



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

17/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giancarlo Cattaneo



con studio in FINO MORNASCO (CO) via Vittorio Veneto n. 4

telefono: 031880303

email: cattaneo@fearchitettura.it

PEC: giancarlo.cattaneo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 17/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **367,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola posta al piano seminterrato, terra, primo.

Area esterna adibita a viali pavimentati e giardino piantumato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di 2,75 ml - 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del 01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 119; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 119.

- foglio 4 particella 165 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 764,36 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del 01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 187; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 177.

- foglio 9 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2230, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984; frazionamento del 23/08/2022 n. 156390; Variazione per rettifica superficie del 23/08/2002 n.207742; frazionamento del 01/08/2003 n. 248564; Tipo mappale del 14/04/2008 n. CO0090048.1

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B box doppio a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **28,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa doppia posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75

ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del 01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati
Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
Superficie catastale totale mq 28

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

C **box singolo** a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **14,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.
Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
Superficie catastale totale mq 14

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

D **box singolo** a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **14,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.
Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
Superficie catastale totale mq 14

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

E **deposito** a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **10,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di media 2,30

ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 12,55 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.
Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
Superficie catastale totale mq 10

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	433,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 487.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, emessa il 04/12/2023 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. 3355/3323 di repertorio, iscritta il 06/12/2023 ai nn. 35792/5377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: € 24.298.419,20.

Importo capitale: € 12.149.209,60.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, notificato in data 13/06/2025 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma ai nn. 15527/33 di repertorio, trascritto il 25/06/2025 ai nn. 18886/13895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emessa in data 20/02/2026 a firma di Tribunale di Como ai nn. 17/2026 di repertorio, trascritta il 26/03/2026 ai nn. 8573/6230, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Grava su tutti i beni oggetto di perizia. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/01/2018 a firma di notaio Christian Nessi di Como ai nn. 54024/25372 di repertorio, trascritto il 26/01/2018 ai nn. 2058/1443.

Il titolo è riferito ad immobili siti in BULGAROGRASSO in Via Ferloni nr. 6 e precisamente: complesso immobiliare edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.165 di mq.2230 ente urbano, costituito da: * fabbricato principale composto da: -porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra composta da soggiorno, cucina, camera, lavanderia/doccia, due disimpegni e servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – PT – A/7 – cl.1 – v. 5 -porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al primo piano composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, due camere, due disimpegni, due servizi e tre balconi; annessa cantina al primo piano sottostrada; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/701 – PS1,T,1 – A/7 – cl.1 – v. 8 -autorimessa al piano terra censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/2 – PT – C/6 – cl.2 – mq 23 * fabbricato accessorio composto da: -due autorimesse al piano terra, censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/702 – PT – C/6 – cl.2 – mq 13 mapp.165/703 – PT –

C/6 – cl.2 – mq 13 -locale uso deposito al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/704 – PT – C/2 – cl.1 – mq 9 * area esterna e giardino comuni a tutte le unità immobiliari di cui sopra, identificati al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/705 – PT – bene comune non censibile OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.390.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto portante conferimento a titolo di proprietà di ramo d'azienda, con atto stipulato il 04/05/2023 a firma di notaio Simone Brusadori di Lazzate ai nn. 1184/1039 di repertorio, trascritto il 10/05/2023 ai nn. 13638/9992.

Il titolo è riferito ad immobili siti in BULGAROGRASSO in Via Ferloni nr.6 e precisamente: complesso immobiliare edificato sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.165 di mq.2230 ente urbano, costituito da: * fabbricato principale composto da: -porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra composta da soggiorno, cucina, camera, lavanderia/doccia, due disimpegni e servizi; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – PT – A/7 – cl.1 – v. 5 -porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al primo piano composta da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, due camere, due disimpegni, due servizi e tre balconi; annessa cantina al primo piano sottostrada; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/701 – PS1,T,1 – A/7 – cl.1 – v. 8 -autorimessa al piano terra censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/2 – PT – C/6 – cl.2 – mq 23 * fabbricato accessorio composto da: -due autorimesse al piano terra, censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/702 – PT – C/6 – cl.2 – mq 13 mapp.165/703 – PT – C/6 – cl.2 – mq 13 -locale uso deposito al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/704 – PT – C/2 – cl.1 – mq 9 * area esterna e giardino comuni a tutte le unità immobiliari di cui sopra, identificati al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/705 – PT – bene comune non censibile compresa la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza si precisa che il conferimento compiuto è privo di corrispettivo e pertanto che lo stesso ha il valore complessivo di €.7.190,00 dato dalla differenza tra il valore dei beni aziendali di €.950.000,00 e quello dei debiti aziendali pari a €.942.810,00. AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto né volturato atto di trasferimento sede della società ██████████ da Cassina Rizzardi a Milano, stipulato in data 30.1.2025 rep.177505 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/11/1960 a firma di notaio Franco Seveso di Como ai nn. 41484/11478 di repertorio, trascritto il 09/12/1960 ai nn. 8770/7802.

