



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PROCEDURE CONCURSUALI

26/2024

DEBITORE:

FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, Fabio Fusi

GIUDICE:

Dott. ALIQUO' LUCIANO PIETRO

CUSTODE:

Curatore: Dott.ssa Rossini Chiara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabio Butera

CF: BTRFBA64E27G273A

con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

telefono: 0399418075

email: info@fabiobutera.com

PEC: fb@pec.fabiobutera.com

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 26/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Palazzina Uffici in Comune di ALBAVILLA, Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Palazzina di due piani fuori terra ad uso uffici con caratteristiche tipiche per l'uso, in scarso stato di manutenzione complessivo. A ridosso del lato nord è stato costruito un edificio a distanza non regolamentare ed il fronte, pertanto, risulta privo in parte di idonei rapporti aeroilluminanti. I due piani sono collegati sia dalla scala interna che dalla scala esterna, posta a ridosso del lato est, costituente bene comune non censibile di cui al subalterno 12. Presenta difformità edilizie e catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 725 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/10, classe U, consistenza 208 mq, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 10, Albavilla, piano: T - 1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. - sede in Albavilla, derivante da VARIAZIONE del 19/02/2016 Pratica n. CO0019749 in atti dal 19/02/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 4668.1/2016)

Coerenze: Da nord subalterno 4 (tettoia), altra proprietà e vuoto non censito (cavedio), subalterno 12 bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 2-5-711 e subalterno 714 bene comune non censibile (cortile e scala) ai sub. 2-6-12-709-711-721-722, subalterno 713 bene comune non censibile (cortile) ai sub. 701-703-704-720-723-724, tutti del mappale 1036 del foglio 4 sezione Carcano del Comune di Albavilla.

L'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico, presentato in data 17/06/2020, non risulta aggiornato alla situazione attuale. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 725 e n. 1036 sub. 726 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 19.11.2018 – Pratica n.CO0120507 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 711, a sua volta derivante dalla variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 3, n. 1036 sub. 8 e n. 1036 sub. 708, quest'ultima a sua volta derivante dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 7. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

B

Autorimessa per mezzi pesanti e da cantiere a ALBAVILLA Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato costruito per speciali esigenze di ricovero di mezzi pesanti, non modificabile senza interventi radicali, è soggetto a vincolo di pertinenzialità con l'immobile ad uso uffici di cui al 'Corpo A' ed è indiviso dall'unità immobiliare confinante, sub. 721, di altra proprietà e non oggetto della presente procedura; si sono riscontrate difformità edilizie, in particolare per l'altezza interna concessa nell'autorizzazione in sanatoria in m 3,80, rilevata in m 4,32 e dichiarata nella planimetria catastale in 4,20 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,30 m (ingresso carraio 3,80 m).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria D/8, consistenza 420 mq, rendita 5.016,45 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 10, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla (CO), derivante da ALTRE del 30/06/2005 Pratica n. CO0209493 in atti dal 30/06/2005 - AMPLIAMENTO (n. 1934.1/2005)

Coerenze: Da nord altra proprietà sub 721, altra proprietà sub 710, rampa carraia con accesso dal subalterno 714, bene comune non censibile ai subb. 2-6-12-709-711-721-722, terrapieno, altra proprietà sub. 721.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 27.03.2018 – Pratica n.CO0034717 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 702. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, nessun piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 270.100,00
Data di conclusione della relazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi.

Nel locale autorimessa sono presenti materiali ed impianti non di pertinenza della procedura che andranno rimossi, prima dell'assegnazione definitiva, con spese a carico delle altre attività intestatarie di tali beni (non oggetto di procedura).

Le utenze sono derivate da altre unità immobiliari ed occorre pertanto provvedere, con costi a carico dell'assegnatario, all'allacciamento alle reti di fornitura comunale. Tali costi sono stati considerati come deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincolo pertinenziale trascritto in data 19.07.2018 ai nn. 19571/13401 tra l'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 e l'unità immobiliare allora censita con la particella n. 1036 sub. 711 ora divenuta unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 725 ed unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 726.

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:

Attuazione di Piano di Lottizzazione n°30/88, stipulata il 08/03/1988 a firma di Dott. Attilio Schiavetti Notaio in Como ai nn. 20499/4496 di repertorio, registrata il 23/03/1988 a Como ai nn. 979 serie I, trascritta il 11/04/1988 a Como ai nn. 6547/4540, a favore di Comune di Albavilla, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, Fusi Natale, Fusi Fabio e loro eredi ed aventi causa, derivante da Convenzione Edilizia

Attuazione Piano di Lottizzazione, stipulata il 14/10/1996 a firma di Dott. Attilio Schiavetti Notaio in Como ai nn. 76830 di repertorio, trascritta il 13/11/1996 a Como ai nn. 20088/14004, a favore di Comune di Albavilla, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, Fusi Natale, Fusi Fabio e loro eredi ed aventi causa, derivante da Convenzione Edilizia

Sottoscrizione vincolo pertinenziale, stipulata il 17/07/2018 a firma di Avv. Anita Terraneo Notaio in Cantù ai nn. 1878/1548 di repertorio, trascritta il 19/07/2018 a Como ai nn. 19571/13401, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto unilaterale di modifica di vincolo pertinenziale.

Vincolo pertinenziale costituito tra l'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 e l'unità immobiliare allora censita con la particella n. 1036 sub. 711 ora divenuta unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 725 ed unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 726.

Assenza di allacciamento alle reti di fornitura energetica e dati.

Gli immobili allo stato attuale sono collegati ai contatori di altra unità immobiliare per la fornitura di energia elettrica, adduzione gas e rete dati. Sono necessarie opere per l'allacciamento alla rete elettrica, telefonica ed alla rete gas metano, previa richiesta agli enti gestori con definizione degli interventi necessari per la posa dei contatori e richiesta alle altre proprietà, degli enti comuni, per la

costituzione di servitù impiantistiche su fondo servente. I costi relativi alla limitazione sono stati considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

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

4.2.1. *Iscrizioni:* **Nessuna.**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 09/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Como ai nn. 37864/28196, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESP. FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in Albavilla (CO) e FUSI FABIO nato ad Albavilla (CO), derivante da Atto Giudiziario - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 4.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono stimate sulla base di situazioni analoghe.

