TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :

COSTRUZIONI RENZO ALBINI E FIGLIA S.N.C.

N. Gen. Rep. **61/25**

Giudice Dr.ssa **PISANO Sonia**

Custode Giudiziario Avv. Francesca DONA'

ELABORATO PERITALE - Aggiornamento del 12 . 10 . 26 -



TECNICO INCARICATO

ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F688O

con studio in Montorfano (CO) -

Via Crotto Urago , 12 –

Tel . 031-606888 – 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.eu

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Data della valutazione

mercoledì 23/07/2025

Data del rapporto

mercoledì 23/07/2025

Perizia di stima

ESECUZIONE FORZATA

Numero della pratica

61-25 - Lotto 2

Richiede

COSTRUZIONE [redacted] n E [redacted] SNC



Valutator

Ing. Marco Molteni
Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO
Tel. 031-606888

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

Valutazione di Immobili e Terreni ubicati nei Comuni di CORRIDO - CO - e GRANDOLA ED UNITI - CO -

L'Immobile oggetto di Pignoramento , allo stato attuale , risulta completamente - LIBERO -

Valore

300.500,00 € Diconsi Euro trecentomilacinquecento

REAL ESTATE
VALUATIONS

VALUTATORE IMMOBILIARE
Ing. Marco Molteni

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto 02 - Lotto 2

1	Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
Classificazione	Autorimessa - Garage
Comune	GRANDOLA ED UNITI
Indirizzo	Via Codogna,
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 1058 Sub. 2
Superficie (m²)	37,00
Valore unitario (€/m²)	500,00
Valore di mercato (€)	18.500,00



2	Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
Classificazione	Magazzino
Comune	GRANDOLA ED UNITI
Indirizzo	Via Codogna,
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 1058 Sub. 3
Superficie (m²)	60,00
Valore unitario (€/m²)	500,00
Valore di mercato (€)	30.000,00

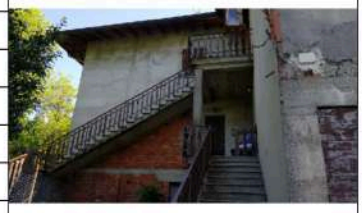


3	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
Classificazione	Abitazione tipica del luogo
Comune	GRANDOLA ED UNITI
Indirizzo	Via Codogna,
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 20 Part. 1058 Sub. 4
Superficie (m²)	79,00
Valore unitario (€/m²)	1.000,00
Valore di mercato (€)	79.000,00



Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

4	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)	
Classificazione	Abitazione tipica del luogo	
Comune	GRANDOLA ED UNITI	
Indirizzo	Via Codogna,	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 1058 Sub. 5	
Superficie (m²)	47,00	
Valore unitario (€/m²)	1.000,00	
Valore di mercato (€)	47.000,00	

5	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)	
Classificazione	Abitazione tipica del luogo	
Comune	GRANDOLA ED UNITI	
Indirizzo	Via Codogna,	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 20 Part. 1058 Sub. 6	
Superficie (m²)	126,00	
Valore unitario (€/m²)	1.000,00	
Valore di mercato (€)	126.000,00	

6	Bene Comune non censito , - ()	
Classificazione	Bene Comune non censito	
Comune	GRANDOLA ED UNITI	
Indirizzo	,	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. Part.	
Superficie (m²)	0,00	
Valore unitario (€/m²)	0,00	
Valore di mercato (€)	0,00	

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N.	Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage, sito in Via Codogna - GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 14/07/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Fg. 20 Part. 1058 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, 39,00 m², Rendita 120,85 €

2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via Codogna - GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 14/07/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Fg. 20 Part. 1058 Sub. 3 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, 63.00 m², Rendita 117,13 €

3 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in Via Codogna - GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 14/07/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Fg. 20 Part. 1058 Sub. 4 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, 4.00 vani, Rendita 268,56 €

4 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in Via Codogna - GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 14/07/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Fg. 20 Part. 1058 Sub. 5 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, 3.00 vani, Rendita 201,42 €

5 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in Via Codogna - GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 14/07/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Fg. 20 Part. 1058 Sub. 6 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, 7.00 vani, Rendita 469,98 €

6 Per l'immobile classificato come Bene Comune non censito, sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Bene Comune non censito , - ()" è determinato il Valore di mercato (B) alla data di stima del 22/09/2026.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di GRANDOLA ED UNITI Comune Catastale di GRANDOLA ED UNITI
Catasto Fabbricati
Categoria: Bene comune non censito , Rendita 0,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:
- International Valutation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)
I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.
Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.
Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.
In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.
La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.
I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.
L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Incarico come CTU in data 02 . 04 . 2025 per la Stima dei beni Immobili Pignorati come individuati nell'Atto di Pignoramento e nell'Istanza di Vendita , autorizzandolo ad accedere ad ogni documento concernente gli Immobili Pignorati , ivi compresi documenti relativi a rapporti di Locazione , in possesso del nComune - dell'Ufficio del Registro , della Conservatoria dei Registri Immobiliari , dell'Ufficio del territorio , ed a estrarre copia , non trovando applicazione , nel caso di specie , i limiti di cui alla legge 675 sulla " Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto rispetto al trattamento dei dati personali "

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Ing. Marco Molteni Via Crotto Urago, 12 - 22030 MONTORFANO - CO Tel. 031-606888 Cel. 3471786079 Nato il 26/02/1952 a MONTORFANO
Richiedente valutazione	[redacted]

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
23/07/2025	Incarico o mandato Molteni Marco (Valutatore)
16/09/2026	Esame documentale Molteni Marco (Valutatore)
23/07/2025	Ispezione dell'immobile Molteni Marco (Valutatore)
23/07/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili Molteni Marco (Valutatore)
21/09/2026	Due Diligence Molteni Marco (Valutatore)
23/09/2026	Consegna finale Molteni Marco (Valutatore)

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato (B)

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.
L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."
si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza
per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."
richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."
entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."
per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	**Descrizione**
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	**Descrizione - Motivazione**
02	Lotto 2

N.	**Denominazione immobile oggetto di stima**
1	Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
2	Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
3	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
4	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
5	Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)
6	Bene Comune non censito , - ()

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Denominazione

Data inserimento	14/07/2025	**Data ultima modifica**	12/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 2		
Classificazione	Autorimessa - Garage		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	37,00 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via Codogna,
GRANDOLA ED UNITI - (CO)
Zona OMI: B2/Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Descrizione principale

Porzione di fabbricato che si considera nella descrizione congiuntamente a quello successivo, destinato ad autorimessa o comunque a deposito.
Le due unità anche se non particolarmente recenti non risultano completate per ciò che riguarda le rifiniture alle pareti e spesa di serramenti. Mancano intonaci sia interni che esterni e il parziale impianto elettrico è stato installato in maniera inadeguata. L'accesso anche se difficoltoso non ne preclude il completo utilizzo.

