



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

166/2025 + 251/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CUSTODE:

Dott. Fabrizio Marinoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fiorenzo Testoni

CF:TSTFNZ53C06C933J

con studio in COMO (CO) VIA ISONZO, 20

telefono: 0315009800

fax: 0315009800

email: fiorenzo.testoni@alice.it

PEC: fiorenzo.testoni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2025 + 251/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villetta a schiera centrale a MONGUZZO Via Giuseppe Parini 13, frazione Nobile, della superficie commerciale di **139,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Si tratta di una villetta a schiera centrale inserita in un complesso residenziale denominato "Condominio Villette Edilnord" edificato su un'area distinta in Catasto Terreni al foglio 4 con il mapp. 1742 di qualità ente urbano e superficie 4.042 mq, prima mapp.li 1727 (ex 243/a), 1733 (ex 244/a) e 1742 (ex 246/c), derivante da Tipo Mappale n. 43519 del 03/06/1983 (Pratica n. CO0164991 - F.O. prot. 164960/12) e da Riordino Fondiario n. 23315 del 21/02/2022 (Pratica n. CO0041084). L'intero complesso è recintato su tutto il perimetro con muretto in calcestruzzo e rete metallica sovrastante tesa su paletti in ferro con siepe interna ad eccezione del lato ad est dove è presente una cancellata in ferro; l'accesso avviene dalla via Giuseppe Parini attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale laterale davanti ai quali si trova una piccola area di parcheggio esterno. La villetta in oggetto si raggiunge attraverso un lungo percorso interno al termine del quale è possibile accedere da una parte al tunnel che porta al corsello dei box interrati e dall'altra ad una serie successiva di vialetti in cemento che conducono sia ai box sottostanti attraverso delle scale sia all'ingresso dell'immobile posto quasi alla fine del complesso. L'unità immobiliare è costituita da una taverna con angolo cottura e camino con forno a legna, un locale lavanderia con servizio e disimpegno al piano interrato, soggiorno/pranzo divisi da un muretto basso con apertura laterale sovrastato da due archi, cucina e servizio al piano rialzato, tre camere, bagno, disimpegno e loggia al piano primo, oltre due box adiacenti e comunicanti internamente al piano interrato. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna, dal piano interrato è inoltre possibile accedere direttamente ai box attraverso una porta ricavata sulla parete a nord della taverna che immette in un disimpegno in fondo al quale si trova un'altra porta comunicante con i due box attraverso una piccola scala interna in ferro. All'immobile compete, a titolo di servitù, l'uso e il godimento esclusivo delle porzioni di area comune scoperta sia nella parte antistante ad ovest che in quella retrostante ad est per una superficie totale di circa 55 mq. Al di sopra della porta d'ingresso è presente una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole portoghesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,70 m (P. T-1) - 2,50 m (P. S1) - 3,10 m (box). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda n. 40 del 07/06/1983, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie totale 131 mq (totale escluse aree scoperte 130 mq), rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1-T-1 (interno 6), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).

Coerenze: da nord in senso orario altra unità immobiliare, via Giuseppe Parini, altra unità immobiliare e percorso comune.

Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

A.1

box singolo, identificato con il numero interno 7G.



Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda n. 53 del 07/06/1983, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie totale 19 mq, rendita 64,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).
Coerenze: da nord in senso orario altra unità immobiliare, mapp. 1742 sub 6, altro box di proprietà di cui al mapp. 1742 sub 20, corsello comune.
Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

A.2

box singolo, identificato con il numero interno 8G.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 20 (catasto fabbricati), scheda n. 54 del 07/06/1983, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie totale 18 mq, rendita 68,95 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).
Coerenze: da nord in senso orario box di proprietà di cui al mapp. 1742 sub 19, mapp. 1742 sub 6, altra unità immobiliare, corsello comune dei box.
Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.639,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 183.293,15
Data di conclusione della relazione:	08/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il proprietario [REDACTED] è deceduto a [REDACTED] ed è stato nominato curatore della sua eredità giacente l'Avv. Andrea Oliva con studio a Como in via Fontana n. 1.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/2001 a firma di Notaio Condò Gian Franco di Lecco al n. 66168 di repertorio, iscritta il 30/06/2021 a Como ai nn. 19079/3076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 299.545,00.