L'accesso alle unità immobiliari, oggetto di perizia, non è diretto dalla pubblica via, ma avviene con passaggio dal subalterno 714 e dal sub 713, enti comuni. Si precisa che non risulta costituito un condominio per l'amministrazione dei beni comuni, delle aree esterne e degli accessi, nonché per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sulle aree indicate catastalmente come 'beni comuni non censibili' non risultano trascritti vincoli di servitù con precisazione dei fondi serventi e dei fondi dominanti. L'accesso ai beni, oggetto di perizia, viene pertanto inteso ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile che disciplina la servitù per destinazione del padre di famiglia, ovvero di acquisto a titolo originario delle servitù, che si verifica automaticamente quando due fondi, precedentemente di un unico proprietario, vengono divisi e risultano opere permanenti e visibili a servizio di uno sull'altro; nulla risulta regolamentato, invece, per l'utilizzo delle aree comuni, per esempio per l'eventuale sosta di autoveicoli, per la gestione dell'acqua potabile, delle spese di fognatura, dell'illuminazione esterna, a comandi elettrici dei cancelli. Sono difatti presenti compromissioni impiantistiche che richiederanno adeguamenti e loro messa a norma, previo accordo con i proprietari degli immobili confinanti anche in ragione di eventuali servitù di collegamento impiantistico da costituirsi a favore dei fondi dominanti e contro i fondi serventi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla.

per la quota di 1/1, in forza di Costituzione. Provenienze:

- 1) Atto in data 18.03.1982 n. 4543/504 di rep. in autentica dott. Maurizio Giannotti, notaio in Lomazzo, registrato a Como in data 29.03.1982 al n. 810, ivi trascritto in data 2.04.1982 ai nn. 4644/3728 - acquisto delle aree censite con le particelle n., n. 87/d di are 7.60, n. 293/a di are 18.20.
- 2) Atto in data 14.06.1985 n. 176254/15857 di rep. in autentica dott. Corrado Giannotti, notaio in Como, ivi registrato in data 3.07.1985 al n. 2210 e trascritto in data 9.07.1985 ai nn. 7948/6341 - acquisto delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di fabbricato in attuazione del Piano di Lottizzazione n° 30 **N. 28/86**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 25/03/1986, rilasciata il 28/03/1988 con il n. 28/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo uffici e cantina al piano seminterrato

Concessione Edilizia **N. 44/2001**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di parcheggi pertinenziali.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso autorimessa pertinenziale

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 23/2018**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di parcheggi pertinenziali.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso autorimessa pertinenziale

Variante a Concessione Edilizia 28/86 **N. 42/88**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di un edificio residenziale - commerciale, presentata il 07/11/1989 con il n. 4819 di protocollo, rilasciata il 07/12/1990

SCIA **N. 20/2015**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Formazione di laboratorio e deposito a servizio pizzeria, presentata il 10/06/2015 con il n. 5172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso cantina di cui al corpo 'C' (ex Lotto 2)

Agibilità **N. 8/2016**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di formazione di laboratorio e deposito a servizio locale pizzeria.

Il titolo è riferito solamente a Locale cantina di cui al corpo 'C' (ex lotto 2)

Permesso di Costruire **N. 23/2015**, intestata a Impresa Costruzioni Edili Effe 2 Srl , per lavori di ampliamento edificio ad uso ristorante e pizzeria, presentata il 24/06/2015 con il n. 5782 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la palazzina ad uso uffici in quanto la costruzione è stata realizzata in deroga alla distanza delle pareti finestrate.

Costruzione di immobile di altra proprietà non oggetto di perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 05/01/2019, l'immobile ricade in zona ARS Ambiti residenziali saturi - art. 20 delle NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento alla Variante puntuale al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi Comparto 'Via Brianza - Via ai Campi' approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 17/04/2024

Con riferimento anche alla Variante puntuale agli Atti di PGT (finalizzata alla riduzione della fascia di rispetto stradale SP ex SP639 dei Laghi di Pusiano e Garlate) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 17/04/2024

Art. 20 - Ambiti residenziali saturi - ARS

1. Definizione

Gli ambiti residenziali saturi sono contraddistinti da una densità edilizia medio/alta e caratterizzati da edifici mono/plurifamiliari di recente costruzione.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenza.

Destinazioni compatibili:

- attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
- Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq,
- attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi

Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici

- Rapporto di copertura (Rc): 1/4
- Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
- Indice di edificabilità fondiaria (If): 0,8 mc/mq
- Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
- Distacco stradale (Ds): 5 metri
- Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
- Distanza tra edifici (Df): 10 metri o in aderenza

6. Prescrizioni

- Nel caso di realizzazione di attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.

- Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento un tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti – anche in deroga all’indice di edificabilità fondiaria dell’ambito.
- In tale ambito è ammesso un incremento del 25% dell’indice di edificabilità fondiaria, con l’applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all’interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all’interno della cartografia di piano.
- Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale.

Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l’allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Nel merito del rispetto del vincolo paesaggistico, ai sensi delle NTA, si richiama espressamente:

Art. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela

Gli interventi previsti nelle aree di seguito elencate sono preventivamente soggetti a richiesta di autorizzazione paesaggistica presso gli enti territorialmente competenti.

1. Area di notevole interesse pubblico (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c) e d))

L'intero territorio comunale di Albavilla è sottoposto a Decreto Ministeriale del 29.04.1971, che dichiara di notevole interesse pubblico l'intero territorio del Comune di Albavilla, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

2. Aree tutelate per legge:

2.1. Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f))

2.2. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)):

2.2.1. Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)

2.2.2. Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)

2.2.3. Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)

2.2.4. Valle di Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)

2.3. Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b))

2.4. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I costi, relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali, sono stati considerati come

deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Della Palazzina uffici, il portico al piano terra è stato chiuso con serramenti vetrati; le finestre poste sul fronte nord, sono quasi tutte diventate 'cieche' per la costruzione, a distanza non regolamentare, di altro fabbricato; al piano primo è presente una scala di collegamento al piano sottotetto, non presente nei titoli edilizi ed è presente un'apertura che mette in comunicazione gli uffici con l'immobile a confine di altra proprietà; al piano copertura è presente un corpo a torre non legittimato anche se presente graficamente nelle ultime pratiche edilizie; al piano primo sono state realizzate modifiche interne non autorizzate. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Da valutarsi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'A' uffici.

Il costo per l'eliminazione delle difformità è considerato nel deprezzamento percentuale applicato al calcolo del valore del bene immobiliare.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza interna, concessa tramite sanatoria in 3,80 m, risulta da rilievo in loco pari a 4,30 m ed è dichiarata nella planimetria catastale in 4,20 m. Le dimensioni interne presentano lievi difformità, mentre non vengano rappresentate le intercapedini di ventilazione nel lato sud. (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutarsi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'B' autorimessa mezzi pesanti.

I costi per l'eliminazione delle difformità sono stati calcolati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dev'essere aggiornata allo stato di fatto dell'immobile

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'A' uffici.

I costi per l'eliminazione delle difformità sono stati calcolati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dev'essere aggiornata allo stato di fatto dell'immobile

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'B' autorimessa.