Provenienza e titolarità

Provenienze:
successione legittima a [redacted] apertasi il 20.04.2011, dichiarazione di successione registrata a Menaggio al n. 155 Vol. 9990 e trascritta a 09.05.2012 ai nn. 11090/7806 ed in data 20.03.2018 ai nn. 7010/4846, seguita da accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 1.03.2018 ai nn. 5243/3631.
Atto di divisione in data 28.11.2019 n. 36155/16495 di rep. a rogito dott. Rodolfo Casnati, Notaio in Menaggio, trascritto a Como in data 13.12.2019 ai nn. 35524/24985.
Ordinanza traslativa emessa dal Tribunale di Como in data 29.07.2026, ivi trascritta in data 11.08.2026 ai nn.25310/18619.

Breve storia ventennale:
al ventennio la proprietà delle unità immobiliari ora censite al Catasto Fabbricati di Grandola ed Uniti con le particelle n. 1058 sub. 1, n. 1058 sub. 2, n. 1058 sub. 3, n. 1058 sub. 4, n. 1058 sub. 5 e n. 1058 sub. 6 apparteneva a [redacted] proprietario con atto di compravendita in data 24.10.1970 n. 35903/570 p. a io in Gravedona, trascritto a Como in data 12.11.1970 ai nn. 11682/9738 - acquisto della particella n. 1058 di are 8.90
A seguito di successione legittima a [redacted] dichiarazione di successione registrata a Menaggio al n. 155 Vol. 9990 e trasc n. 11090/7806 ed in data 20.03.2018 ai nn. 7010/4846, seguita da accettazione tacita di eredità tr n. 5243/3631 la proprietà in oggetto è stata acquistata per 1/2 da [redacted], [redacted] e per 1/6 ciascuno da [redacted]
2019 n. 36155/16495 di rep. a rogito dott. Rodolfo Casnati, Notaio in Menaggio, trascritto a Como in data 13.12.2019 ai nn. 35524/24985, avvenuto tra [redacted] la [redacted]
tiva emessa dal Tribunale di Como in data 29.07.2026, ivi trascritta in data 11.08.2026 ai

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

nn.25310/18619, la quota di ½ del diritto di proprietà spettante sui beni in oggetto a [redacted] nata a Grandola [redacted] è stata trasferita a [redacted] DIZIEVOLI da can
TRASCRIZIONE nn. 1546/1149 del 23.01.2025 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 10.12.2024 cron. n. 5978, trascritto a favore di [redacted] con [redacted] Avvertenza: il pignoramento colpisce la quota [redacted] isura.
n. 8090/5969 del 25.03.2025 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, o in data 28.02.2025 cron. n. 915, a favore di [redacted] . Avvertenza: il pignoramento colpisce la quot
IZIONE nn. 8090/5969 del 25.03.2025 = verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 7.09.2026 cron. n. 4334, a favore di UNIPOL ASSICURAZIONI S.P.A. con sede in Bologna. Avvertenza: il pignoramento colpisce la restante quota di ½ del diritto di proprietà dei beni oggetto di visura, quota trasferita con l'ordinanza traslativa emessa dal Tribunale di Como in data 29.07.2026, ivi trascritta in data 11.08.2026 ai nn.25310/18619.

Urbanistica e vincoli

Vedere inquadramento PGT - Sub 2 -

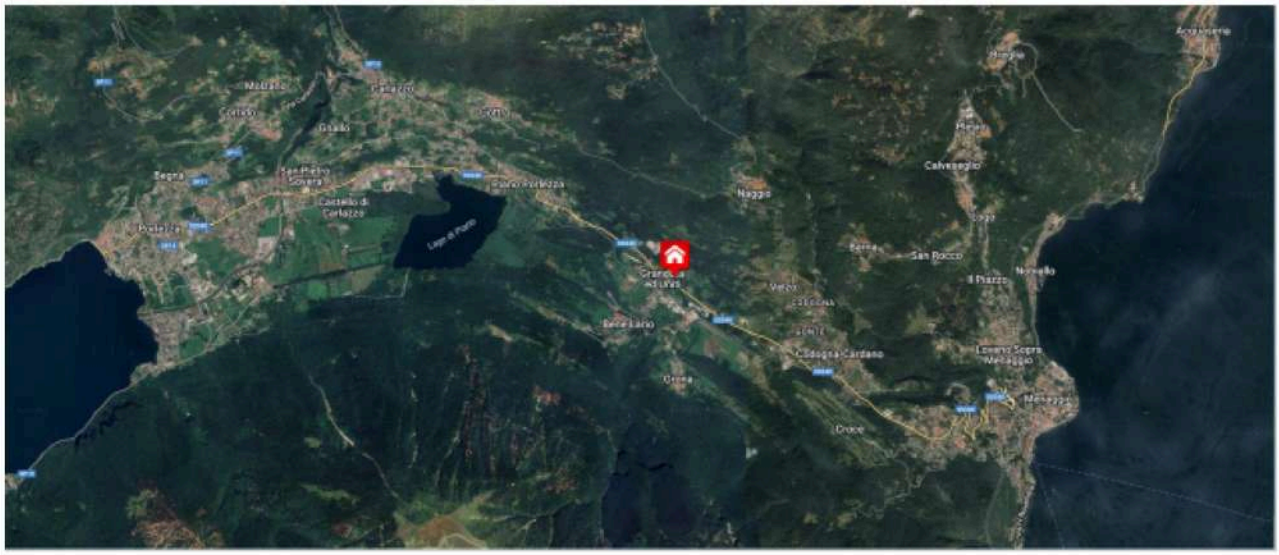
Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo	Via Codogna		
Civico		**Cap**	
Latitudine	46° 1' 59,5308"	**Longitudine**	9° 11' 28,2444"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con locale mezzi agricoli - salvo se altri;
- est con locale mezzi agricoli - salvo se altri;
- sud con area verde esterna - salvo se altri;
- ovest con area verde esterna - salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica via Codogna

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica		**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie garage autorimessa		SUG	37,00	1,00	37,00
Totale Superficie (m²)			37,00		37,00
Totale Volume Commerciale (m³)					-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Consistenza per il Piano Interrato (A) -1

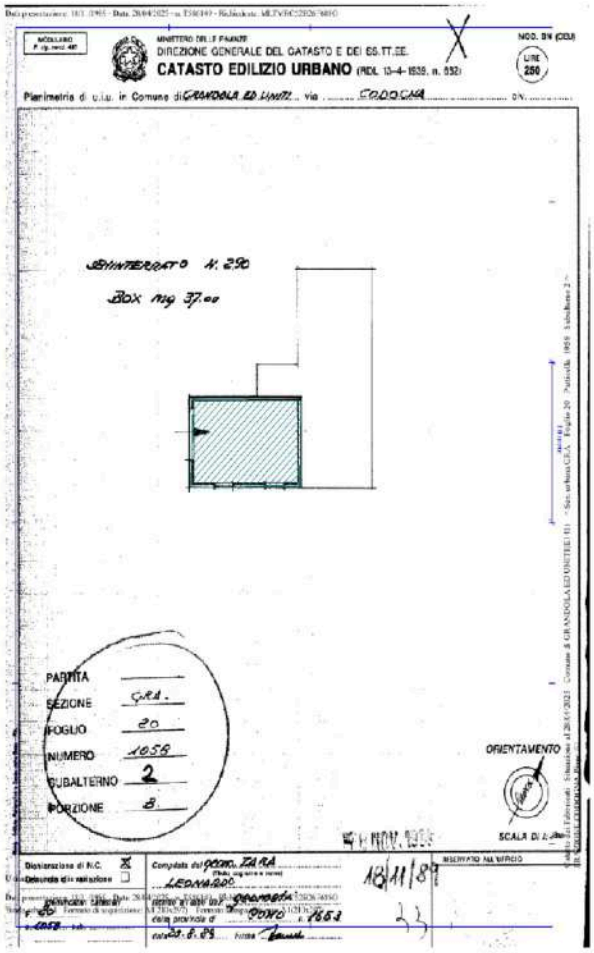
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	37,00	SUG	1,00	37,00
Totale per piano	37,00			37,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Planimetria

Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 2-Autorimessa - Garage Via Codogna, GRANDOLA ED UNITI-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Interrato (A) -1	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie garage autorimessa	SUG	37,0	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	37,0	m²	-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

DOCUMENTI
LOTTO 02-Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria - Part 1058 - Sub 2 del 14/07/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato (A) -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Part 1058 - Sub 2 del 23/07/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Elenco Documenti amministrativi

N. 3 DUPLI ANNOTAMENTI DI RESTRIZIONE BENI DAI PIGNORAMENTI - LOTTI 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11 del 23/09/2026

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 4 DUPLO NOTA DI TRASCRIZIONE ORDINANZA TRASLATIVA - LOTTO 2 del 23/09/2026

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 5 NOTA DI TRASCRIZIONE NUOVO PIGNORAMENTO del 23/09/2026

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

N. 6 Pregiudizieoli P.E. 61 DEL 2025 del 08/07/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti amministrativi.

Elenco Documenti generici

N. 7 Immobile - Frazione Codogna - Lotto 2 - del 23/10/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Visure catastali

N. 2 - Part 1058 - Sub 2

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2025 Ora: 17.59.58 Segue
Visura n.: T446931 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di GRANDOLA ED UNITI (Codice:E141)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GRA Foglio: 20 Particella: 1058 Sub.: 2**

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GRA	20	1058	2			C/6	2	39 m²	Totale: 39 m²	Euro 120,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano S1									
Notifica				Partita			Mod.58	266				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GRA	20	1058	2			C/6	2	39 m²		Euro 120,85	VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. CO0102488 in atti dal 26/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCORRENTE (n. 28287.1/2013)
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano S1									
Notifica				Partita			Mod.58	266				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Documenti amministrativi

N. 3 - DUPLI ANNOTAMENTI DI RESTRIZIONE BENI DAI PIGNORAMENTI - LOTTI 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Domanda di annotazione

Registro generale n. 26159
Registro particolare n. 1786
Presentazione n. 11 del 08/09/2026

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 21178
Pratica di richiesta CO 100379/1 del 2026

Il Conservatore
Conservatore SABETTA GABRIELE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 29/07/2026
Autorità emittente TRIBUNALE DI COMO
Sede COMO (CO)
Numero di repertorio 61/1
Codice fiscale 800 263 70132

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 725 RESTRIZIONE DI BENI
Voltura catastale dell'atto originario NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di COMO
Trascrizione Numero di registro particolare 1149 del 23/01/2025
Richiedente
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D041 - CORRIDO (CO)
Catasto FABBRICATI

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Documenti amministrativi

N. 4 - DUPLO NOTA DI TRASCRIZIONE ORDINANZA TRASLATIVA - LOTTO 2

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di COMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25310
Registro particolare n. 18619
Presentazione n. 7 del 11/08/2026

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione
Totale -
Imposta ipotecaria -
Tassa ipotecaria -
Imposta di bollo -
Sanzioni amministrative -

Formalità esente da ogni tributo ai sensi di Registro Art.10 D.Lgs 2011 n.23

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 20614
Pratica di richiesta CO 96309/1 del 2026

Il Conservatore
Conservatore [redacted]

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 29/07/2026
Autorità emittente TRIBUNALE DI COMO
Sede COMO (CO)
Numero di repertorio 61
Codice fiscale 800 263 70132

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 647 ORDINANZA TRASLATIVA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Documenti amministrativi

N. 5 - NOTA DI TRASCRIZIONE NUOVO PIGNORAMENTO

Agenzia Entrate

30

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di COMO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 15/09/2026 Ora 10:32:06

Ispezione telematica

n. T1 48583 del 15/09/2026

Inizio ispezione 15/09/2026 10:25:26

Richiedente PZZNGL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 26347
Registro particolare n. 19389 *Presentazione n.* 8 *del* 10/09/2026

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 07/09/2026 *Numero di repertorio* 4334
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI COMO *Codice fiscale* 800 198 00137
Sede COMO (CO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AVV. PAOLO SORMANI
Indirizzo MONZA VIA CAMPERIO N. 8

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E141 - GRANDOLA ED UNITI (CO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GRA *Foglio* 20 *Particella* 1058 *Subalterno* 2
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE *Consistenza* 39 metri quadri
Indirizzo FRAZIONE CODOGNA *N. civico* -
Piano S1

Immobile n. 2
Comune E141 - GRANDOLA ED UNITI (CO)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana GRA *Foglio* 20 *Particella* 1058 *Subalterno* 3

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Documenti amministrativi

N. 6 - Pregiudizieoli P.E. 61 DEL 2025

Certificato Ipotecario

Direzione Provinciale di COMO — Certificato n.ro CO 12885 del 2025

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare — Pag. 5 - segue

Direzione Provinciale di COMO

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1546 — *Presentazione n.* 11 — *del* 23/01/2025

Registro particolare n. 1149

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 294,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 35,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.

Riservata/Prospetto di cassa n. 1256

Protocollo di richiesta CO 6658/1 del 2025

Il Conservatore
Conservatore SABETTA GABRIELE

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/12/2024 — *Numero di repertorio* 5978/2024
Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE — *Codice fiscale* 800 198 00137
Sede COMO (CO)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione B pure libere relative a sezione B
Richiedente STUDIO LEGALE DELLA BERTA
Indirizzo VIA VINCENZO MONTI N. 9 - MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 — *Soggetti a favore* 1 — *Soggetti contro* 1