Importo capitale: € 149.772,50.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 delle unità immobiliari dichiarate all'U.T.E. di Como in data 07/06/1983 con le denunce n. 40 e 53 di protocollo ed ora censite al Catasto Fabbricati di Monguzzo con il foglio 4 - particelle 1742 sub 6 e 1742 sub 19.

Si tratta di ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo (formalità di riferimento: Iscrizione n. 16719/3755 del 19/07/2001).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/2008 a firma di Notaio Minussi Daniele di Lecco ai nn. 139086/22741 di repertorio, iscritta il 29/10/2008 a Como ai nn. 33233/7013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 delle unità immobiliari dichiarate all'U.T.E. di Como in data 07/06/1983 con le denunce n. 40 e 53 di protocollo ed ora censite al Catasto Fabbricati di Monguzzo con il foglio 4 - particelle 1742 sub 6 e 1742 sub 19.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 16/07/2025 a firma di Tribunale di Como al n. 3955 di repertorio, trascritto il 23/07/2025 a Como ai nn. 22713/16667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 delle unità immobiliari dichiarate all'U.T.E. di Como in data 07/06/1983 con le denunce n. 40 e 53 di protocollo ed ora censite al Catasto Fabbricati di Monguzzo con il foglio 4 - particelle 1742 sub 6 e 1742 sub 19.

pignoramento, stipulato il 18/11/2025 a firma di Tribunale di Como al n. 5942 di repertorio, trascritto il 02/12/2025 a Como ai nn. 36224/26430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Monguzzo con il foglio 4 - particella 1742 sub 20.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 713,23
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.331,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.508,00
Millesimi condominiali:	67,00
Ulteriori avvertenze:	(appartamento) - 6,44 (box) - 6,44 (box)

L'immobile è soggetto a vincolo ambientale e ad esso compete, a titolo di servitù, l'uso e il godimento esclusivo delle porzioni di area comune scoperta contraddistinte con righe diagonali color nero su fondo giallo nel tipo planimetrico allegato all'atto del 04/05/1989 n. 31171/5136 di rep. Notaio Begalli Nicola di Como, registrato a Como il 23/05/1989 al n. 1485, trascritto a Como il 15/05/1989 ai nn. 7797/6002. Detti diritti di uso e godimento esclusivo comportano l'onere della manutenzione ordinaria a carico esclusivo dei beneficiari ed avranno termine quando il fabbricato attuale dovesse essere demolito od assoggettato ad opere di ristrutturazione di natura tale da precludere la conservazione dei diritti medesimi. All'immobile in oggetto compete inoltre la proporzionale quota di proprietà negli enti e spazi comuni dell'intero complesso condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto giudiziario di accettazione di eredità pura e semplice ai sensi dell'art. 485 C.C. contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (dal 18/07/2024), con atto stipulato il 18/07/2024 a firma di Tribunale di Como al n. 866 di repertorio, trascritto il 18/12/2024 a Como ai nn. 37863/28195.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, in rettifica alla precedente denuncia per rinuncia all'eredità da parte dei figli [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà (dal 22/07/2025), con atto stipulato il 22/07/2025 a firma di Ufficio del Registro di Erba (CO) al n. 10 Vol. 9990 di repertorio, trascritto il 24/07/2025 a Como ai nn. 22861/16770.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di compravendita contro [REDACTED] con sede in Seregno (MB) (dal 13/07/2001), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di Notaio Condò Gian Franco di Lecco (LC) ai nn. 66167/9858 di repertorio, trascritto il 19/07/2001 a Como ai nn. 16718/11882.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari di cui ai mapp.li 1742 sub 6 e 1742 sub 19.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita contro [REDACTED] da (dal 10/06/2003), con atto stipulato il 10/06/2003 a firma di Notaio Panzeri Paolo di Lecco (LC) ai nn. 5204/3370 di repertorio, trascritto il 19/06/2003 a Como ai nn. 20029/10857.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare di cui al mapp. 1742 sub 20.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18 il padre e 2/18 ciascuno i figli, in forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, contro [REDACTED] deceduta il 23/02/2010 per i diritti di 1/2 di piena proprietà (dal 25/01/2011), con atto stipulato il 25/01/2011 a firma di Ufficio



del Registro di Erba (CO) ai nn. 26/9990 di repertorio, trascritto il 21/02/2011 a Como ai nn. 2846/4466.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **652/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione plurifamiliare ad uso civile abitazione (n. 12 villette a schiera), presentata il 14/05/1981, rilasciata il 19/05/1982.