I costi per l'eliminazione delle difformità sono stati calcolati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 10, FRAZIONE CARCANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina Uffici in Comune di ALBAVILLA, Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Palazzina di due piani fuori terra ad uso uffici con caratteristiche tipiche per l'uso, in scarso stato di manutenzione complessivo. A ridosso del lato nord è stato costruito un edificio a distanza non regolamentare ed il fronte, pertanto, risulta privo in parte di idonei rapporti aeroilluminanti. I due piani sono collegati sia dalla scala interna che dalla scala esterna, posta a ridosso del lato est, costituente bene comune non censibile di cui al subalterno 12. Presenta difformità edilizie e catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 725 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/10, classe U, consistenza 208 mq, rendita 2.633,93 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 10, Albavilla, piano: T - 1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. - sede in Albavilla, derivante da VARIAZIONE del 19/02/2016 Pratica n. CO0019749 in atti dal 19/02/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 4668.1/2016)

Coerenze: Da nord subalterno 4 (tettoia), altra proprietà e vuoto non censito (cavedio), subalterno 12 bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 2-5-711 e subalterno 714 bene comune non censibile (cortile e scala) ai sub. 2-6-12-709-711-721-722, subalterno 713 bene comune non censibile (cortile) ai sub. 701-703-704-720-723-724, tutti del mappale 1036 del foglio 4 sezione Carcano del Comune di Albavilla.

L'elenco dei subalterni allegato all'elaborato planimetrico, presentato in data 17/06/2020, non risulta aggiornato alla situazione attuale. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 725 e n. 1036 sub. 726 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 19.11.2018 – Pratica n.CO0120507 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 711, a sua volta derivante dalla variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 3, n. 1036 sub. 8 e n. 1036 sub. 708, quest'ultima a sua volta derivante dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 7. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta dei Santi Cosma e Damiano, Chiesa di Santa Maria, Lago di Alserio, Monte Boletto, Monte Bolettone, Alpe del Viceré, Valle del Cosia, Riserva naturale Valle Bova.



Mappa Satellitare



Particolare Mappa Satellitare



Vista Tridimensionale da Est



Vista Tridimensionale da Sud-Ovest

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 4,70 km
superstrada distante 9,6 km
autostrada distante 19,4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Palazzina di due piani fuori terra, priva di accesso diretto dalla pubblica via; al bene si accede da aree accatastate come bene comune non censibile, prive di regolamento condominiale per la loro gestione; dall'autorimessa pertinenziale, per accedere agli uffici, occorre percorrere la rampa carraia e

successivamente la scala presente nel sub. 714; l'ingresso, nella planimetria catastale, risulta indicato dal subalterno 713, che è destinato a spazio di manovra e non a piazzale per la sosta di autoveicoli.

L'immobile nel suo complesso presenta caratteristiche costruttive tipiche per l'uso; si segnala che il fronte nord, per la costruzione di un edificio a distanza non regolamentare, presenta aperture finestrate non più utilizzabili. E' assente l'ascensore ed il servoscala, pertanto il piano primo, contrariamente al piano terra, non risulta accessibile a persone diversamente abili; entrambi i bagni non risultano possedere le caratteristiche per l'uso da parte di persone disabili.

Lo stato di manutenzione generale è scarso con infiltrazioni d'acqua dal piano copertura. Si sono riscontrate difformità edilizie e catastali.

Delle Strutture:

<i>fondazioni:</i> costruite in cemento armato.		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
fondazioni non a vista		
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampe lineari realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in tavelloni su muricci d'appoggio e soprastante getto di completamento. Si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua dalla copertura	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio a doppia parete , il rivestimento è realizzato in intonaco con finitura ai silicati e fascia basamentale in cemento martellinato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. Si sono riscontrate infiltrazioni dalla copertura	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno verniciato colore nero con vetrocamera	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pedate e alzate in lastre di granito tipo grigio sardo o similare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in intonacati e tinteggiati al piano terra	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in controsoffitto a pannelli tipo fibra con struttura a scomparsa al piano primo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in controsoffitto in lastre continue di gesso al piano primo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno verniciato colore nero	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in struttura in acciaio rivestita , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

<i>idrico:</i> interno pavimento e parete con	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	--------	------------

alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in acciaio zincato conformità: da verificarsi. Gli immobili non sono dotati di un contatore idrico dedicato. Non si conosce il metodo di ripartizione del consumo idrico.

fognatura: tubazioni interne per le acque nere, pluviali, posti in esterno, per le meteoriche la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni miste con recapito in fognatura comunale per le acque nere; pozzi perdenti per le meteoriche; conformità: da verificarsi

termico: a doppia mandata con alimentazione in a gas metano per caldaia esterna i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificarsi - la caldaia a condensazione necessita la revisione impianto. La caldaia è collegata alla rete gas metano ed alla alimentazione elettrica dal contatore di altra unità immobiliare. Occorre provvedere ad un nuovo allacciamento agli enti gestori dell'energia e del gas.

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Gli impianti sono alimentati dalla rete elettrica di altra unità immobiliare derivante dal locale tecnico di cui al lotto 2 di questa procedura. Occorre provvedere ad un nuovo allacciamento all'ente gestore dell'energia elettrica.

condizionamento: ad aria con alimentazione elettrica con diffusori a split e a bocchette canalizzate nel controsoffitto al piano primo; conformità: non conforme. Non funzionante alla data del sopralluogo.

scarso



molto scarso



molto scarso



molto scarso



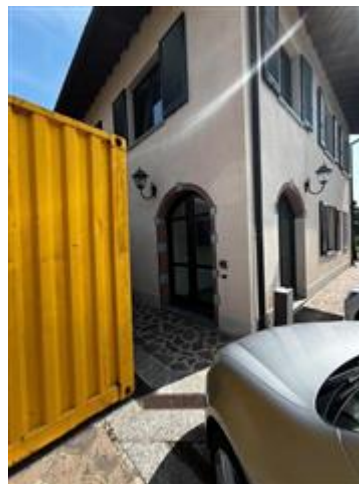
La palazzina, uffici vista dal bene comune non censibile



La palazzina uffici vista dal bene comune non censibile



La scala di accesso accatastata come bene comune non censibile



Il portico chiuso con serramenti privi di riscontri autorizzativi



I serramenti di chiusura del portico d'ingresso



La caldaia, per il riscaldamento, situata nel subalterno 4 (tettoia) di altra proprietà

CONSISTENZA:

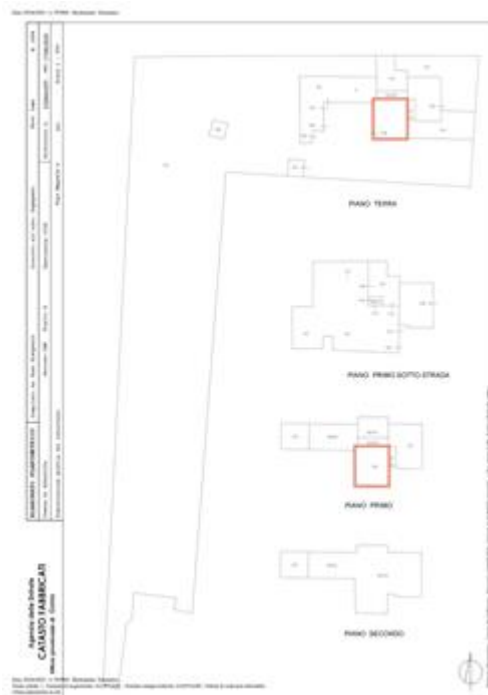
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

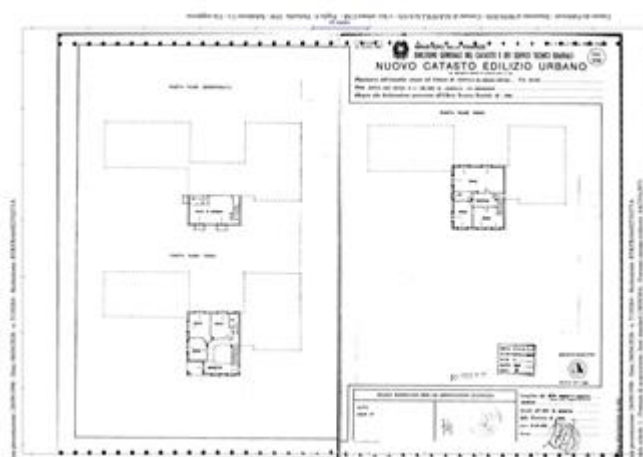
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra uffici	84,00	x	100 %	=	84,00
Piano Terra locale cieco	17,00	x	60 %	=	10,20
Piano Primo uffici	64,00	x	100 %	=	64,00
Piano Primo ufficio semi-cieco	42,00	x	60 %	=	25,20
Piano Primo detrazione vano scala	-5,00	x	100 %	=	-5,00
Piano Terra portico ingresso	5,00	x	32 %	=	1,60
Totale:	207,00				180,00



Ultima planimetria catastale



Ultimo elaborato planimetrico



Planimetria catastale del 1990



Planimetria catastale del 2016

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: Parravicini Immobiliare

Descrizione: Immobile ad uso ufficio, negozio, studio professionale

Indirizzo: Via Milano 18, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Ufficio - negozio in classe energetica A1

Indirizzo: Via Don Felice Ballabio 9. Albavilla

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.677,97 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: Uffici valore minimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 720,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: Uffici valore massimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 I° semestre

Descrizione: Uffici stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 I° semestre

Descrizione: Uffici stato conservativo normale - valore massimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.300,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 1.286 €/mq, dove i valori più alti sono comunque riferibili ad immobili commerciali con luci fronte strada. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, l'assenza di certificazione energetica e di aree esterne di pertinenza esclusiva, l'assenza di un regolamento e di un'amministrazione di condominio, si ritiene di applicare un valore pari a 1.100 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto. L'immobile, peraltro, non è direttamente allacciato alle utenze luce, gas, dati in quanto collegato ad altra unità immobiliare, da cui dipende, non oggetto della presente procedura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 1.100,00 = **198.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per lo stato d'uso dei locali, per infiltrazioni d'acqua dalla copertura e per difformità edilizie, catastali, da sanare compresi i costi professionali	-29.700,00
Deprezzamento per la necessità di allacciamento alle reti comunali luce, gas, dati	-9.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 158.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 158.400,00

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 10, FRAZIONE CARCANO

AUTORIMESSA PER MEZZI PESANTI E DA CANTIERE

DI CUI AL PUNTO B

Autorimessa per mezzi pesanti e da cantiere a ALBAVILLA Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato costruito per speciali esigenze di ricovero di mezzi pesanti, non modificabile senza interventi radicali, è soggetto a vincolo di pertinenzialità con l'immobile ad uso uffici di cui al 'Corpo A' ed è indiviso dall'unità immobiliare confinante, sub. 721, di altra proprietà e non oggetto della presente procedura; si sono riscontrate difformità edilizie, in particolare per l'altezza interna concessa nell'autorizzazione in sanatoria in m 3,80, rilevata in m 4,32 e dichiarata nella planimetria catastale in 4,20 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,30 m (ingresso carraio 3,80 m).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 722 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria D/8, consistenza 420 mq, rendita 5.016,45 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 10, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla (CO), derivante da ALTRE del 30/06/2005 Pratica n. CO0209493 in atti dal 30/06/2005 - AMPLIAMENTO (n. 1934.1/2005)

Coerenze: Da nord altra proprietà sub 721, altra proprietà sub 710, rampa carraia con accesso dal subalterno 714, bene comune non censibile ai subb. 2-6-12-709-711-721-722, terrapieno, altra proprietà sub. 721.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 27.03.2018 – Pratica n.CO0034717 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 702. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, nessun piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.



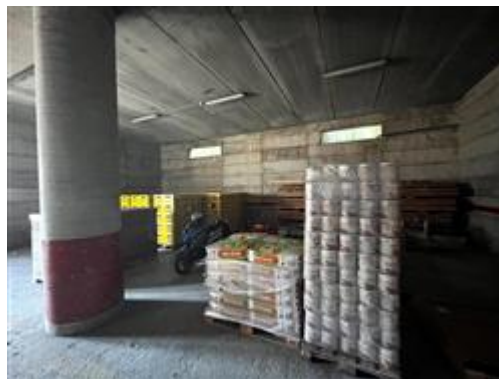
La Via Milano ad Albavilla



L'ingresso carraio dalla Via Milano



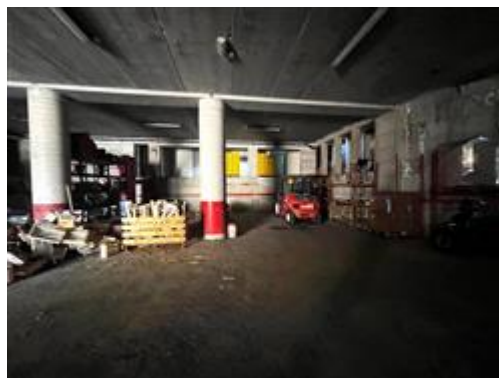
Il portone carraio visto dall'interno



L'interno dell'autorimessa



L'interno dell'autorimessa con vista sull'immobile a confine indiviso



L'interno dell'autorimessa con vista sull'immobile a confine indiviso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta dei Santi Cosma e Damiano, Chiesa di Santa Maria, Lago di Alserio, Monte Boletto, Monte Bolettone, Alpe del Viceré, Valle del Cosia, Riserva naturale Valle Bova.