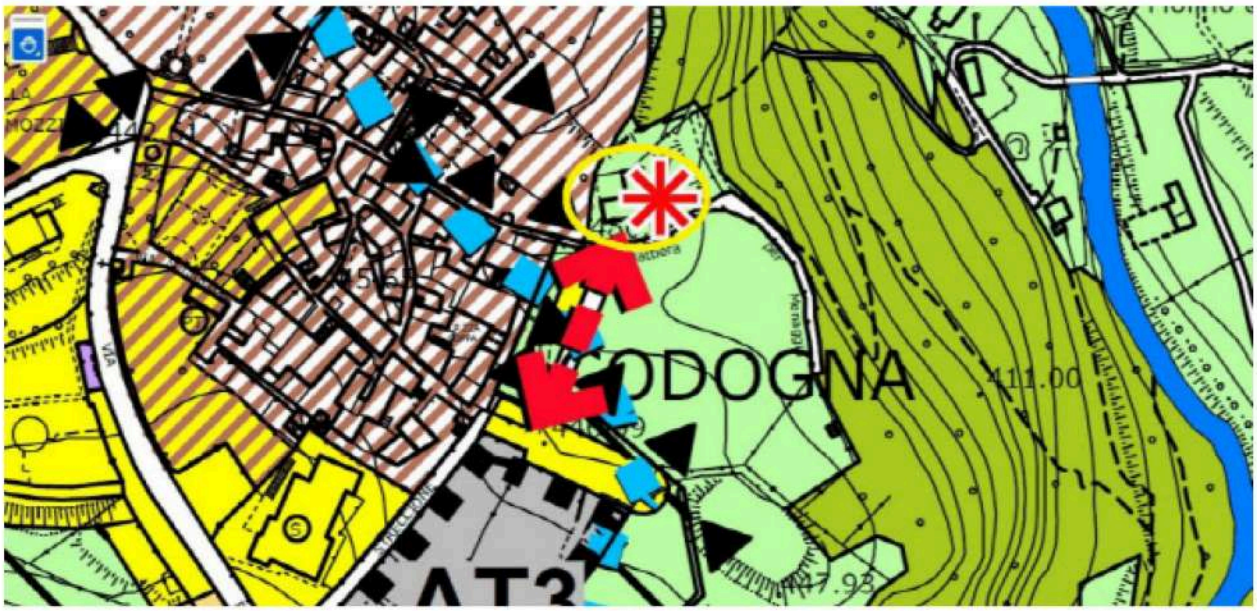
Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Documenti generici

N. 7 - Immobile - Frazione Codogna - Lotto 2 -



Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		20	1058	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	-	39,00 m²	120,85	39,00
							Totali	**120,85**	**39,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 1058 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 09/10/2025

Superficie catastale: 39,00 m²

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE
Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 14/07/2025.

Bilanci
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m²		500,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**500,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	500,00	-
	Prezzo medio corretto	500,00	€/m²
	Superficie (SUP)	37,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (500,00 €/m²) per la superficie commerciale (37,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 18.500,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Autorimessa - Garage Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	18.500,00

In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
18.500,00 €
Diconsi Euro diciottomilacinquecento

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Denominazione

Data inserimento	09/10/2025	**Data ultima modifica**	12/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 3		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	60,00 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via Codogna,
GRANDOLA ED UNITI - (CO)
Zona OMI: B2/Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Descrizione principale

Vedere Relazione riportata nel Sub 2

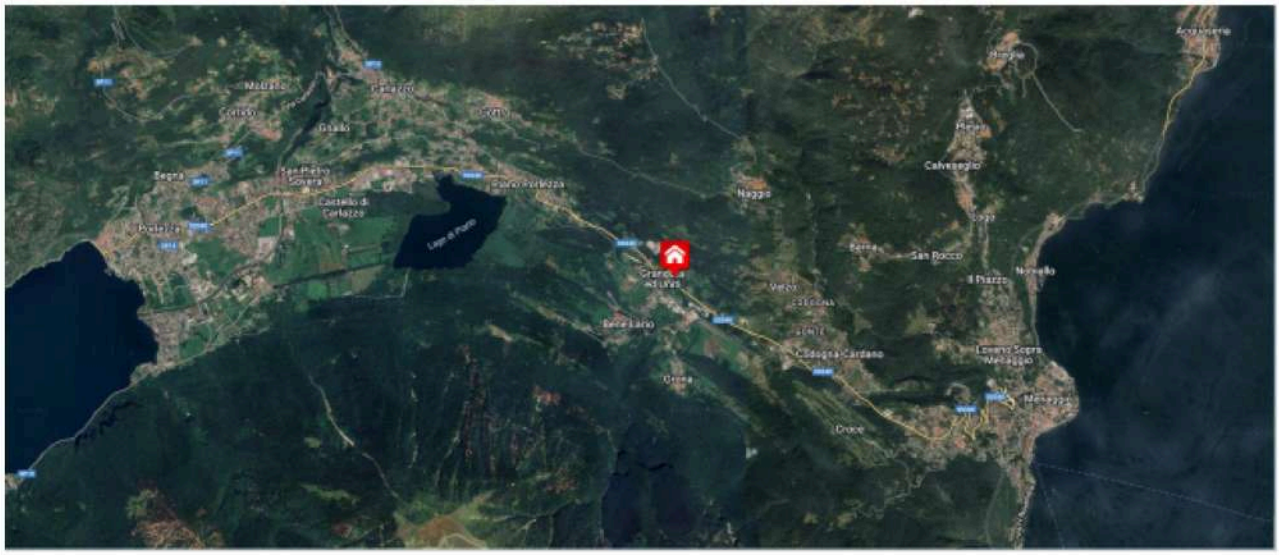
Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo	Via Codogna		
Civico		**Cap**	
Latitudine	46° 1' 59,5308"	**Longitudine**	9° 11' 28,2444"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con area verde esterna - salvo se altri;
- est con area verde esterna - salvo se altri;
- sud con con il Box - salvo se altri;
- ovest con Centrale termica e area verde esterna - salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica via Codogna

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie esterna esclusiva	Se	60,00	1,00	60,00
Totale Superficie (m²)		60,00		60,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Consistenza per il Piano Interrato (B) -1

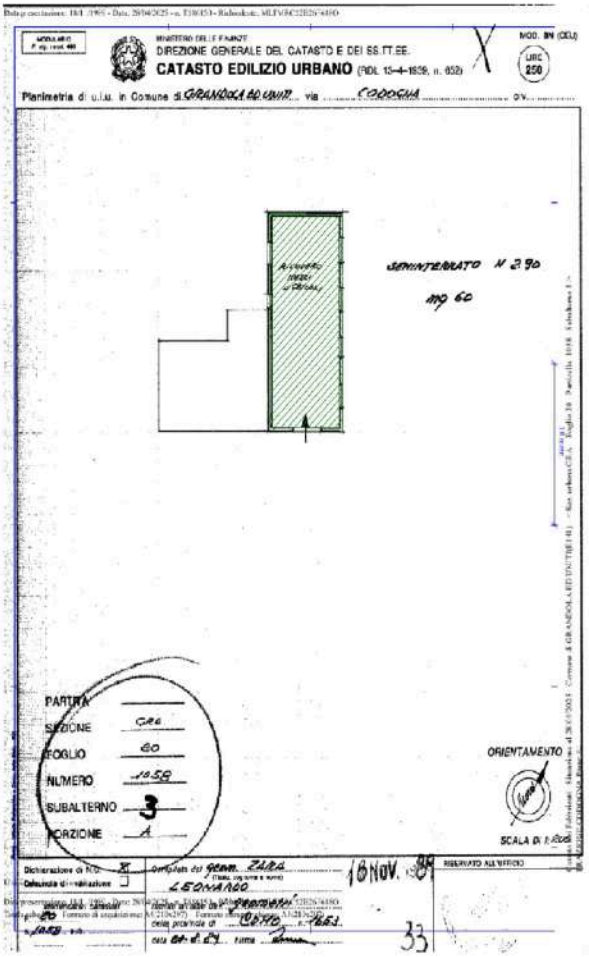
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	60,00	Se	1,00	60,00
Totale per piano	60,00			60,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Planimetria

Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 3-Magazzino Via Codogna, GRANDOLA ED UNITI-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Interrato (B) -1	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie esterna esclusiva	Se	60,0	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	60,0	m²	-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

DOCUMENTI
LOTTO 02-Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria - Part 1058 - Sub 3 del 09/10/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato (B) -1

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Part 1058 - Sub 3 del 09/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Visure catastali

N. 2 - Part 1058 - Sub 3

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2025 Ora: 18.09.58 Segue
Visura n.: T453954 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di GRANDOLA ED UNITI (Codice:E141)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GRA Foglio: 20 Particella: 1058 Sub.: 3**

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GRA	20	1058	3			C/2	U	63 m²	Totale: 70 m²	Euro 117,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano S1									
Notifica				Partita				Mod.58	266			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	GRA	20	1058	3			C/2	U	63 m²		Euro 117,13	VARIAZIONE del 26/06/2013 Pratica n. CO0102490 in atti dal 26/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCORRENTE (n. 28288.1/2013)
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano S1									
Notifica				Partita				Mod.58	266			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		20	1058	3	C 2 -Magazzini e locali deposito	-	63.00 m²	117,13	70,00
							Totali	**117,13**	**70,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 1058 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 09/10/2025

Superficie catastale: 70,00 m²

Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE
Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Magazzino sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 14/07/2025.

Bilanci
LOTTO 02 - Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m²		500,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**500,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	500,00	-
	Prezzo medio corretto	500,00	€/m²
	Superficie (SUP)	60,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (500,00 €/m²) per la superficie commerciale (60,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 30.000,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Magazzino Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	30.000,00

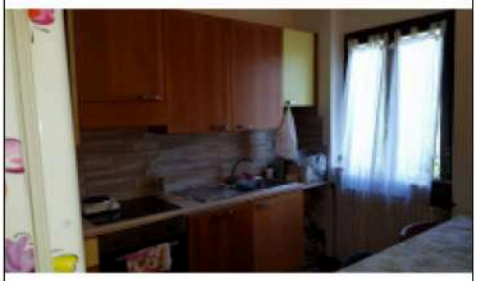
In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
30.000,00 €
Diconsi Euro trentamila

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Denominazione

Data inserimento	09/10/2025	**Data ultima modifica**	12/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 4		
Classificazione	Abitazione tipica del luogo		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	79,00 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via Codogna,
GRANDOLA ED UNITI - (CO)
Zona OMI: B2/Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Descrizione principale

- Come già indicato il fabbricato esternamente non è particolarmente rifinito. Esternamente, piani superiori a terra, sono intonacati senza tinteggiatura, ed i serramenti esterni si presentano in cattive condizioni di conservazione. Il presente appartamento è a piano primo e occupa parte del sedime del fabbricato. Porzione funzionalmente la U.I. indicata successivamente è nelle medesime condizioni di conservazione, composto da due camere, cucina-soggiorno, corridoio e bagno. Affacciato a Sud nella parte a giorno, ad Est per le due camere. Dispone di impianto di riscaldamento utilizzabile immediatamente.

Urbanistica e vincoli

(Vedere inquadramento PGT - Sub 2 -)

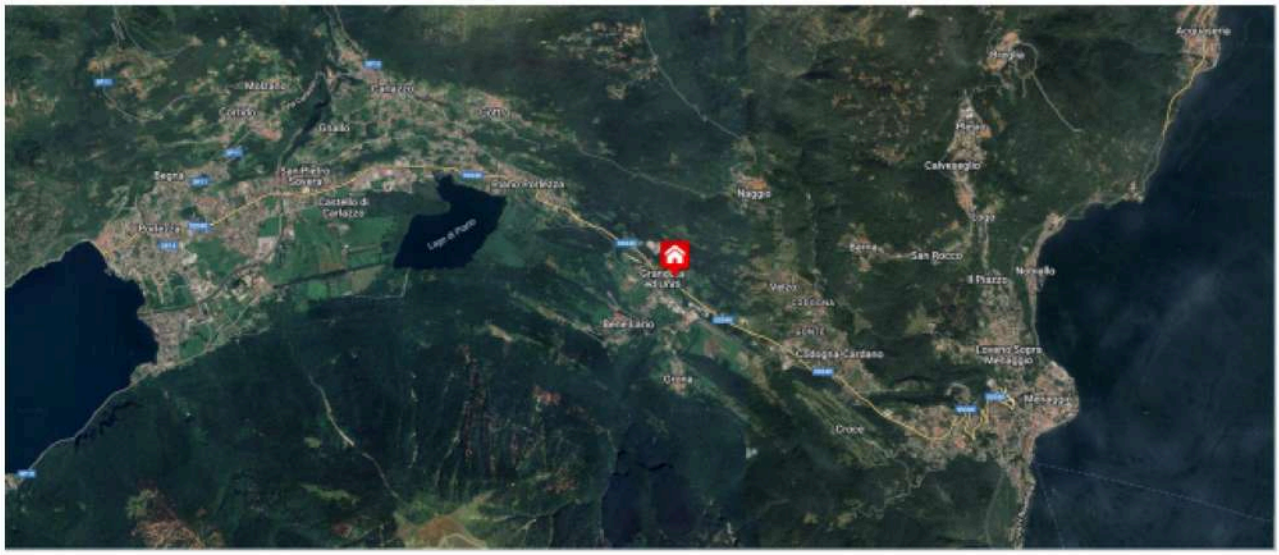
Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo	Via Codogna		
Civico		**Cap**	
Latitudine	46° 1' 59,5308"	**Longitudine**	9° 11' 28,2444"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con Balcone a servizio delle due Camere da Letto - salvo se altri;
- est con Balcone a servizio del Soggiorno - salvo se altri;
- sud con Balcone a servizio del Soggiorno - vista area verde esterna - salvo se altri;
- ovest con Scala e Pianerottolo d'Ingresso all'Appartamento - Piano Primo - salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica via Codogna

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	79,00	1,00	79,00
Totale Superficie (m²)		79,00		79,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Consistenza per il Piano Primo