In data 19/02/1982, prot. n. 4183, è stato rilasciato il benestare del Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia. In data 06/10/1988, prot. n. 2491, è stata presentata la richiesta del permesso di abitabilità.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **888/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne e di posizionamento eseguite in variante alla C.E. n. 652/1981 come opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione, presentata il 02/03/1989 con il n. 543 di protocollo, rilasciata il 20/07/1989.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 33 dell'11/07/2013 (BURL n. 10 del 05/03/2014), l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - Ambito "B" - "B1". Norme tecniche di attuazione ed indici:

si tratta di una zona prevalentemente residenziale, di completamento edilizio; in essa sono ammessi gli interventi di insediamenti residenziali ed anche le attività complementari e di servizio alla residenza come negozi, artigianato di servizio non molesto, piccoli depositi, uffici, attività culturali e ricreative. Non sono ammesse le attività produttive ed artigianali ed il commerciale molesto non compatibile con la prevalente destinazione residenziale e le attività insalubri in genere. E' ammessa l'attuazione delle previsioni di piano mediante titolo abilitativo; è comunque consentito il recupero del sottotetto, indipendentemente dal numero dei piani consentiti, utilizzando eventualmente anche il bonus volumetrico una-tantum di cui all'art. 4.a, favorendo l'allineamento con le coperture degli edifici adiacenti. Indice di fabbricabilità fondiaria massimo $I_f \max = 0,80 \text{ mc/mq}$ per quelle zone comprese nel perimetro dell'aggregato del tessuto urbano (caso in oggetto), $I_f \max = 0,60 \text{ mc/mq}$ per quelle esterne al suddetto perimetro. Altezza H pari a 2 piani abitabili oltre all'eventuale piano servizio; distanza dai confini $D_c = 5,00 \text{ m}$, distanza tra edifici $D_e = 10,00 \text{ m}$. Per lotti già edificati saturi o parzialmente saturi, cioè con volumetria pari all'esistente è consentito l'incremento massimo una-tantum di ampliamento dell'edificio di $150,00 \text{ mc}$.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano interrato con destinazione d'uso cantina e ripostiglio è stato invece adibito a taverna con camino e forno a legna, soffitto con finte travi in legno e riscaldamento fan coil; non avendo i requisiti di legge per l'abitabilità (altezza 2,50 m inferiore ai 2,70 m previsti, rapporti aeroilluminanti non adeguati) deve essere utilizzato esclusivamente come locale accessorio. Nel locale lavanderia con servizio è stato ricavato un disimpegno attraverso il quale



si passa dalla taverna ai due box. Non esiste inoltre la porta di collegamento tra la taverna e l'altro box adiacente. I due box risultano comunicanti tra loro in quanto privi del muro divisorio interno. Tra il disimpegno davanti alla lavanderia e il box sarebbe necessario installare una porta tagliafuoco REI 60 in sostituzione di quella esistente in ferro. Al piano rialzato il locale soggiorno/pranzo è stato diviso in due ambienti separati con la creazione di un muretto basso aperto sul lato cucina e sovrastato da due archi. Al di sopra della porta d'ingresso sul lato ovest è stata installata una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole portoghesi (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: € 1.032,00
- Spese tecniche: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato non sono stati realizzati i tavolati di divisione interna ad eccezione di quello tra la taverna e la lavanderia con servizio; in esso inoltre è stato ricavato un piccolo disimpegno (1,15 x 1,35 m) attraverso il quale si passa dalla taverna ai due box. Non è stata realizzata la porta di collegamento tra la taverna e l'altro box adiacente. I due box risultano comunicanti tra loro in quanto privi del muro divisorio interno. Al piano primo il locale soggiorno/pranzo risulta diviso in due ambienti separati con la formazione di un muretto basso aperto sul lato verso la cucina e sovrastato da due archi (normativa di riferimento: Regio Decreto-Legge n. 652/1939 - Legge n. 52/1985 (art. 29)).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento schede catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi speciali catastali: € 70,00
- Spese tecniche: € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONGUZZO VIA GIUSEPPE PARINI 13, FRAZIONE NOBILE