Mappa Satellitare



Particolare Mappa Satellitare



Vista Tridimensionale da Est



Vista Tridimensionale da Sud-Ovest

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 4,70 km
superstrada distante 9,6 km
autostrada distante 19,4 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa interrata costruita per ospitare i mezzi pesanti e di cantiere dell'impresa edile oggetto della procedura, successivamente frazionata in due unità immobiliari indivise; la porzione oggetto di stima ha accesso carrabile dalla Via Milano, attraverso il subalterno 714, del mappale 1036 del foglio 4 sezione CAR, quest'ultimo catastalmente indicato come bene comune non censibile ai subb. 2-6-12-709-711-721-722; presenta una forma irregolare con aperture di ventilazione permanenti, prive di serramenti, poste sul lato sud e nord, mediante intercapedini. Presenza di impianti non di pertinenza dell'immobile (unità esterna per l'aria condizionata). Presente materiale depositato, perlopiù appartenente all'attività di pizzeria, non di pertinenza della procedura.

Le strutture verticali, così come i solai, sono realizzate in cemento armato, si presentano in un buono stato conservativo; La copertura è in calcestruzzo precompresso con sovrastante piazzale carrabile pavimentato in pietra a spacco. Tutte le strutture sono prive di isolamenti termici. Il portone di accesso è di tipo sezionale coibentato con apertura scorrevole motorizzata, allo stato attuale non funzionante.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato. non visibili

★★★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in calcestruzzo con finitura antispolvero

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: portone apertura scorrevole a libro con porta pedonale con maniglione antipanico -

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

apertura motorizzata realizzati in pannelli sandwich di lamiera verniciata. Motore non funzionante - richiede interventi di ripristino. Allacciamento alla rete elettrica derivante da altra unità immobiliare. Occorre provvedere a nuovo allacciamento all'ente gestore dell'energia.

Degli Impianti:

fognatura: raccolta acque meteoriche a inizio rampa conformità: da verificarsi

elettrico: illuminazione conformità: non conforme - deriva da allacciamento ad altra unità immobiliare. Occorre provvedere a nuovo allacciamento all'ente gestore dell'energia.



SCARSO



Porzione di autorimessa indivisa



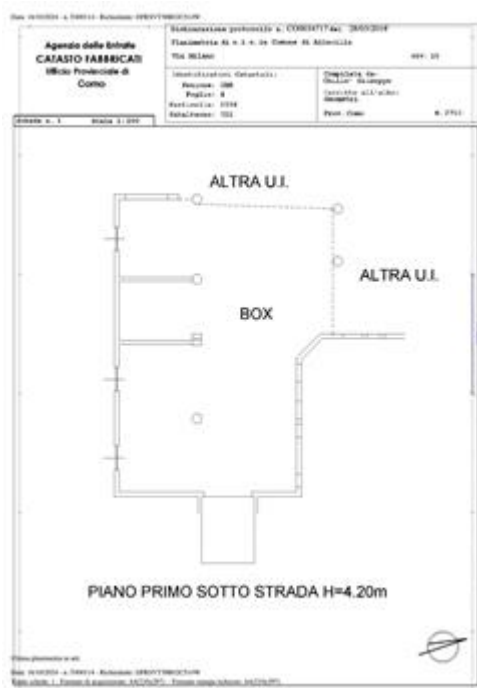
Vista interna dell'autorimessa

CONSISTENZA:

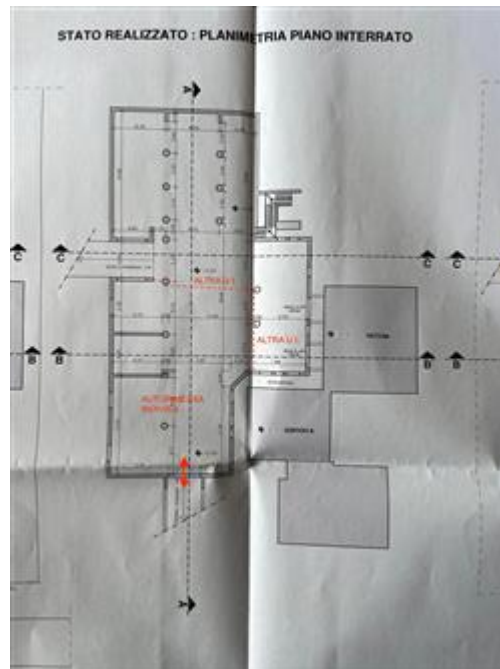
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa interrata per mezzi pesanti	420,00	x	100 %	=	420,00
Totale:	420,00				420,00



Planimetria autorimessa



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: Capannoni, Laboratori, Magazzini, valore minimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 230,00 pari a 230,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: Capannoni, Laboratori, Magazzini valore massimo

Indirizzo: Albavilla
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 i semestre
Descrizione: Laboratori stato conservativo normale - valore minimo
Indirizzo: Albavilla zona periferica
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 360,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 i semestre
Descrizione: Laboratori stato conservativo normale - valore massimo
Indirizzo: Albavilla zona periferica
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Date le caratteristiche costruttive derivanti dalla destinazione speciale dell'immobile e la necessità, per usi diversi da quello originario, di interventi pesanti per la sua trasformazione, non si ritiene di poter utilizzare comparativi economici relativi a box interrati; l'altezza utile interna rilevata è di 4,30 m e si segnala l'impossibilità di realizzare singoli posti auto o box, data la promiscuità con l'unità immobiliare a confine indiviso; si ritiene pertanto di considerare i parametri relativi a capannoni-magazzini-laboratori. Dall'analisi delle fonti analizzati si è determinato un valore medio pari a 497,50 €/mq; dato che l'immobile è totalmente interrato ed è privo di aree esterne di pertinenza esclusiva oltre che indiviso dall'immobile a confine, si ritiene di applicare un valore pari a 450 €/mq al lordo dei deprezzamenti per lo stato di fatto rilevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 420,00 x 450,00 = 189.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per differenza dell'altezza interna 3,80 m autorizzata a 4,30 rilevata (4,20 m in planimetria catastale) e	-32.130,00

per costi di sanatoria o messa in pristino, compresi i costi professionali.		
Deprezzamento per immobile indiviso dalle proprietà confinanti e soggetto a vincolo di passaggio		-9.450,00
Deprezzamento per la necessità di allacciamento alla rete comunale elettrica.		-5.670,00
Arrotondamento del valore di stima		-50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 141.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 141.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; non sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate per assenza, in zona, di un numero sufficiente di compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Albavilla, agenzie: Rete di agenzie online, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare , ed inoltre: Confcommercio Como - Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - Edizione 2024