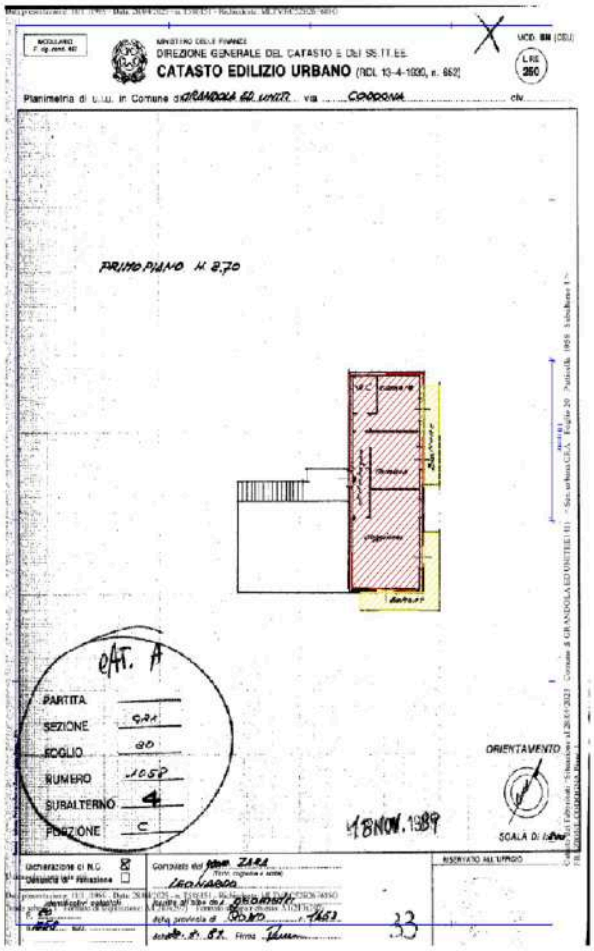
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	79,00	S1	1,00	79,00
Totale per piano	79,00			79,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Planimetria

Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 4-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, GRANDOLA ED UNITI-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	79,0	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	79,0	m²	-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

DOCUMENTI
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria - Part 1058 - Sub 4 del 09/10/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Part 1058 - sub 4 del 09/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Visure catastali

N. 2 - Part 1058 - sub 4

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2025 Ora: 18.06.17 Segue
Visura n.: T451755 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di GRANDOLA ED UNITI (Codice:E141)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GRA Foglio: 20 Particella: 1058 Sub.: 4**

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**4**			**A/2**	**4**	**4 vani**	**Totale: 79 m² Totale escluse aree scoperte**: 74 m²**	**Euro 268,56**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	FRAZIONE CODOGNA Piano 1											
Notifica				Partita	266			Mod.58	266			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**4**			**A/2**	**4**	**4 vani**		**Euro 268,56 L. 520.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	FRAZIONE CODOGNA Piano 1											
Notifica				Partita	266			Mod.58	266			

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		20	1058	4	A 2 -Abitazioni di tipo civile	-	4.00 vani	268,56	79,00
							Totali	**268,56**	**79,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 1058 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 09/10/2025

Superficie catastale: 79,00 m²

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE
Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 14/07/2025.

Bilanci
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m²		1.000,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**1.000,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.000,00	-
	Prezzo medio corretto	1.000,00	€/m²
	Superficie (SUP)	79,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.000,00 €/m²) per la superficie commerciale (79,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 79.000,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	79.000,00

In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
79.000,00 €
Diconsi Euro settantanovemila

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Denominazione

Data inserimento	09/10/2025	**Data ultima modifica**	13/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 5		
Classificazione	Abitazione tipica del luogo		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	47,00 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via Codogna,
GRANDOLA ED UNITI - (CO)
Zona OMI: B2/Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Descrizione principale

Abitazione tipica con esposizione prevalente a Sud, è in buone condizioni di manutenzione, composto da cucina-soggiorno, camera, wc e disimpegno. Utilizzabile da subito anche se la qualità dell'impianto elettrico (ormai trentennale) potrebbe essere aggiornata e il piano primo e la rampa esterna per gli accessi esterni necessitano di interventi di manutenzione, così come il parapetto del balcone pericolosamente ammalorato nella parte lignea. Dispone di impianto di riscaldamento con caldaia esterna al fabbricato a piano terra.

Urbanistica e vincoli

Vedere quanto riportato al - Sub 2 -

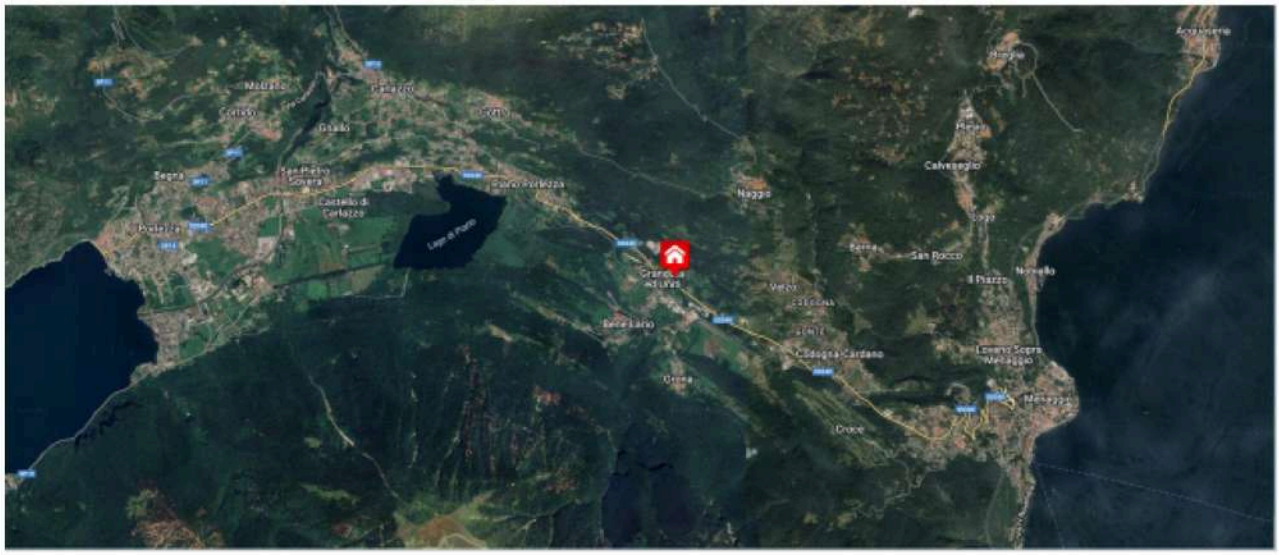
Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo	Via Codogna		
Civico		**Cap**	
Latitudine	46° 1' 59,5308"	**Longitudine**	9° 11' 28,2444"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con Appartamento - Sub 4 e Pianerottolo d'Ingresso all'Immobile - salvo se altri;
- est con Appartamento - Sub 4 - salvo se altri;
- sud con Balcone e vista area verde esterna - salvo se altri;
- ovest con Pianerottolo d'Ingresso all'Immobile e relativa scala di accesso al Piano Primo - salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica via Codogna

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	47,00	1,00	47,00
Totale Superficie (m²)		47,00		47,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Consistenza per il Piano Primo