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a MONGUZZO Via Giuseppe Parini 13, frazione Nobile, della superficie commerciale di **139,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Si tratta di una villetta a schiera centrale inserita in un complesso residenziale denominato "Condominio Villette Edilnord" edificato su un'area distinta in Catasto Terreni al foglio 4 con il mapp. 1742 di qualità ente urbano e superficie 4.042 mq, prima mapp.li 1727 (ex 243/a), 1733 (ex 244/a) e 1742 (ex 246/c), derivante da Tipo Mappale n. 43519 del 03/06/1983 (Pratica n. CO0164991 - F.O. prot. 164960/12) e da Riordino Fondiario n. 23315 del 21/02/2022 (Pratica n. CO0041084).



L'intero complesso è recintato su tutto il perimetro con muretto in calcestruzzo e rete metallica sovrastante tesa su paletti in ferro con siepe interna ad eccezione del lato ad est dove è presente una cancellata in ferro; l'accesso avviene dalla via Giuseppe Parini attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale laterale davanti ai quali si trova una piccola area di parcheggio esterno. La villetta in oggetto si raggiunge attraverso un lungo percorso interno al termine del quale è possibile accedere da una parte al tunnel che porta al corsello dei box interrati e dall'altra ad una serie successiva di vialetti in cemento che conducono sia ai box sottostanti attraverso delle scale sia all'ingresso dell'immobile posto quasi alla fine del complesso. L'unità immobiliare è costituita da una taverna con angolo cottura e camino con forno a legna, un locale lavanderia con servizio e disimpegno al piano interrato, soggiorno/pranzo divisi da un muretto basso con apertura laterale sovrastato da due archi, cucina e servizio al piano rialzato, tre camere, bagno, disimpegno e loggia al piano primo, oltre due box adiacenti e comunicanti internamente al piano interrato. I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna, dal piano interrato è inoltre possibile accedere direttamente ai box attraverso una porta ricavata sulla parete a nord della taverna che immette in un disimpegno in fondo al quale si trova un'altra porta comunicante con i due box attraverso una piccola scala interna in ferro. All'immobile compete, a titolo di servitù, l'uso e il godimento esclusivo delle porzioni di area comune scoperta sia nella parte antistante ad ovest che in quella retrostante ad est per una superficie totale di circa 55 mq. Al di sopra della porta d'ingresso è presente una pensilina con struttura in legno e copertura in tegole portoghesi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, interno 6, ha un'altezza interna di 2,70 m (P. T-1) - 2,50 m (P. S1) - 3,10 m (box). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda n. 40 del 07/06/1983, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie totale 131 mq (totale escluse aree scoperte 130 mq), rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1-T-1 (interno 6), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).

Coerenze: da nord in senso orario altra unità immobiliare, via Giuseppe Parini, altra unità immobiliare e percorso comune.

Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Como, Lecco, Monza, Varese, Milano e Bergamo - I comuni confinanti sono: Merone, Alserio, Anzano del Parco, Lurago d'Erba, Erba, Albavilla). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa dei Santi Biagio e Sebastiano, Santuario della Madonna di Lourdes, Castello feudale di Monguzzo, Parco regionale della Valle del Lambro, Bosco della Buerga .

SERVIZI

biblioteca
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
parco giochi
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 54,8 km (aeroporto di Milano
Malpensa)

autobus distante 1,0 km
autostrada distante 15,1 km (accesso autostrada
A9 Grandate)
ferrovia distante 1,2 km (stazione di Merone)
superstrada distante 6 km (accesso superstrada
Milano - Lecco)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