Il titolo è riferito anche ad immobili siti in Bulgarograsso e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni con mapp. 165 are 23.10 con accesso dalla proprietà della "Plebenda Parrocchiale". Osservazioni: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L. 400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/02/1970 a firma di notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco ai nn. 21682/4026 di repertorio, trascritto il 20/03/1970 ai nn. 2881/2376.

Il titolo è riferito anche ad immobili siti in Bulgarograsso e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni con mapp. 166/b are 03.20 (poi mapp. 2704 dal quale deriva anche il mapp. 4073 poi accorpato nel mapp. 165) con accesso dalla proprietà della "Plebenda Parrocchiale". Osservazioni:

dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L. 6.460.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di denuncia di successione del 12/06/2008 a firma di U.R. di Como ai nn. 1108 vol. 2008 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 ai nn. 1570/1029.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in BULGAROGRASSO Via Pietro Ferloni nr.6 e precisamente: unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – A/7 – v. 5 mapp.165/2 – C/6 – mq 23 mapp.165/701 – A/7 – v. 8 mapp.165/702 – C/6 – mq 13 mapp.165/703 – C/6 – mq 13 mapp.165/704 – C/2 – mq 9 Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di denuncia di successione del 03/07/2008 a firma di U.R. di Como ai nn. 1215 vol. 2008 di repertorio, trascritto il 11/11/2009 ai nn. 31801/20280.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in BULGAROGRASSO Via Pietro Ferloni nr. 6 e precisamente: unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – A/7 – v. 5 mapp.165/2 – C/6 – mq 23 mapp.165/701 – A/7 – v. 8 mapp.165/702 – C/6 – mq 13 mapp.165/703 – C/6 – mq 13 mapp.165/704 – C/2 – mq 9 Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9 complessiva di piena proprietà , in forza di atto portante accettazione tacita di eredità , con atto stipulato il 17/01/2018 a firma di notaio Christian Nessi di Como ai nn. 54024/25372 di repertorio, trascritto il 26/01/2018 ai nn. 2056/1441.

Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/9 complessiva di piena proprietà, in forza di denuncia di successione e rinuncia in favore del figlio, del 08/05/2009 a firma di U.R. di Como ai nn. 848 vol. 2009 di repertorio, trascritto il 14/08/2009 ai nn. 24608/15425.

Successione devoluta per legge e per rinuncia del coniuge P.S. in forza di atto in data 3.7.2008 rep.6585 R.G.1286/2008 del Tribunale di Como ivi reg. in data 28.7.2008 al nr.2044, a favore del figlio P. A. Vengono denunciati, per quota 1/9 di piena proprietà, anche immobili siti in BULGAROGRASSO e precisamente: unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – A/7 – v. 5 mapp.165/2 – C/6 – mq 23 mapp.165/701 – A/7 – v. 8 mapp.165/702 – C/6 – mq 13 mapp.165/703 – C/6 – mq 13 mapp.165/704 – C/2 – mq 9 Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 complessiva di piena proprietà, in forza di atto portante accettazione tacita di eredità , con atto stipulato il 10/11/2014 a firma di notaio Fabio Galvalisi di Appiano Gentile ai nn. 4702/3393 di repertorio, trascritto il 12/11/2014 ai nn. 24953/17334.

Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di denuncia di successione del 24/01/2017 a firma di U.R. di Como ai nn. 200 vol. 9990 di repertorio, trascritto il 06/02/2018 ai nn. 2936/2021.