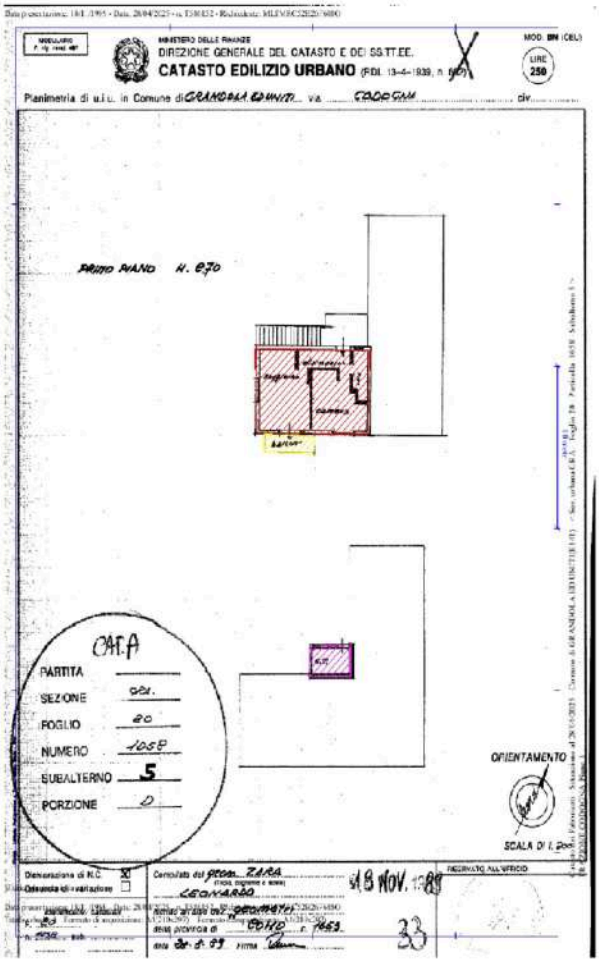
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	47,00	S1	1,00	47,00
Totale per piano	47,00			47,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Planimetria

Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 5-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, GRANDOLA ED UNITI-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Primo	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	47,0	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	47,0	m²	-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

DOCUMENTI
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria - Part 1058 - Sub 5 del 09/10/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Primo A

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Part 1058 - sub 5 del 09/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Visure catastali

N. 2 - Part 1058 - sub 5

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2025 Ora: 18.12.02 Segue
Visura n.: T454782 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di GRANDOLA ED UNITI (Codice:E141)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GRA Foglio: 20 Particella: 1058 Sub.: 5**

INTESTATI

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**5**			**A/2**	**4**	**3 vani**	**Totale: 47 m² Totale escluse aree scoperte**: 46 m²**	**Euro 201,42**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano 1									
Notifica				Partita	266		Mod.58	266				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**5**			**A/2**	**4**	**3 vani**		**Euro 201,42 L. 390.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano 1									
Notifica				Partita	266		Mod.58	266				

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		20	1058	5	A 2 -Abitazioni di tipo civile	-	3.00 vani	201,42	47,00
							Totali	**201,42**	**47,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 1058 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 09/10/2025

Superficie catastale: 47,00 m²

Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE
Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 14/07/2025.

Bilanci
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m²		1.000,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**1.000,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.000,00	-
	Prezzo medio corretto	1.000,00	€/m²
	Superficie (SUP)	47,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.000,00 €/m²) per la superficie commerciale (47,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 47.000,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	47.000,00

In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
47.000,00 €
Diconsi Euro quarantasettemila

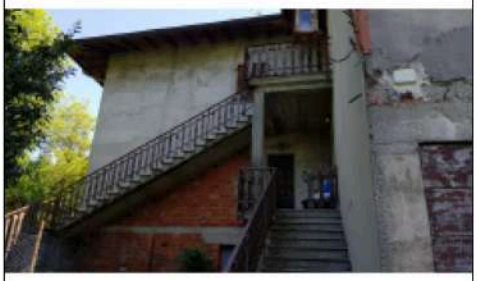
Valore di Pronto realizzo	0,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Denominazione

Data inserimento	09/10/2025	**Data ultima modifica**	13/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 6		
Classificazione	Abitazione tipica del luogo		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale privata		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	126,00 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via Codogna,
GRANDOLA ED UNITI - (CO)
Zona OMI: B2/Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Descrizione principale

Appartamento a piano secondo, esteso su tutto il sedime del fabbricato. Dispone di accesso indipendente da tutte le altre U.I. con scala esterna. Condizioni di manutenzione conformi ai due appartamenti precedenti.

Urbanistica e vincoli

Vedere quanto riportato al . Sub 2 -

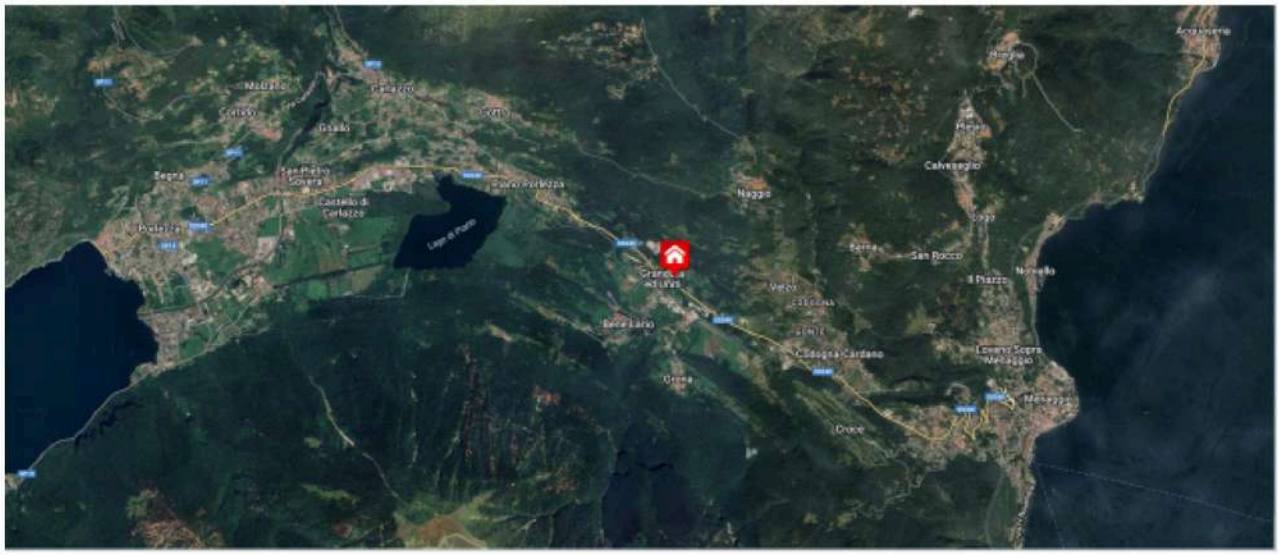
Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo	Via Codogna		
Civico		**Cap**	
Latitudine	46° 1' 59,5308"	**Longitudine**	9° 11' 28,2444"

Mappa



Confini

CONFINI
L'immobile confina a:
- nord con Vista area verde esterna - Balcone a servizio di una Camera da Letto - salvo se altri;
- est con Balconi a servizio di numero due Camere da Letto e vista area verde esterna - salvo se altri;
- sud con numero due Balconi a servizio di una Camera da Letto - della Cucina - del Soggiorno - e area verde esterna - salvo se altri;
- ovest con vista area verde esterna - scala di accesso al Piano Secondo e relativo Pianerottolo d'ingresso - salvo se altri.

MODALITA' DI ACCESSO
Si accede all'immobile dalla pubblica via Codogna

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	**Acronimo**	**Sup. Misurata (m²)**	**Indice**	**Sup. Commerciale (m²)**
Superficie principale	S1	126,00	1,00	126,00
Totale Superficie (m²)		126,00		126,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Consistenza per il Piano Secondo

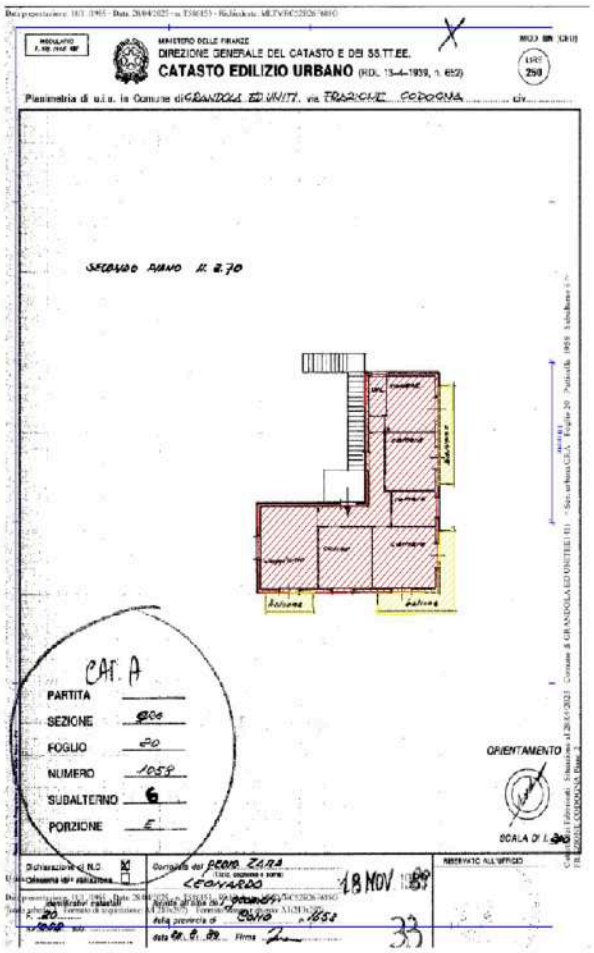
Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	126,00	S1	1,00	126,00
Totale per piano	126,00			126,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Planimetria

Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 6-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, GRANDOLA ED UNITI-CO

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura			
Piano	Piano Secondo	**Scala**	1 : 500
Provenienza planimetria		**N° Documento**	1



Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	126,0	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	126,0	m²	-

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

DOCUMENTI
LOTTO 02-Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di Planimetria - Part 1058 - Sub 6 del 09/10/2025

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Secondo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

Elenco Visure catastali

N. 2 Part 1058 - Sub 6 del 09/10/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

Visure catastali

N. 2 - Part 1058 - Sub 6

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2025 Ora: 18.13.56 Segue
Visura n.: T455529 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2025

Dati della richiesta	**Comune di GRANDOLA ED UNITI (Codice:E141)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: GRA Foglio: 20 Particella: 1058 Sub.: 6**

INTE

1	
2	[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**6**			**A/2**	**4**	**7 vani**	**Totale: 126 m² Totale: escluse aree scoperte**: 118 m²**	**Euro 469,98**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano 2									
Notifica				Partita	266		Mod.58	266				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E141 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1058

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	**GRA**	**20**	**1058**	**6**			**A/2**	**4**	**7 vani**		**Euro 469,98 L. 910.000**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			FRAZIONE CODOGNA Piano 2									
Notifica				Partita	266		Mod.58	266				

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		20	1058	6	A 2 -Abitazioni di tipo civile	-	7.00 vani	469,98	126,00
							Totali	**469,98**	**126,00**

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 20 Part. 1058 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al 09/10/2025

Superficie catastale: 126,00 m²

Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE
Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è lunedì 14/07/2025.

Bilanci
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
Prezzo medio a m²		1.000,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**1.000,00**	**1,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.000,00	-
	Prezzo medio corretto	1.000,00	€/m²
	Superficie (SUP)	126,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.000,00 €/m²) per la superficie commerciale (126,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 126.000,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Abitazione tipica del luogo Via Codogna, - GRANDOLA ED UNITI (CO)

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	126.000,00

In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
126.000,00 €
Diconsi Euro centoventiseimila

Valore di Pronto realizzo	0,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Bene Comune non censito , - ()

Denominazione

Data inserimento	22/09/2026	**Data ultima modifica**	13/10/2026
Codice	Lotto 2 -Subject Part. 1058- Sub. 1		
Classificazione	Bene Comune non censito		
Denominazione			
Destinazione			
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	0,00 m²		



Descrizione principale

Bene Comune non Censibile - (Giardino e Scale)

Urbanistica e vincoli

Vedere quanto riportato al Sub 2

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

GEOGRAFIA
LOTTO 02-Bene Comune non censito , - ()

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	**Provincia**	CO
Comune	GRANDOLA ED UNITI		
Zona			
Indirizzo			
Civico		**Cap**	
Latitudine		**Longitudine**	

Mappa



Confini

a Nord area verde estarna
a Est area verde esterna
a Sud area verde esterna
a Ovest area verde esterna e scale di accesso al Piano Primo e Piano Secondo

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Bene Comune non censito , - ()

Denominazione

Classificazione	Bene Comune non censito
Destinazione	

Localizzazione/Ubicazione

Comune	GRANDOLA ED UNITI	**Provincia**	CO
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	GRANDOLA ED UNITI	Provincia di	CO

Fabbricati - Comune catastale di GRANDOLA ED UNITI (E141)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1					Bene comune non censito	-	-	-	-
							Totali	0,00	0,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella (Bene principale) Situazione in atti al 22/09/2026

Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato (B) dell'immobile, classificato come Bene Comune non censito sito in GRANDOLA ED UNITI (CO), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato (B) = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 22/09/2026.

Bilanci
LOTTO 02 - Bene Comune non censito , - ()

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	**Importo (€)**	**Voce / Commento / Formula**	**Importo (€)**

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 02 - Bene Comune non censito , - ()

Stima per Punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.
Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.
Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m²)	Peso
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	**0,00**	**0,00**

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.
In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	0,00	-
	Prezzo medio corretto	0,00	€/m²
	Superficie (SUP)	0,00	m²

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (0,00 €/m²) per la superficie commerciale (0,0 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 0,00 €

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Bene Comune non censito , - ()

Valore di mercato (B)

Valore di mercato (B)	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	**Procedimento**	**Valore (€)**
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	0,00

In conclusione il Valore di mercato (B) dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
0,00 €

Valore di Pronto realizzo	0,00

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c

CONCLUSIONI
Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Marco Molteni

CTU ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO

REAL ESTATE
VALUTATORE IMMOBILIARE
Ing. Marco Molteni
VALUATIONS

Data rapporto mercoledì 23/07/2025

Firmato Da: MARCO MOLTENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 217ae88e846885569eb44aaac70bb78c