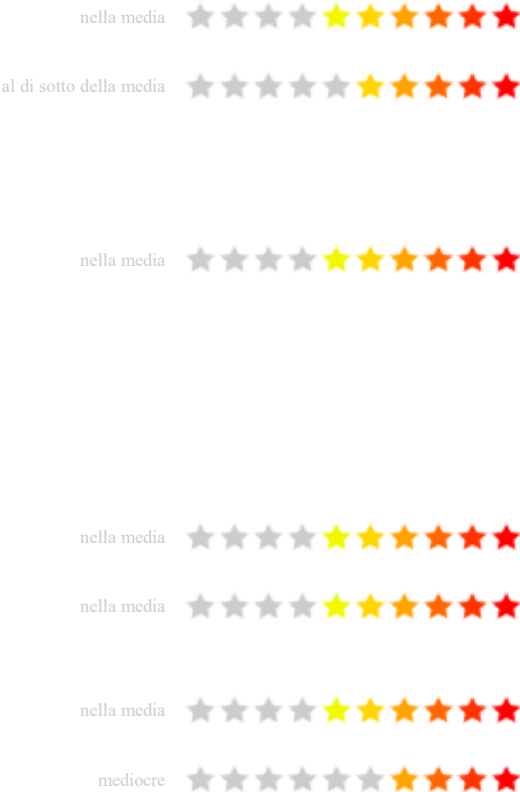
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro
con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente con
vetrocamera realizzati in legno colore noce scuro.
Le due finestre della taverna a doppia anta a
battente sono in ferro e si aprono verso le due
bocche di lupo ricavate esternamente
infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato. Sia all'inizio che alla sommità delle
scale tra il piano rialzato e il piano primo sono
installate due porte a soffietto in legno, come pure
all'ingresso della lavanderia con servizio al piano
interrato. La porta di accesso ai box dal
disimpegno della taverna al piano interrato è in
ferro
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
tipo portoghese con canali e pluviali in rame
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
forati , il rivestimento è realizzato in intonaco di
cemento
pavimentazione esterna: realizzata in lastre in
ciottoli di fiume lavati (cm 50 x 50)
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica (cm 43 x 43) incollate su pavimento
preesistente. Avvertenza: il pavimento del



soggiorno-pranzo al piano rialzato e quello delle due camere ad est al piano primo presentano delle zone piuttosto estese dove le piastrelle si sono staccate dal pavimento sottostante; è necessario quindi provvedere al loro ripristino. I locali al piano interrato e la porzione di scala di collegamento con il piano terra presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica (cm 31 x 31). Il pavimento della loggia al piano primo è in piastrelle di klinker per esterni (cm 12 x 24), mentre quello dei due box al piano interrato è in battuto di cemento

plafoni: realizzati in stabilità

portone di ingresso: porta blindata con scocca in acciaio e pannelli di rivestimento in legno. I box dispongono di due portoni basculanti in lamiera verniciata ad apertura manuale

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Avvertenza: le due persiane della porta finestra del soggiorno/pranzo ad est e dell'altra finestra ad ovest risultano piuttosto deteriorate; è necessario quindi provvedere alla loro riparazione
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica (cm 20 x 20) - altezza rivestimento 160 cm

rivestimento interno: posto in cucina (solo pareti attrezzate) realizzato in piastrelle di ceramica (cm 10 x 10) - altezza rivestimento 180 cm

scale: interna con rivestimento in granito

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: conforme

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificare

fognatura: separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme. L'impianto è presente sia nella cucina al piano rialzato che nella taverna al piano interrato

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. Gli apparecchi alimentati sono: lavabo, vaso, bidet e vasca (bagno al piano primo), lavabo, vaso, bidet e box doccia (servizio al piano rialzato), lavatoio, lavabo e vaso (lavanderia con servizio al piano interrato)

nella media 

nella media 

mediocre 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



telefonico: sottotraccia conformità: conforme
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare. La caldaia murale, marca Vaillant, con produzione combinata (riscaldamento ed acqua calda sanitaria) di tipo "C" con camera stagna a tiraggio forzato è ubicata in un angolo del locale lavanderia/servizio al piano interrato e dispone di termostato digitale marca "BPT THERMOPROGRAM"

nella media 
nella media 

condizionamento: autonomo con alimentazione elettrica e diffusori tipo dual split marca "GENERAL" (soggiorno/pranzo al piano rialzato e camera a nord-est al piano primo) con due motori esterni conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media 
nella media 

scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Avvertenza: il solaio a copertura del box di cui al mapp. 1742 sub 20 presenta problemi di sfondellamento con distacco e caduta di parti inferiori non strutturali come pignatte, intonaco e malta; lo stesso problema si presenta in alcuni punti del solaio a copertura del corsello di accesso ai box interrati. E' in corso la verifica per l'accertamento delle cause e delle opere necessarie per il ripristino degli stessi

