vano scala comune condominiale da cui si ha l'accesso, spazio vuoto, prospetto sull'area scoperta comune condominiale per tre lati.

- della cantina al piano seminterrato: in senso orario in contorno da nord,



disimpegno comune condominiale da cui si accede, cantina di terzi,
collegamento con box auto di proprietà ed infine altra cantina di terzi.

- **b)** il box auto risulta così identificato Comune di Como Sezione Urbana
Albate, foglio 5:

mappale 2727 sub 14 Via Innocenzo Regazzoni n. 6, S1 Categoria C/6

Classe 2[^] Superficie catastale **Totale mq. 13** Rendita Catastale euro 84,60.

Coerenze: in senso orario in contorno da nord, cantina di terzi, cantina di
proprietà box auto di terzi, area scoperta comune condominiale da cui si
accede ed infine box auto di terzi.

- Provenienze e cronistoria ventennale:

- **A)** al ventennio la proprietà degli immobili oggetto della procedura
apparteneva per la quota di un terzo ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] per
acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita
del 29/11/1991 Notaio Dottor Fulvio Francoli n. [REDACTED] li repertorio,
trascritto a Como il 6/12/1991 ai numeri [REDACTED]

- **B)** a seguito di successione legittima a [REDACTED], apertasi il 25/08/2012
la quota un terzo a lei spettante sulle unità immobiliari oggetto dell'attuale
procedura esecutiva immobiliare, veniva acquisita in parti uguali da [REDACTED]

[REDACTED] e da [REDACTED]
[REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Como
il 31/10/2012 al n. [REDACTED] trascritta a Como in data 16/04/2013 ai
numeri [REDACTED] seguita da accettazione tacita di eredità da parte di

[REDACTED] trascritta a Como in data 28/12/2012 ai numeri
[REDACTED] e da accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED]

trascritta a Como in data 17/03/2016 ai numeri [REDACTED]

- C) con atto di compravendita del 20/12/2012 Notaio Dottor Enrico Girola

n. [REDACTED] di rep., trascritto a Como il 28/12/2012 ai

numeri [REDACTED] vendeva la

quota di un mezzo a lui spettante sugli immobili oggetto dell'attuale

procedura esecutiva immobiliare a Paruscio Lorenzo (PRSLNZ69P26C933J)

ed a [REDACTED]

- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare:**

- **Iscrizione del 27/10/2015 ai numeri [REDACTED] - Ipoteca Volontaria,**

concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per euro 250.000,00 a favore

di [REDACTED] con sede in Milano.

Avvertenza: l'ipoteca risulta poi annotata di surrogazione a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torino con annotamento in data 9/03/2017 ai

numeri [REDACTED] nuovamente annotata per surrogazione a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Torino annotamento in data 29/03/2018

numeri [REDACTED]

- **Iscrizione del 13/12/2017 ai numeri [REDACTED] - Ipoteca Volontaria,**

concessa a garanzia di mutuo, iscritta per euro 50.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma.

- **Trascrizione del 16/05/2025 numeri [REDACTED] - Verbale di**

Pignoramento Immobili del Tribunale di Como, notificato in data 28/04/2025

[REDACTED] trascritto a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano.

- **ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non cancellabili:**

si segnalano le servitù a carico dell'area condominiale descritte nell'atto in data 22/04/1972 [REDACTED] li repertorio in autentica del Notaio in Como Dottor Leonida Pellegrino trascritto in data 26/04/1972 ai numeri [REDACTED]

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- **Pratiche edilizie:** l'edificio in cui insistono le unità immobiliari staggite è stato edificato in forza di Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio ad uso civile abitazione Condominio Longhena, come da Pratica Edilizia 12235/67 protocollo generale, a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia in seduta del 11/01/1968, autorizzazione ai lavori del 20/02/1968, Ultimazione lavori comunicata in data 27/08/1969, rilasci abitabilità in data 12/10/1971 con decorrenza 28/11/1969 (vedasi allegato “
- Pratica Edilizia CILA-S per Riqualficazione Energetica, vedasi allegata ricevuta di presentazione al SUAP (allegato “G”).

- **Situazione urbanistica:** nel vigente strumento urbanistico, P.G.T. il fabbricato in cui insiste il compendio immobiliare staggito ricade in Ambito di Tessuto Urbano Consolidato (allegato “allegato F”).

GIUDIZI DI CONFORMITA'

- **Conformità edilizia:** conforme.
- **Conformità urbanistica:** conforme.
- **Conformità catastale:** conforme.
- **Corrispondenza dati catastali/atto:** conforme.
- **Conformità tecnica impiantistica:** conforme.

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 a riferimento i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Como si evince per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale una forbice di valori di mercato €/mq. di euro 1400-1800 e individuato un aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato:

- A) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel settembre 2025 per il prezzo di euro 200.000,00, ubicato nel comune di Como , località Albate in via Sant'Antonino n. 5, ed identificata al Catasto dei Fabbricati foglio 405 mappale 211 sub SUB con una superficie catastale totale di mq. 123,35;

- B) Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel marzo 2025 per il prezzo di euro 125.000,00, ubicato nel comune di Como , località Albate in via Giovine Italia n. 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati foglio 405

mappale 248 sub SUB con una superficie catastale totale di mq. 75,00.

Si evince in base a dette risultanze che individuano **il livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato è stato estratto campione del Mercato Immobiliare e calcolato il prezzo medio "il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2) ne è derivato un prezzo medio (arrotondabile) di **euro 1.600,00** pertanto in base alla superficie catastale totale dell'abitazione di **mq. 88,00** deriva un valore di mercato dell'abitazione di **euro 140.800,00**.

Detto valore è comprensivo di quello afferente la proporzionale quota di proprietà in ragione di **millesimi 47,091**.

Relativamente al box auto, con riferimento al Borsino Immobiliare della FIMAA Città di Como e Provincia 2025 si evince un valore a corpo di **euro 15.000,00**.

Detto valore è comprensivo di quello afferente la proporzionale quota di proprietà in ragione di **millesimi 3,379**.

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 140.800,00-1.000,00+15.000,00= **euro 154.800,00.**

Valore di vendita giudiziaria del compendio immobiliare nello stato di fatto e diritto in cui si trova: euro 154.800,00-(15% di euro 154.800,00)= **euro 131.580,00.**

- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

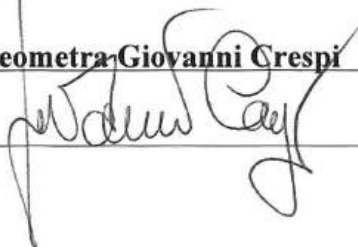
- spese condominiali ordinarie dell'esercizio 2024 / 2025 per un totale di € 4.242,40 (n. 4 rate per € 1060,60 cadauna, con scadenze al 15/02/2025 – 15/04/2025 – 15/06/2025 – 15/09/2025).

- Mancato versamento della rata straordinaria per "riqualificazione energetica" per l'importo di € 17.735,55 con scadenza al 31/05/2025.

Tanto in evasione all'incarico affidato,

Il Consulente Tecnico del Giudice

Geometra Giovanni Crespi



Lambrugo, il 14/01/2026.

Allegati:

- A) estratto mappa e visure catastali;
- B) Relazione Ausiliario Visurista;
- C) fotografie;
- D) Estratti pratica edilizia 12235;
- E) Copia ricevuta presentazione al SUAP della pratica edilizia CILA-S;
- F) Estratto azzonamento PGT dal Piano delle Regole;
- G) Estratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari;
- H) Estratti dal Borsino Immobiliare FIMAA..