Vengono denunciati, per quota 6/9 complessivi di piena proprietà, anche immobili siti in BULGAROGRASSO e precisamente: unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.165/1 – A/7 – v. 5 mapp.165/2 – C/6 – mq 23 mapp.165/701 – A/7 – v. 8 mapp.165/702 – C/6 – mq 13 mapp.165/703 – C/6 – mq 13 mapp.165/704 – C/2 – mq 9 Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9 complessiva di piena proprietà, in forza di atto portante accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 17/01/2018 a firma di notaio Christian Nessi di Como ai nn. 54024/25372 di repertorio, trascritto il 26/01/2018 ai nn. 2057/1442.

Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di cessione di volumetria , con atto stipulato il 26/02/2003 a firma di notaio Rodolfo Casnati di Como ai nn. 25659/8939 di repertorio, trascritto il 06/03/2003 ai nn. 8128/4080.

Il titolo è riferito alla vendita della volumetria pari a mc.787 del terreno al mapp.165, a favore dei mapp.162, mapp.2051, mapp.2705, mapp.4072 e mapp.4074; riservandosi il venditore la restante volumetria di mc.519,66. Si precisa inoltre in atto, che la società acquirente si obbliga a eseguire a propria cura e spese i lavori di collegamento della rete fognaria dalla biologica esistente, fino alla rete fognaria comunale. Come da Relazione ipotecaria e catastale ultraventennale dello studio Emmemme Srl del 11/05/2026.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **230/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 28/08/1967 con il n. 230 di protocollo, rilasciata il 31/08/1967 con il n. 230/1967 di protocollo, agibilità del 25/06/1969 con il n. 230/1967 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **35/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere difformi dalla L.E. n. 230/67 per formazione cantina interrata, vano ripostiglio sottoscala, difformità di facciata e posizionamento di tavolati interni., presentata il 05/05/2008 con il n. 3251 di protocollo, rilasciata il 07/10/2008 con il n. 35/2008 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **147/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due box ed un ripostiglio, presentata il 22/12/2017 con il n. 7995 di protocollo, rilasciata il 03/01/2018 con il n. 147/2017 di protocollo

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. **6/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 12/01/2018 con il n. 180 di protocollo.

Relativa agli immobili di cui al mappale 165 sub. 702 - 703 - 704. Autocertificazione di agibilità del 10/04/2018 prot. n. 2156, rilasciata per silenzio - assenso.

CILA - SUPERBONUS N. **38/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, presentata il 11/10/2021 con il n. 6988 di protocollo.

I lavori autorizzati con CILA - SUPERBONUS n. 38/2021, ad oggi, non sono stati eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera c.c. N. 34 DEL 09/12/2014, l'immobile ricade in zona TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO: RC2 - Ambito residenziale prevalente consolidato 1,0 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state rese disponibili dalla proprietà le certificazioni degli impianti, ai sensi della normativa vigente in materia.

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

BENI IN BULGAROGRASSO VIA FERLONI 6

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **367,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola posta al piano seminterrato, terra, primo.

Area esterna adibita a viali pavimentati e giardino piantumato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1°, ha un'altezza interna di 2,75 ml - 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 477,72 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del

01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 119; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 119.

- foglio 4 particella 165 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 764,36 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del 01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 187; Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 177.

- foglio 9 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2230, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984; frazionamento del 23/08/2022 n. 156390; Variazione per rettifica superficie del 23/08/2002 n.207742; frazionamento del 01/08/2003 n. 248564; Tipo mappale del 14/04/2008 n. CO0090048.1

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola posta al piano seminterrato, terra, primo.

Piano terra, della superficie lorda complessiva di mq 127,00 circa, composto da: disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, disimpegno, camera, lavanderia. Altezza interna ml 2,75 circa.

Centrale termica della superficie lorda di mq 9,00 circa. Sottoscala adibito a locale contatori della superficie lorda di mq 14,21 circa.

Piano primo, della superficie lorda complessiva di mq 162,00 circa, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 disimpegni, sala da pranzo, n. 2 camere, n. 2 bagni. Altezza interna ml 3,00 circa.

Balcone della superficie di mq 12,10 circa. Balcone della superficie di mq 7,15 circa. Portico della superficie di mq 34,60 circa.