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	ufficio	180,00	0,00	158.400,00	158.400,00
B	Autorimessa per mezzi pesanti e da	420,00	0,00	141.700,00	141.700,00

cantiere		
	300.100,00 €	300.100,00 €

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: €. 300.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 30.010,00

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: €. -10,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 270.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 26/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale quadri elettrici varie unità immobiliari a ALBAVILLA Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Locale tecnico ricavato dalla divisione, non compartimentata, di un locale cantinato posto al piano interrato; in stato di manutenzione scarso, risulta adibito al posizionamento dei quadri elettrici anche di altre unità immobiliari. presenti segni evidenti di infiltrazioni d'acqua nelle vicinanze della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m con presenza di pavimento sopraelevato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Milano n° 10, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da VARIAZIONE del 19/02/2016 Pratica n. CO0019749 in atti dal 19/02/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 4668.1/2016)

Coerenze: Da nord ed est sub 710 altra proprietà, corridoio comune e sub 722 medesima proprietà, sub 721 altra proprietà

Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 725 e n. 1036 sub. 726 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 19.11.2018 – Pratica n.CO0120507 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 711, a sua volta derivante dalla variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 3, n. 1036 sub. 8 e n. 1036 sub. 708, quest'ultima a sua volta derivante dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 7. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.250,00
Data di conclusione della relazione:	15/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risulta libero, ma è gravato da servitù impiantistiche connesse ad altre unità immobiliare anche non oggetto della presente procedura.

Anche il Lotto 2 risultato soggetto a vincolo pertinenziale con il Lotto 1 (uffici e autorimessa) e pertanto la sua assegnazione richiede la successiva modifica dell'atto di vincolo pertinenziale a favore di altra unità immobiliare presente in loco e legata alle servitù impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo. Tale onere, a carico dell'assegnatario, deve intendersi già considerato nel procedimento di stima per deprezzamento percentuale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincolo pertinenziale trascritto in data 19.07.2018 ai nn. 19571/13401 tra l'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 e l'unità immobiliare allora censita con la particella n. 1036 sub. 711 ora divenuta unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 725 ed unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 726.

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:

Attuazione di Piano di Lottizzazione n°30/88, stipulata il 08/03/1988 a firma di Dott. Attilio Schiavetti Notaio in Como ai nn. 20499/4496 di repertorio, registrata il 23/03/1988 a Como ai nn. 979 serie I, trascritta il 11/04/1988 a Como ai nn. 6547/4540, a favore di Comune di Albavilla, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, Fusi Natale, Fusi Fabio e loro eredi ed aventi causa, derivante da Convenzione Edilizia

Attuazione Piano di Lottizzazione, stipulata il 14/10/1996 a firma di Dott. Attilio Schiavetti Notaio in Como ai nn. 76830 di repertorio, trascritta il 13/11/1996 a Como ai nn. 20088/14004, a favore di Comune di Albavilla, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, Fusi Natale, Fusi Fabio e loro eredi ed aventi causa, derivante da Convenzione Edilizia

Sottoscrizione vincolo pertinenziale, stipulata il 17/07/2018 a firma di Avv. Anita Terraneo Notaio in

Cantù ai nn. 1878/1548 di repertorio, trascritta il 19/07/2018 a Como ai nn. 19571/13401, contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto unilaterale di modifica di vincolo pertinenziale.

Vincolo pertinenziale costituito tra l'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 722 e l'unità immobiliare allora censita con la particella n. 1036 sub. 711 ora divenuta unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 725 ed unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 726.

Assenza di allacciamento alle reti di fornitura energetica.

All'interno del locale tecnico sono presenti impianti elettrici relativi ad altre unità immobiliari. Sono necessarie opere per la rimozione e la dismissione di tali impianti salvo verifica delle possibilità di collegamento alternativi e richiesta, alla proprietà degli enti comuni per la costituzione di servitù impiantistiche su fondo servente. I costi relativi alla limitazione sono stati considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 09/05/2024 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Como ai nn. 37864/28196, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESP. FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE con sede in Albavilla (CO) e FUSI FABIO nato ad Albavilla (CO), derivante da Atto Giudiziario - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 200,00
--	------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	----------------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
---	----------------

Ulteriori avvertenze:

L'accesso alle unità immobiliari, oggetto di perizia, non è diretto dalla pubblica via. Si precisa che non risulta costituito un condominio per l'amministrazione dei beni comuni, delle aree esterne e degli accessi, nonché per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sulle aree indicate catastalmente come beni comuni non censibili non risultano trascritti vincoli di servitù con precisazione dei fondi serventi e dei fondi dominanti. L'accesso ai beni, oggetto di perizia, viene pertanto inteso ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile che disciplina la servitù per destinazione del padre di famiglia, ovvero di acquisto a titolo originario delle servitù, che si verifica automaticamente quando due fondi, precedentemente di un unico proprietario, vengono divisi e risultano opere permanenti e visibili a servizio di uno sull'altro; nulla risulta regolamentato, invece, per l'utilizzo delle aree comuni, per esempio per l'eventuale sosta di autoveicoli, per la gestione dell'acqua potabile,

delle spese di fognatura. Sono difatti presenti compromissioni impiantistiche che richiederanno adeguamenti e loro messa a norma, previo accordo con i proprietari degli immobili confinanti anche in ragione di eventuali servitù di collegamento impiantistico da costituirsi a favore dei fondi dominanti e contro i fondi serventi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla. per la quota di 1/1, in forza di Costituzione.

Provenienze: - 1) Atto in data 18.03.1982 n. 4543/504 di rep. in autentica dott. Maurizio Giannotti, notaio i Lomazzo, registrato a Como in data 29.03.1982 al n. 810, ivi trascritto in data 2.04.1982 ai nn. 4644/3728 - acquisto delle aree censite con le particelle n., n. 87/d di are 7.60, n. 293/a di are 18.20. - 2) Atto in data 14.06.1985 n. 176254/15857 di rep. in autentica dott. Corrado Giannotti, notaio in Como, ivi registrato in data 3.07.1985 al n. 2210 e trascritto in data 9.07.1985 ai nn. 7948/6341 - acquisto delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di fabbricato in attuazione del Piano di Lottizzazione n° 30 **N. 28/86**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 25/03/1986, rilasciata il 28/03/1988 con il n. 28/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo uffici e cantina al piano seminterrato

Concessione Edilizia **N. 44/2001**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di parcheggi pertinenziali.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso autorimessa pertinenziale

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 23/2018**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di parcheggi pertinenziali.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso autorimessa pertinenziale

Variante a Concessione Edilizia 28/86 **N. 42/88**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di un edificio residenziale - commerciale, presentata il 07/11/1989 con il n. 4819 di protocollo, rilasciata il 07/12/1990

SCIA **N. 20/2015**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di Formazione di laboratorio e deposito a servizio pizzeria, presentata il 10/06/2015 con il n. 5172 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile ad uso cantina di cui al corpo 'C' (ex Lotto 2)

Agibilità **N. 8/2016**, intestata a Fusi Natale & C. S.a.s., per lavori di formazione di laboratorio e deposito a servizio locale pizzeria.