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
zona giorno al piano rialzato con soggiorno/pranzo, cucina e servizio	58,80	x	100 %	=	58,80	
zona notte al piano primo con tre camere da letto, bagno e disimpegno	56,00	x	100 %	=	56,00	
piano interrato con taverna, lavanderia con servizio e disimpegno	58,80	x	35 %	=	20,58	
loggia al piano primo	2,80	x	35 %	=	0,98	



porzioni di area comune scoperta ad uso esclusivo: piazzale antistante (15 mq) e giardino retrostante (40 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
porzioni di area comune scoperta ad uso esclusivo: piazzale antistante (15 mq) e giardino retrostante (40 mq)	30,00	x	2 %	=	0,60
Totale:	231,40				139,46

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero interno 7G.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda n. 53 del 07/06/1983, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie totale 19 mq, rendita 64,35 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).
Coerenze: da nord in senso orario altra unità immobiliare, mapp. 1742 sub 6, altro box di proprietà di cui al mapp. 1742 sub 20, corsello comune.
Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	19,00	x	60 %	=	11,40
Totale:	19,00				11,40

box singolo, identificato con il numero interno 8G.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1742 sub. 20 (catasto fabbricati), scheda n. 54 del 07/06/1983, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie totale 18 mq, rendita 68,95 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Parini n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2022 (n. 21/2022).
Coerenze: da nord in senso orario box di proprietà di cui al mapp. 1742 sub 19, mapp. 1742 sub 6, altra unità immobiliare, corsello comune dei box.
Proviene per variazione territoriale dal foglio 1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	18,00	x	60 %	=	10,80
Totale:	18,00				10,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'immobile in oggetto di tipo residenziale, in uno stato di manutenzione discreto, tenendo conto che il prezzo del nuovo è di € /mq 2.650,00 (classe energetica A3), che l'immobile è stato costruito



nel 1982 (inizio lavori 12/07/1982 e ultimazione lavori 10/07/1985), applicando i relativi coefficienti di differenziazione (vetustà, qualità, livello di piano e stato di conservazione) si ottiene il valore di €/mq 1.350,00. Per le porzioni di area comune scoperta ad uso esclusivo di superficie totale pari a 55 mq per i primi 25 mq si è utilizzato come parametro di differenziazione il 10%, mentre per i rimanenti 30 mq il 2%, per la loggia al piano primo il 35%, per il piano interrato il 35% e per i due box il 60%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,46	x	1.350,00	=	188.271,00
Valore superficie accessori:	22,20	x	1.350,00	=	29.970,00
					218.241,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 218.241,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 218.241,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato è quello del più probabile valore di mercato e si elabora attraverso il procedimento di stima sintetica per confronto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto il parametro della superficie. Tale procedimento si sviluppa essenzialmente in due fasi: nella prima, come nella maggior parte degli altri metodi estimativi, si attua una scrupolosa indagine sui cosiddetti "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, nella seconda, una volta definito il valore medio di mercato, si arriva a determinare l'effettivo valore dell'oggetto della stima attraverso la comparazione delle diverse qualità e caratteristiche. E' chiaro che le quotazioni di mercato di altri immobili simili sono poi specializzate in funzione dello stato di conservazione e manutenzione dell'edificio, delle forme architettoniche, del tipo di strutture, finiture ed impianti, oltre che dei servizi propri e della destinazione d'uso, dell'altezza dei locali, della loro luminosità e panoramicità, del terreno a disposizione e della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Infine le superfici vengono calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25 cm, al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50 cm; pertanto il valore di mercato è frutto di tale sintesi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Monguzzo, agenzie: Monguzzo e dintorni, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia, ed inoltre: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - F.I.M.A.A. Como - Ed. 2025; Osservatorio dei valori immobiliari e aziendali in Como e Provincia - F.I.A.I.P. Como - Ed. 2025; Osservatorio del mercato immobiliare - Agenzia del Territorio di Como.

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 il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	139,46	22,20	218.241,00	218.241,00
	centrale				
				218.241,00 €	218.241,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.602,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 215.639,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 32.345,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 183.293,15**

data 08/01/2026

il tecnico incaricato
Fiorenzo Testoni