Giardino piantumato della superficie di mq 1997,00 circa (differenza tra la superficie del terreno al mappale 165 di mq 2.230 ed il sedime occupato dalla villa di mq 233 circa = mq 1.997,00)

Cantina al piano seminterrato, della superficie lorda complessiva di mq 19,50 circa. Altezza interna ml 2,35 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di marmo e parquet nelle camere	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in caloriferi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[367,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1303400004817 registrata in data 12/10/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

locali abitativi al piano terra	127,00	x	100 %	=	127,00
Locali abitativi al piano primo	162,00	x	100 %	=	162,00
cantina	19,50	x	25 %	=	4,88
centrale termica	9,00	x	25 %	=	2,25
locale contatori	14,21	x	25 %	=	3,55
balcone	12,10	x	30 %	=	3,63
balcone	7,15	x	30 %	=	2,15
portico	34,60	x	40 %	=	13,84
giardino	100,00	x	10 %	=	10,00
giardino	1.897,00	x	2 %	=	37,94
Totale:	2.382,56				367,23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia _ anno 2025

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 367

Superfici accessorie:

Prezzo: 403.700,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Villa singola

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 367

Superfici accessorie:

Prezzo: 458.750,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'immobile è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie lorda equivalente complessiva(mq).

La superficie lorda equivalente è data da:

1. Calcolo della superficie dell'immobile, comprendendo i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel computo, si considera l'intera superficie del muro perimetrale.

2. Calcolo della superficie equivalente, data dal prodotto dei valori di superficie per i coefficienti di adeguamento, che nel nostro caso sono:

- locali abitativi al piano terra: 1,00
- locali abitativi al piano primo: 1,00
- cantina: 0,25
- centrale termica: 0,25
- locale contatori: 0,25
- balconi: 0,30
- portico: 0,40
- giardino (fino a 100 mq): 0,10
- giardino (oltre i 100 mq): 0,02

3. Calcolo della superficie ragguagliata moltiplicando le singole superfici per gli indici indicati. Vengono inoltre considerati lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, le dimensioni e destinazioni dei locali, la conformità o meno degli impianti tecnologici presenti rispetto alla normativa.

Per i valori espressi dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia, è stato preso in considerazione il valore di €/mq 1.100,00 (immobili anno 1970 - Classe "G"), da cui:

$$\text{mq } 367,23 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 403.953,00$$

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 1.250,00 e max. €/mq 1.700,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di €/mq 1.250,00, da cui:

$$\text{mq } 367,23 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 459.037,50$$

Si procede quindi con una media tra il valore del Borsini e quello dell'Osservatorio, da cui:

$$\text{€ } (403.953,00 + 459.037,50) / 2 = \text{€ } 431.495,25$$

Da arrotondarsi ad € 431.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **431.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 431.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 431.500,00**

BENI IN BULGAROGRASSO VIA FERLONI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **28,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa doppia posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 95,03 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto mecc. del 30/06/1987; Var. del quadro tariffario del 01/01/1992; Diversa distr. degli spazi interni del 09/05/2008 CO0113824; Var. nel class. del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. top. del 11/02/2011 n. CO0072412; Var. del 09/11/2015 ins. dati

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 28

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	
---------	-------------	--

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa doppia posta al piano terra, della superficie lorda complessiva di mq 28,08 circa. Altezza interna ml 2,75 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : basculante realizzati in lamiera	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès	al di sotto della media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Autorimessa doppia	28,08	x	100 %	=	28,08
Totale:	28,08				28,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia _ anno 2025

Descrizione: Autorimessa

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Autorimessa

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.097,00 pari a 934,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima dell'autorimessa è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione e le dimensioni dell'immobile.

Per i valori espressi dalla Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia (a corpo min. € 10.000,00 e max. € 18.000,00) è stato preso in considerazione il valore medio di € 14.000,00, poichè trattasi di una autorimessa doppia, il valore risulta così calcolato: € 14.000,00 x 2 = € 28.000,00

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 830,00 e max. €/mq 1.100,00) è stato preso in considerazione il valore medio di €/mq 965,00 da cui: mq 28,08 (superficie del box) x €/mq 965,00 = € 27.097,20, da arrotondarsi ad € 27.000,00

Considerato lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore di € 27.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 27.000,00

BENI IN BULGAROGRASSO VIA FERLONI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **14,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.

Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)

Superficie catastale totale mq 14

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media

municipio

nella media

negozi al dettaglio

nella media

scuola elementare

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

scuola media inferiore

nella media

spazi verde

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa, della superficie lorda complessiva di mq 14,17 circa. Altezza interna ml 2,20 circa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,17	x	100 %	=	14,17
Totale:	14,17				14,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia _ anno 2025

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.620,00 pari a 830,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima del box è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione e le dimensioni dell'immobile.

Per i valori espressi dalla Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia (a corpo min. € 10.000,00 e max. € 18.000,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di € 10.000,00.
 Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 830,00 e max. €/mq 1.100,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di €/mq 830,00 da cui: mq 14,17 (superficie del box) x €/mq 830,00 = € 11.761,10, da arrotondarsi ad € 12.000,00
 Considerato lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore di € 12.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN BULGAROGRASSO VIA FERLONI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **14,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.
 Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
 Superficie catastale totale mq 14

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa, della superficie lorda complessiva di mq 14,17 circa circa. Altezza interna ml 2,20 circa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> basculante realizzati in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	14,17	x	100 %	=	14,17
Totale:	14,17				14,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia _ anno 2025

Descrizione: Box singolo

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Box singolo
 Indirizzo: via Ferloni n. 6
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 11.620,00 pari a 830,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima del box è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione e le dimensioni dell'immobile.

Per i valori espressi dalla Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia (a corpo min. € 10.000,00 e max. € 18.000,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di € 10.000,00.

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 830,00 e max. €/mq 1.100,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di €/mq 830,00 da cui: mq 14,17 (superficie del box) x €/mq 830,00 = € 11.761,10, da arrotondarsi ad € 12.000,00 Considerato lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore di € 12.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	12.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.000,00
---	---------------------

BENI IN BULGAROGRASSO VIA FERLONI 6

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO E

deposito a BULGAROGRASSO via Ferloni 6, della superficie commerciale di **10,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di media 2,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 165 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 9 mq, rendita 12,55 Euro, indirizzo catastale: via Ferloni n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 09/05/2008, n. CO0113856; Var. nel classamento del 09/05/2009 n. CO0098219; Var. toponomastica del 11/02/2011 n. CO0072980; Var. del 09/11/2015 ins. dati di superficie.
 Coerenze: in corpo ed in un'unica linea di contorno del mappale 165: mappali 3887 (adibito a strada e parcheggio), 4221, 4294, 4209 (adibito a strada)
 Superficie catastale totale mq 10

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

nella media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito posto al piano terra, in corpo staccato rispetto alla villa, della superficie lorda complessiva di mq 10,14 circa. Altezza media interna ml 2,22 circa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di

mediocre 

cemento

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ripostiglio	10,14	x	100 %	=	10,14
Totale:	10,14				10,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia _ anno 2025

Descrizione: Deposito

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate _ Anno 2025 _ Semestre 2

Descrizione: Deposito

Indirizzo: via Ferloni n. 6

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di stima del deposito è ottenuto moltiplicando un unico valore monetario (€) per la superficie netta equivalente complessiva (mq). La stima tiene conto dell'età dell'edificio, vengono inoltre considerati lo stato di conservazione, manutenzione e le dimensioni dell'immobile.

Per i valori espressi dalla Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia (a corpo min. € 400,00 e max. € 850,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di € 400,00, da cui: mq 10,14 (superficie del deposito) x €/mq 400,00 = € 4.056,00, da arrotondarsi ad € 4.000,00

Per i valori espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (min. €/mq 500,00 e max. €/mq 650,00) è stato preso in considerazione il valore minimo di €/mq 500,00 da cui: mq 10,14 (superficie del deposito) x €/mq 500,00 = € 5.070,00, da arrotondarsi ad € 5.000,00

Considerato lo stato di conservazione e la vetustà dell'immobile, si ritiene congruo ai fini della presente valutazione il valore di € 4.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.500,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.500,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Bulgarograsso, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	367,23	0,00	431.500,00	431.500,00
B	box doppio	28,08	0,00	27.000,00	27.000,00
C	box singolo	14,17	0,00	12.000,00	12.000,00
D	box singolo	14,17	0,00	12.000,00	12.000,00
E	deposito	10,14	0,00	4.500,00	4.500,00
				487.000,00 €	487.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 487.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 487.000,00**

data 13/05/2026

il tecnico incaricato
Giancarlo Cattaneo