Il titolo è riferito solamente a Locale cantina di cui al corpo 'C' (ex lotto 2)

Permesso di Costruire N. 23/2015, intestata a Impresa Costruzioni Edili Effe 2 Srl , per lavori di ampliamento edificio ad uso ristorante e pizzeria, presentata il 24/06/2015 con il n. 5782 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la palazzina ad uso uffici in quanto la costruzione è stata realizzata in deroga alla distanza delle pareti finestrate.

Costruzione di immobile di altra proprietà non oggetto di perizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 05/01/2019, l'immobile ricade in zona ARS Ambiti residenziali saturi - art. 20 delle NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento alla Variante puntuale al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi Comparto 'Via Brianza - Via ai Campi' approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 17/04/2024

Con riferimento anche alla Variante puntuale agli Atti di PGT (finalizzata alla riduzione della fascia di rispetto stradale SP ex SP639 dei Laghi di Pusiano e Garlate) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 17/04/2024

Art. 20 - Ambiti residenziali saturi - ARS

1. Definizione

Gli ambiti residenziali saturi sono contraddistinti da una densità edilizia medio/alta e caratterizzati da edifici mono/plurifamiliari di recente costruzione.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenza.

Destinazioni compatibili:

- attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
- Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq,
- attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi

Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici

- Rapporto di copertura (Rc): 1/4
- Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
- Indice di edificabilità fondiaria (If): 0,8 mc/mq
- Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri

- Distacco stradale (Ds): 5 metri
- Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
- Distanza tra edifici (Df): 10 metri o in aderenza

6. Prescrizioni

- Nel caso di realizzazione di attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
- Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento una tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti – anche in deroga all’indice di edificabilità fondiaria dell’ambito.
- In tale ambito è ammesso un incremento del 25% dell’indice di edificabilità fondiaria, con l’applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all’interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all’interno della cartografia di piano.
- Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale.

Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l’allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

Nel merito del rispetto del vincolo paesaggistico, ai sensi delle NTA, si richiama espressamente:

Art. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela

Gli interventi previsti nelle aree di seguito elencate sono preventivamente soggetti a richiesta di autorizzazione paesaggistica presso gli enti territorialmente competenti.

1. Area di notevole interesse pubblico (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1, lettere c) e d))

L'intero territorio comunale di Albavilla è sottoposto a Decreto Ministeriale del 29.04.1971, che dichiara di notevole interesse pubblico l'intero territorio del Comune di Albavilla, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

2. Aree tutelate per legge:

2.1. Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f))

2.2. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)):

2.2.1. Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)

2.2.2. Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)

2.2.3. Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)

2.2.4. Valle di Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)

2.3. Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla

linea di battigia (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b))

2.4. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza interna, dichiarata in 2,70 m, risulta da rilievo in loco pari a 2,50 m; dall'analisi delle pratica edilizie non è emersa chiaramente la sua costituzione e l'eventuale compartimentazione da altre attività presenti così come la ventilazione e l'accesso dalle intercapedini. (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutarsi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'C' locale quadri elettrici.

I costi per l'eliminazione delle difformità sono stati calcolati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza interna, dichiarata in 2,70 m, risulta da rilievo in loco pari a 2,50 m; dall'analisi delle pratica edilizie non è emersa chiaramente la sua costituzione e l'eventuale compartimentazione da altre attività presenti così come la ventilazione e l'accesso dalle intercapedini.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutarsi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo 'C' locale quadri elettrici.

I costi per l'eliminazione delle difformità sono stati calcolati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 10, FRAZIONE CARCANO

LOCALE QUADRI ELETTRICI VARIE UNITÀ IMMOBILIARI

DI CUI AL PUNTO A

Locale quadri elettrici varie unità immobiliari a ALBAVILLA Via Milano 10, frazione Carcano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Locale tecnico ricavato dalla divisione, non compartimentata, di un locale cantinato posto al piano interrato; in stato di manutenzione scarso, risulta adibito al posizionamento dei quadri elettrici anche di altre unità immobiliari. presenti segni evidenti di infiltrazioni d'acqua nelle vicinanze della porta d'accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 m con presenza di pavimento sopraelevato.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1036 sub. 726 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Via Milano n° 10, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da VARIAZIONE del 19/02/2016 Pratica n. CO0019749 in atti dal 19/02/2016 FRAZ. FUS. CON CAMBIO D'USO (n. 4668.1/2016)

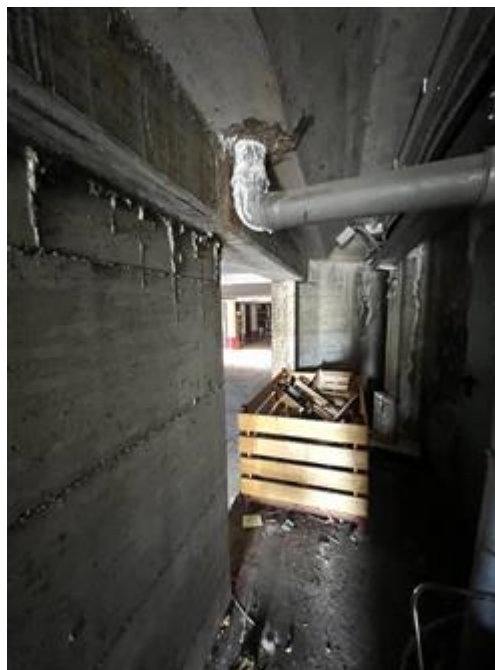
Coerenze: Da nord ed est sub 710 altra proprietà, corridoio comune e sub 722 medesima proprietà, sub 721 altra proprietà

Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 725 e n. 1036 sub. 726 risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como 19.11.2018 – Pratica n.CO0120507 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 711, a sua volta derivante dalla variazione delle unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 3, n. 1036 sub. 8 e n. 1036 sub. 708, quest'ultima a sua volta derivante dalla variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1036 sub. 7. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1036 sub. 722, n. 1036 sub. 725, n. 1036 sub. 726 sono porzioni del complesso immobiliare insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1036 – ente urbano di are 74.40 derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 941 di are 80.55 a sua volta derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 941 ex 87/e di are 39.90, n. 293 ex 293/a di are 17.95, n. 1017 ex 87/d di are 7.60, n. 783 ex 120/a di are 13.40, n. 493 di are 1.70.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



L'intercapedine comune di accesso al bene immobiliare



L'intercapedine comune di accesso al bene immobiliare



La porta di accesso al bene immobiliare vista dall'esterno



La porta di accesso al bene immobiliare vista dall'interno



L'interno del bene immobiliare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta dei Santi Cosma e Damiano, Chiesa di Santa Maria, Lago di Alserio, Monte Boletto, Monte Bolettone, Alpe del Viceré, Valle del Cosia, Riserva naturale Valle Bova.



Particolare Mappa Satellitare



Vista Tridimensionale da Sud-Ovest

autobus distante 200 m
ferrovia distante 4,70 km
superstrada distante 9,6 km
autostrada distante 19,4 km



livello di piano:
 stato di manutenzione:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



Locale interrato, con un'altezza utile interna rilevata pari a 2,50 m a cui si accede mediante porta a battente del tipo multiuso, dotata di maniglione antipanico, con ingresso da un percorso comune, non protetto dal rischio di cadute, ed utilizzato impropriamente per il deposito di materiale vario; è costituito da un unico vano, con partizioni sia in muratura che con singola lastra di cartongesso, quest'ultima del tutto inadatta per l'uso; al suo interno sono posizionati vari quadri elettrici e relativi cavi non opportunamente cablati e non protetti in idonee canalizzazioni. Sopra la porta d'ingresso sono visibili infiltrazioni d'acqua dalla coperura.

infissi interni: a battente realizzati in lastre di acciaio verniciate a polvere. con maniglione antipanico - locale non idoneo alla permanenza di



persone

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica tinta chiara. Presenza di soprastante pavimento sopraelevato.

scarso

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

molto scarso

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

scarso

travi: costruite in cemento armato

molto scarso

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

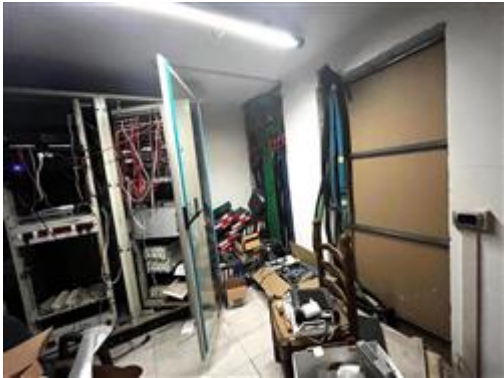
molto scarso

Degli Impianti:

condizionamento: assente

elettrico: quadri elettrici e rete di collegamenti, la tensione è mista; conformità: non conforme. A servizio di più unità immobiliari

pessimo



Vista interna del bene immobiliare



Vista interna del bene immobiliare



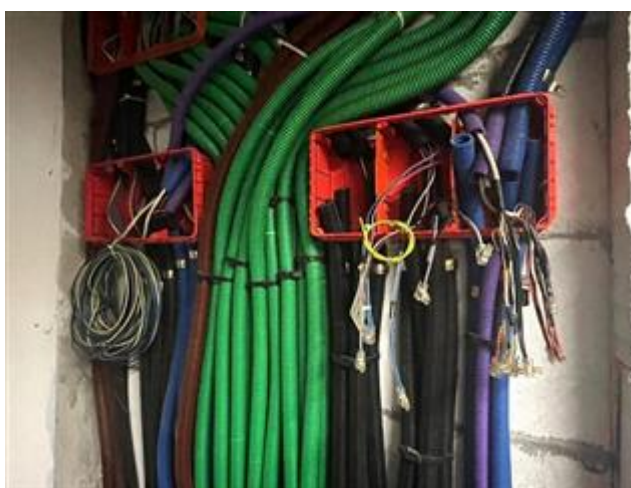
Vista interna del bene immobiliare e situazione impiantistica



Particolare pannello di separazione in cartongesso e situazione impiantistica



Particolare impianti



Particolare impianti

CONSISTENZA:

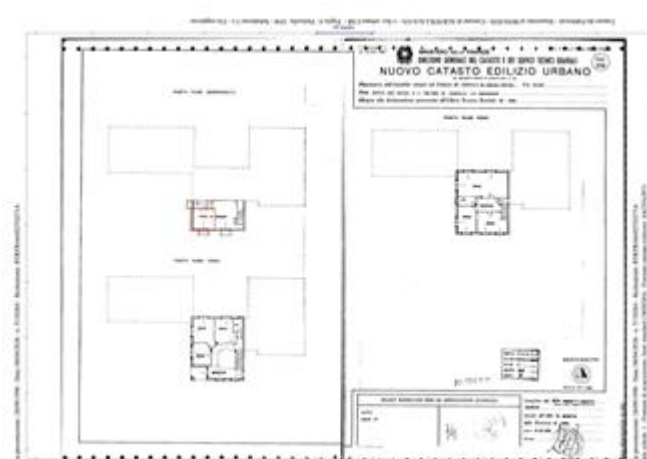
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie locale tecnico	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



Ultima planimetria catastale



Planimetria catastale al 1990

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi delle fonti di comparazione si è determinato un valore medio per immobili residenziali/terziari in Albavilla, non di nuova costruzione, pari a 1.200 €/mq; considerata la posizione del locale, del tutto angusta e con percorsi difficilmente accessibili, si è considerato un valore di base pari a 1/4 del prezzo medio di mercato, ovvero $1200/4 = 300$ €/mq, al lordo degli opportuni deprezzamenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 300,00 = 3.900,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per difformità edilizie, catastali e per lo stato di manutenzione, sono esclusi i costi professionali per le pratiche occorrenti	-780,00
Deprezzamento per l'occupazione e per le servitù impiantistiche costituite	-195,00
Deprezzamento per la necessità di modifica del vincolo pertinenziale	-390,00
Arrotondamento del valore di stima	-35,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; non sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate per assenza, in zona, di un numero sufficiente di compravendite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Albavilla, agenzie: Rete di agenzie online, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare , ed inoltre: Confcommercio Como - Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia - Edizione 2024

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	Locale	13,00	0,00	2.500,00	2.500,00
	quadri				
	elettrici				
	varie unità immobiliari				
				2.500,00 €	2.500,00 €

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: €.**2.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €.**250,00**

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: **€. 2.250,00**

data 15/06/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera