



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 24/04/2026

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 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ufficio a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Locali ad uso studio, posti al piano rialzato, con ingresso indipendente da cortile comune, mediante scala esterna, costituiti da due stanze oltre bagno. L'immobile non risulta accessibile a persone con disabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di m 2,50 massima, m 2,30 minima (locale bagno).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 1/2, derivante da Atto del 12/05/2023 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 5347 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10443.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/05/2023
Coerenze: A nord con sub 701 e con scala comune, ad est con scala comune e cortile comune, a sud ed ovest cortile comune, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 1 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 105 di protocollo, allegata alla presente relazione di stima.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021. Il corpo ad uso ufficio presenta un solo piano fuori terra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.100,00

Data di conclusione della relazione:

24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto con contratto di comodato d'uso gratuito..

Il contratto di comodato d'uso gratuito prevede la durata di anni 6 a partire dal 01/01/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Si segnalano i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore dello Iacono, notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

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: *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.

La formalità è riferita solamente alla quota di proprietà dell'immobile pari a 1/2 intestata a Fusi Fabio

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:	€. 800,00
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 desunte da situazioni analoghe.

L'accesso alle unità immobiliari, oggetto di perizia, 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:

BREVE STORIA VENTENNALE: al ventennio la proprietà oggetto di visura apparteneva per la quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], proprietari in forza di successione legittima a Fusi Natale apertasi il 12.06.2004, dichiarazione di successione integrativa registrata a Como il 10.06.2006 al n. 176 Vol. 2005 ed ivi trascritta in data 26.08.2005 ai nn. 31273/20067, seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441.

A seguito di successione legittima a [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Como il 21.09.2016 al n. 2539 Vol. 9990 ed ivi trascritta in data 26.09.2016 ai nn. 24575/16348 seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442, la quota di 2/6 del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

[REDACTED] Avvertenza: nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione è stata erroneamente indicata, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di 1/2 anziché l'esatta quota di 1/3 spettante a Caspani Lucia.

Con l'atto di divisione in data 12.05.2023 n. 5347/4356 di rep. a rogito dott.ssa Anita Terraneo, notaio in Cantù, trascritto a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14231/10443 la proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Albavilla sezione Carcano col foglio n. 4 – particella n. 496 sub. 1 è stata assegnata per 1/2 ciascuno a [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Divisione (dal 12/05/2023), con atto stipulato il 12/05/2023 a firma di Dott.ssa Anita Terraneo Notaio in Cantù ai nn. 5347/4356 di repertorio, trascritto il 26/09/2016 a Como ai nn. 14231/10443.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██ per la quota di 1/6, in forza di Successione legittima di Fusi Natale (dal 12/06/2004 fino al 12/06/2016), registrato il 09/06/2006 a Como ai nn. n. 176 Vol. 2005, trascritto il 26/08/2005 a Como ai nn. 31273/20067.

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441;

██ per la quota di 1/4, in forza di Successione legittima di Caspani Lucia (dal 12/06/2016 fino al 12/05/2023), registrato il 21/09/2016 a Como ai nn. 2539 Vol. 9990, trascritto il 26/09/2016 ai nn. 24575/16348.

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1/51**, intestata a Fusi Natale residente in Albavilla, per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE su Mappale 293, presentata il 18/08/1951 con il n. 1/51 di protocollo, agibilità del 05/01/1952 con il n. 12/52 di protocollo

SCIA Pesante N. **4235/2021**, intestata a Fusi Pier Paolo e Fusi Fabio, per lavori di Frazionamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2021 con il n. 4235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al piano terra

CILAS - Superbonus N. **14488/2022**, intestata a Fabio Fusi, Pier Paolo Fusi, Ersilia Fusi, Gabriela Fusi, Massimo Fusi., per lavori di Efficientemente energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. 14488 di protocollo

CILA N. **15529/2023**, intestata a Fabio Fusi, PierPaolo Fusi, Ersilia Fusi, Gabriela Fusi, Massimo Fusi., per lavori di Restauro e risanamento conservativo per riqualificazione energetica, presentata il 25/12/2023 con il n. 15529 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata - parere favorevole condizionato N. **7629/2023**, intestata a Fusi Ersilia, Fusi Fabio, Fusi Gabriela, Fusi Massimo, Fusi Pier Paolo, per lavori di efficientamento energetico mediante la formazione di cappotto, rifacimento copertura, sostituzione dei serramenti, posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 14/06/2023 con il n. 7629 di protocollo

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.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale di Albavilla è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale.

- Vincolo Generale: L'intero territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) in virtù del Decreto Ministeriale del 29 aprile 1971, che dichiara il notevole interesse pubblico dell'intero Comune.
- Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
- Eccezioni: Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta avere una destinazione residenziale, come da Visura Catastale. Difformità interne e assenza locale bagno negli elaborati grafici degli stati autorizzati (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta censito con destinazione residenziale. Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne ed assenza del locale bagno negli elaborati grafici degli stati autorizzati.

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano PE per cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario. Al catasto l'immobile risulta censito come abitazione, ma la planimetria catastale del 1977 riporta la destinazione 'ufficio'. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Occorre definire con l'Amministrazione Comunale l'eventuale necessità di cambio di destinazione d'uso e nell'ipotesi verificare i costi occorrenti. Data l'attuale altezza utile interna, l'unità immobiliare non può avere destinazione residenziale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8/A, FRAZIONE CARCANO

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

Ufficio a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Locali ad uso studio, posti al piano rialzato, con ingresso indipendente da cortile comune, mediante scala esterna, costituiti da due stanze oltre bagno. L'immobile non risulta accessibile a persone con disabilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di m 2,50 massima, m 2,30 minima (locale bagno).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: terra, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/2, derivante da Atto del 12/05/2023 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 5347 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10443.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/05/2023
Coerenze: A nord con sub 701 e con scala comune, ad est con scala comune e cortile comune, a sud ed ovest cortile comune, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 1 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 105 di protocollo, allegata alla presente relazione di stima.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021. Il corpo ad uso ufficio presenta un solo piano fuori terra.



Il fabbricato con il corpo basso (a sinistra) ad uso studio



Il corpo ad uso studio



La scala di accesso alla quota d'ingresso condominiale.



La scala di accesso all'unità immobiliare



Il serramento di aerazione del vano scala , interno all'unità 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.



Vista satellitare estesa



Vista satellitare puntuale



Vista tridimensionale da est



Vista tridimensionale da 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:

Immobile ad uso studio, posto al piano rialzato, raggiungibile mediante scale esterne di collegamento fra i piani. Presenta triplice esposizione, ad est con porta d'accesso, a sud con le finestre principali e ad ovest con finestra del bagno. L'altezza interna non risulta idonea ai fini residenziali. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ed è presente un impianto di raffrescamento con due split ed una unità esterna. Il fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione energetica; l'immobile presenta difformità edilizie e catastali e la presenza, al suo interno, di un serramento di ventilazione del vano scala. La destinazione d'uso, dell'immobile, indicata nella planimetria catastale è ufficio, mentre la visura catastale indica la categoria A/2 e dalla richiesta di accesso agli atti comunali non sono emerse pratiche per la modifica delle destinazione d'uso originaria.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.
fondazioni non a vista
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in doppia parete in blocchi di laterizio con coibentazione in



infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro

al di sotto della media

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

scarso



Locale uso studio



Antibagno



Locale bagno

CLASSE ENERGETICA:



[122,05 KWh/m²/anno]

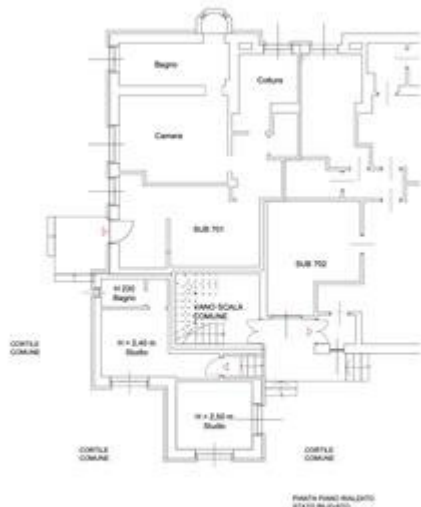
Certificazione APE N. APE CONVENZIONALE registrata in data 20/12/2023

CONSISTENZA:

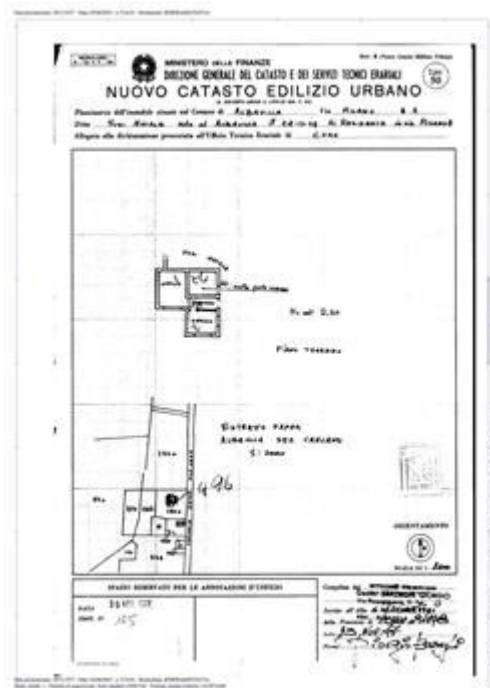
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale studio	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



Planimetria parziale del piano rialzato del fabbricato



Planimetria catastale

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 - 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- 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 accebbilità per persone disabili e di aree esterne di pertinenza esclusiva, l'assenza di un regolamento e di un'amminitrazione di condominio, si ritiene di applicare un valore pari a 1.100 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 1.100,00 = **37.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento percentuale per sanatoria difformità compresi costi professionali	-3.740,00
Arrotondamento del valore di stima	-60,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate visto il sufficiente di compravendite, e comparate per l'anno 2025.

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	studio	34,00	0,00	33.600,00	16.800,00
				33.600,00 €	16.800,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 2.520,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche, non è passibile di divisione, in quanto non si possono creare porzioni funzionali ed autonome per ogni quota ed il valore, di ciascuna parte risultante, sarebbe irrisorio rispetto al valore dell'intero, anche per l'impossibilità di confomità, degli interventi, alle normative edilizie.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 840,00**

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: **€. 13.440,00**

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: **€. 1.344,00**

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: **€. -4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.100,00**

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

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento, posto al piano rialzato, con ingresso indipendente da giardino comune, mediante portico esterno, costituito da soggiorno, camera, bagno, angolo cottura e ripostiglio. Il fabbricato è stato recentemente interessato da interventi di riqualificazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: terra, intestato a [REDACTED] per 1/2, derivante da Atto del 12/05/2023 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 5347 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10443.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/05/2023
Coerenze: a nord muro perimetrale del fabbricato e giardino, unità immobiliare sub. 702, scale comuni, unità immobiliare sub. 1 ed infine di nuovo area esterna, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a [REDACTED]

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 701 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.12.2021 – pratica n. CO0150702 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 2 a sua volta derivata dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 103 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 31.180,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [REDACTED]

Contratto di affitto stipulato il 30/03/2024 e avente scadenza il 28/02/2030. Il canone annuo è stabilito in 2.400 € (duemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate annuali posticipate entro il 28 febbraio dell'anno successivo al domicilio del Locatore, persona od ente designato e nei modi indicati dal Locatore stesso, oltre al rimborso degli oneri accessori.

Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente, e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 75%, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT occorsa per il mese di gennaio antecedente alla data di scadenza dell'annualità del contratto medesimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Si segnalano i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore dello Iacono, notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

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: *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.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà dell'immobile pari a 1/2 intestata a [REDACTED]

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: **€. 1.000,00**

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 desunte da situazioni analoghe.

L'accesso alle unità immobiliari, oggetto di perizia, 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, nonchè 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:

BREVE STORIA VENTENNALE: al ventennio la proprietà oggetto di visura apparteneva per la quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], proprietari in forza di successione legittima a Fusi Natale apertasi il 12.06.2004, dichiarazione di successione integrativa registrata a Como il 10.06.2006 al n. 176 Vol. 2005 ed ivi trascritta in data 26.08.2005 ai nn. 31273/20067, seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441.

A seguito di successione legittima a Caspani Lucia apertasi il 12.06.2016, dichiarazione di successione registrata a Como il 21.09.2016 al n. 2539 Vol. 9990 ed ivi trascritta in data 26.09.2016 ai nn. 24575/16348 seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442, la quota di 2/6 del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

[REDACTED] Avvertenza: nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione è stata erroneamente indicata, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di 1/2 anziché l'esatta quota di 1/3 spettante a Caspani Lucia.

Con l'atto di divisione in data 12.05.2023 n. 5347/4356 di rep. a rogito dott.ssa Anita Terraneo, notaio in Cantù, trascritto a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14231/10443 la proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Albavilla sezione Carcano col foglio n. 4 – particella n.

496 sub. 701 è stata assegnata per ½ ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Divisione (dal 12/05/2023), con atto stipulato il 12/05/2023 a firma di Dott.ssa Anita Terraneo Notaio in Cantù ai nn. 5347/4356 di repertorio, trascritto il 26/09/2016 a Como ai nn. 14231/10443.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a [REDACTED]
[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di Successione legittima di Fusi Natale (dal 12/06/2004 fino al 12/06/2016), registrato il 09/06/2006 a Como ai nn. n. 176 Vol. 2005, trascritto il 26/08/2005 a Como ai nn. 31273/20067.

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441;

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Successione legittima di Caspani Lucia (dal 12/06/2016 fino al 12/05/2023), registrato il 21/09/2016 a Como ai nn. 2539 Vol. 9990, trascritto il 26/09/2016 ai nn. 24575/16348.

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1/51**, intestata a Fusi Natale residente in Albavilla, per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE su Mappale 293, presentata il 18/08/1951 con il n. 1/51 di protocollo, agibilità del 05/01/1952 con il n. 12/52 di protocollo

SCIA Pesante **N. 4235/2021**, intestata a [REDACTED], per lavori di Frazionamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2021 con il n. 4235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al piano terra

CILAS - Superbonus **N. 14488/2022**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Efficientemente energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. 14488 di protocollo

CILA **N. 15529/2023**, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Restauro e risanamento conservativo per riqualificazione energetica, presentata il 25/12/2023 con il n. 15529 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata - parere favorevole condizionato **N. 7629/2023**, intestata a [REDACTED], per lavori di efficientamento energetico mediante la formazione di cappotto, rifacimento copertura, sostituzione dei serramenti, posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 14/06/2023 con il n. 7629 di protocollo

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.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale di Albavilla è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale.

- Vincolo Generale: L'intero territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) in virtù del Decreto Ministeriale del 29 aprile 1971, che dichiara il notevole interesse pubblico dell'intero Comune.
- Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
- Eccezioni: Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne rilevate e presenza di un volume aggiuntivo, ad uso vano doccia, non autorizzato (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerate nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne rilevate e presenza di un volume aggiuntivo, ad uso vano doccia, non autorizzato

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Volume esterno aggiunto ad uso vano doccia in ambito soggetto a vincolo paesaggistico (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Il costo per la rimessa in pristino è stato considerato nel deprezzamento percentuale sul valore di stima del bene immobiliare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8/A, FRAZIONE CARCANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento, posto al piano rialzato, con ingresso indipendente da giardino comune, mediante portico esterno, costituito da soggiorno, camera, bagno, angolo cottura e ripostiglio. Il fabbricato è stato recentemente interessato da interventi di riqualificazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: terra, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/2, derivante da Atto del 12/05/2023 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 5347 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 10443.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/05/2023
Coerenze: a nord muro perimetrale del fabbricato e giardino, unità immobiliare sub. 702, scale comuni, unità immobiliare sub. 1 ed infine di nuovo area esterna, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 1/2 del diritto di proprietà appartiene a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 701 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.12.2021 – pratica n. CO0150702 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 2 a sua volta derivata dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 103 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.



Il fabbricato vista fronte ovest



L'ingresso esclusivo dal porticato nel fronte ovest



Il portico d'ingresso



Il portico d'ingresso



Il vano doccia difforme dai titoli edilizi



L'ingresso all'unità 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.



Vista satellitare estesa



Vista satellitare puntuale



Vista tridimensionale da est



Vista tridimensionale da 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:

Immobile ad uso residenziale, posto al piano rialzato, con ingresso indipendente raggiungibile mediante gradini esterni dal giardino comune. Presenta doppia esposizione, ad ovest con porta d'accesso e finestre soggiorno, camera, bagno, a nord con la finestra dell'angolo cottura e corpo difforme del vano doccia. L'altezza interna risulta idonea ai fini residenziali. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Il fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione

energetica con formazione di isolamento termico a cappotto e sostituzione serramenti; l'immobile presenta difformità edilizie e catastali e la presenza di un volume aggiuntivo, esterno, ad uso vano doccia, privo di autorizzazioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che per il fabbricato è stato prodotto l'APE Convenzionale - Attestato di Prestazione Energetica per l'intero edificio a seguito di intervento 110% 'Superbonus'. Del certificato, depositato agli atti comunali, risulta assente il numero d certificato, la data di inoltro alla Enea, i riferimenti e la firma del Tecnico asseverante. L'utilizzo del certificato è comunque limitato esclusivamente ai fini della detrazione fiscale del 110%.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.



fondazioni non a vista

strutture verticali: costruite in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in doppia parete in blocchi di laterizio con coibentazione in isolamento termico a cappotto, il rivestimento è realizzato in intonachino silossanico



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



scaie: esterna a larghezza ridotta (cm 90) con rivestimento in in granito scuro



plafoni: realizzati in intonacato fine e tinteggiato



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in serramento in pvc e vetro



protezioni infissi esterni: frangisole realizzate in alluminio



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC colore chiaro



infissi interni: porte a battente realizzati in legno e vetro



Degli Impianti:

condizionamento: a split e unità esterna con alimentazione a elettrico con diffusori in split a parete conformità: da verificarsi tipo di gas utilizzato



termico: sottotraccia a doppio tubo con alimentazione in a gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificarsi

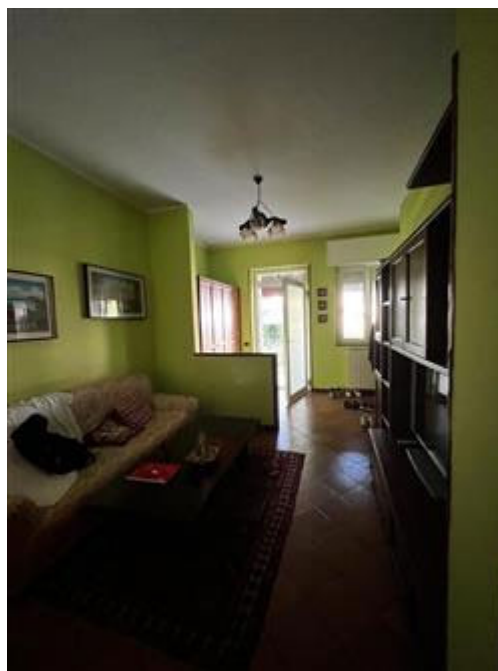


elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: da verificarsi





La zona ingresso vista dall'interno



Il locale soggiorno-pranzo



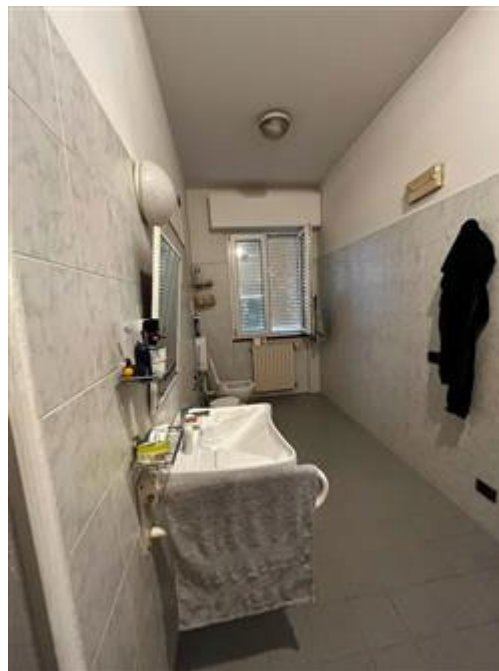
Il disimpegno privo di porta per la zona notte



La camera



Il locale ripostiglio ad uso angolo cottura-pranzo



Il locale bagno

CLASSE ENERGETICA:



[122,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE CONVENZIONALE registrata in data 20/12/2023

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 commerciale appartamento escluso volume difforme	73,52	x	100 %	=	73,52
Arrotondamento superficie	0,48	x	100 %	=	0,48
Totale:	74,00				74,00



Planimetria parziale piano rialzato



Planimetria catastale

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: Welchome Immobiliare

Descrizione: Appartamento trilocale Piano 2-3 in Classe F

Indirizzo: Via Carcano, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare San Rocco Srl

Descrizione: Appartamento trilocale piano 1 in Classe B

Indirizzo: Via per Carcano 90, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 126.000,00 pari a 1.235,29 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: Appartamenti anno 1990 classe E

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 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: Appartamenti anno 2007 classe B

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.800,00 pari a 1.800,00 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: Abitazioni civili stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 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: Abitazioni civili stato conservativo normale - valore massimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 1.343 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, la presenza di difformità anche esterne in ambito soggetto a tutela paesaggistica e per l'assenza di aree esterne di pertinenza esclusiva, oltre che l'assenza di un regolamento e di un'amministrazione di condominio, si ritiene di applicare un valore pari a 1.300 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,00 x 1.300,00 = **96.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per sanatoria opere difformi, in ambito soggetto a tutela paesaggistica o messe in pristino, compresi costi professionali	-9.620,00
Arrotondamento del valore di stima	20,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate visto il sufficiente di compravendite, e comparate per l'anno 2025.

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	appartamento	74,00	0,00	86.600,00	43.300,00
				86.600,00 €	43.300,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 6.495,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche, non è passibile di divisione, in quanto non si possono creare porzioni funzionali ed autonome per ogni quota ed il valore, di ciascuna parte risultante, sarebbe irrisorio rispetto al valore dell'intero, anche per l'impossibilità di confomità, degli interventi, alle normative edilizie.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.165,00**

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: **€. 34.640,00**

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: **€. 3.464,00**

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: **€. -4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.180,00**

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

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

cantina a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Il locale non ha un accesso indipendente ma questo deriva, indirettamente, dagli immobili posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: S1, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2021 Pratica n. CO0150702 in atti dal 03/12/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 67019.1/2021)
Coerenze: A nord con terrapieno, ad est con terrapieno (vespaio), a sud con sub 709 (cantina) medesima proprietà ad ovest con sub 708 medesima proprietà, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza: la restante quota di 3/4 del diritto di proprietà appartiene per ¼ ciascuno a [REDACTED]

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 703 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.12.2021 – pratica n. CO0150702 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 2 a sua volta derivata dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 103 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.125,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.000,00

Data di conclusione della relazione: 24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai cointestatari del bene immobiliare stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Si segnalano i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore dello Iacono, notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

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: *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.

La formalità è riferita solamente alla quota di proprietà dell'immobile, pari a 1/4, intestata a Fusi Fabio

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: € 90,00

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 desunte da situazioni analoghe.

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:

BREVE STORIA VENTENNALE: al ventennio la proprietà, oggetto di stima, apparteneva per la quota di 1/6 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED], proprietari in forza di successione legittima a Fusi Natale apertasi il 12/06/2004, dichiarazione di successione integrativa registrata a Como il 10/06/2006 al n. 176 Vol. 2005 ed ivi trascritta in data 26/08/2005 ai nn. 31273/20067, seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15/05/2023 ai nn. 14229/10441.

A seguito di successione legittima a [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Como il 21/09/2016 al n. 2539 Vol. 9990 ed ivi trascritta in data 26/09/2016 ai nn. 24575/16348 seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15/05/2023 ai nn. 14230/10442, la quota di 2/6 del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali [REDACTED]

[REDACTED] Avvertenza: nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione è stata erroneamente indicata, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di 1/2 anziché l'esatta quota di 1/3 spettante a Caspani Lucia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di Successione legittima di [REDACTED] registrato il 21/09/2016 a Como ai nn. 2539 Vol. 9990, trascritto il 26/09/2016 ai nn. 24575/16348.

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

per la quota di 1/6, in forza di Successione legittima di Fusi Natale (dal 12/06/2004 fino al 12/06/2016), registrato il 09/06/2006 a Como ai nn. n. 176 Vol. 2005, trascritto il 26/08/2005 a Como ai nn. 31273/20067.

La restante quota era così ripartita: per ulteriore 1/6 ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1/51, intestata a Fusi Natale residente in Albavilla, per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE su Mappale 293, presentata il 18/08/1951 con il n. 1/51 di protocollo, agibilità del 05/01/1952 con il n. 12/52 di protocollo

SCIA Pesante N. 4235/2021, intestata a [REDACTED], per lavori di Frazionamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2021 con il n. 4235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al piano terra

CILAS - Superbonus N. 14488/2022, intestata a [REDACTED], per lavori di Efficientemente energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. 14488 di protocollo

CILA N. 15529/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di Restauro e risanamento conservativo per riqualificazione energetica, presentata il 25/12/2023 con il n. 15529 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata - parere favorevole condizionato N. 7629/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di efficientamento energetico mediante la formazione di cappotto, rifacimento copertura, sostituzione dei serramenti, posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 14/06/2023 con il n. 7629 di protocollo

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.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale di Albavilla è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale.

- Vincolo Generale: L'intero territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) in virtù del Decreto Ministeriale del 29 aprile 1971, che dichiara il notevole interesse pubblico dell'intero Comune.
- Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
- Eccezioni: Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerate nel valore di stima del bene

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel valore di stima

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8/A, FRAZIONE CARCANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Il locale non ha un accesso indipendente ma questo deriva, indirettamente, dagli immobili posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/4, derivante da VARIAZIONE del 03/12/2021 Pratica n. CO0150702 in atti dal 03/12/2021 DIVISIONE-AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 67019.1/2021)

Coerenze: A nord con terrapieno, ad est con terrapieno (vespaio), a sud con sub 709 (cantina) medesima proprietà ad ovest con sub 708 medesima proprietà, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza: la restante quota di 3/4 del diritto di proprietà appartiene per ¼ ciascuno a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964, Fusi Ersilia nata ad Erba il 10.10.1952 e Fusi Gabriela nata ad Albavilla il 16.04.1956.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 703 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 3.12.2021 – pratica n. CO0150702 in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 496 sub. 2 a sua volta derivata dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 103 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.



L'accesso carraio al piano interrato

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.



Vista satellitare estesa



Vista satellitare puntuale



Vista tridimensionale da est



Vista tridimensionale da 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:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso cantina, posto al piano interrato, privo di accesso diretto, con altezza interna di 2,10 m con caratteristiche tipiche per l'uso. Si accede al piano interrato dalla scala interna comune e dalla rampa carraia, attraverso altre due unità immobiliari, di medesima intestazione. L'interno del locale non è stata oggetto di sopralluogo per l'impossibilità di apertura della porta.

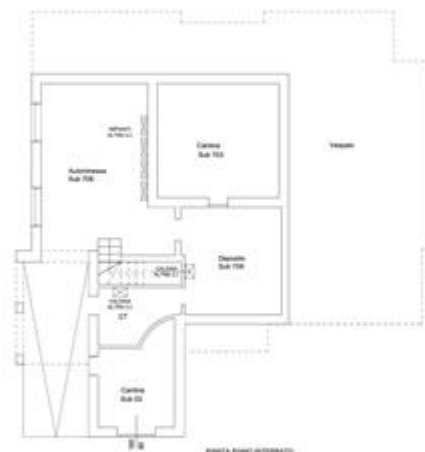
Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.
fondazioni non a vista
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera





Ultima planimetria catastale



Planimetria piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: MAGAZZINO C/2 - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 20.000,00 pari a 124,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: MAGAZZINO C/2 40 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 12.495,00 pari a 312,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: Edil Casa srl

Descrizione: Capannone con uffici ingresso indipendente, magazzino, laboratorio, servizi igienici per i dipendenti, diversi locali ad uso deposito/ripostiglio e centrale termica. Area esterna di proprietà.

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 355,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Minerva Srl

Descrizione: Ampio immobile commerciale - ex istituto bancario - con magazzino e accessi multipli
In posizione centrale, in zona di forte passaggio pedonale e veicolare

Indirizzo: Albavilla Via Volta

Superfici principali e secondarie: 402

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 240.000,00 pari a 597,01 Euro/mq

COMPARATIVO 5

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 6

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 7

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 - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 360,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

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 - 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:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 409 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, tra cui l'assenza di accesso diretto e di indipendenza reddituaria nonché l'altezza interna ridotta a soli 2,10 m, si ritiene di applicare un valore pari a 250 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	250,00	=	6.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore id stima	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari

dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate visto il sufficiente di compravendite, e comparate per l'anno 2025.

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	cantina	24,00	0,00	6.000,00	1.500,00
				6.000,00 €	1.500,00 €

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 375,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche, non è passibile di divisione, in quanto non si possono creare porzioni funzionali ed autonome per ogni quota ed il valore, di ciascuna parte risultante, sarebbe irrisorio rispetto al valore dell'intero.

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: **€. 1.125,00**

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: **€. 112,50**

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: **€. 12,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 1.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà [REDACTED]

Locale ad uso autorimessa, indiviso da altre unità immobiliari e con presenza di impianti di pertinenza degli appartamenti soprastanti, di altre proprietà. Altezza utile interna 2,10 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/8, derivante da VARIAZIONE del 11/04/2024 Pratica n. CO0047889 in atti dal 12/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1608414.11/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47889.1/2024)
Coerenze: A nord con vespaio, ad est con sub 703 e sub 709 medesima proprietà, a sud con vano scala comune e rampa carraia, ad ovest con cortile comune, tutti del foglio 4 sezione CAR. mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 7/8 del diritto di proprietà appartiene per 1/8 ciascuno a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.750,00
Data di conclusione della relazione:	24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dai cointestatari del bene immobiliare stesso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Si segnalano i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore dello Iacono, notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

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: *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.

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà dell'immobile pari a 1/8 intestata a Fusi Fabio

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:	€ 120,00
--	----------

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 desunte da situazioni analoghe.

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, nonchè 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:

BREVE STORIA VENTENNALE: a seguito di successione legittima a Fusi Natale apertasi il 12.06.2004 , dichiarazione di successione integrativa registrata a Como il 10.06.2006 al n. 176 Vol. 2005 ed ivi trascritta in data 26.08.2005 ai nn. 31273/20067, seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lui spettante è stata acquistata per 1/12 ciascuno a [REDACTED]

A seguito di successione legittima a [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Como il 21.09.2016 al n. 2539 Vol. 9990 ed ivi trascritta in data 26.09.2016 ai nn. 24575/16348 seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442, la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

Avvertenza: nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione è stata erroneamente indicata, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di $\frac{1}{4}$ anziché l'esatta quota di $\frac{1}{6}$ spettante a [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di $\frac{1}{8}$, in forza di Successione legittima di Caspani Lucia (dal 12/06/2016), registrato il 21/09/2016 a Como ai nn. 2539 Vol. 9990, trascritto il 26/09/2016 ai nn. 24575/16348.

A seguito di successione legittima a [REDACTED] la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di $\frac{1}{6}$, in forza di Successione legittima di Fusi Natale (dal 12/06/2004 fino al 12/06/2016), registrato il 09/06/2006 a Como ai nn. n. 176 Vol. 2005, trascritto il 26/08/2005 a Como ai nn. 31273/20067.

A seguito della successione di Fusi Natale, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lui spettante è stata acquistata per 1/12 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

La successione è stata seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1/51, intestata a Fusi Natale residente in Albavilla, per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE su Mappale 293, presentata il 18/08/1951 con il n. 1/51 di protocollo, agibilità del 05/01/1952 con il n. 12/52 di protocollo

SCIA Pesante N. 4235/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Frazionamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2021 con il n. 4235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al piano terra

CILAS - Superbonus N. 14488/2022, intestata a [REDACTED], per lavori di Efficientemente energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. 14488 di protocollo

CILA N. 15529/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di Restauro e risanamento conservativo per riqualificazione energetica, presentata il 25/12/2023 con il n. 15529 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata - parere favorevole condizionato N. 7629/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di efficientamento energetico mediante la formazione di cappotto, rifacimento copertura, sostituzione dei serramenti, posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 14/06/2023 con il n. 7629 di protocollo

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.

.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale di Albavilla è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale.

- Vincolo Generale: L'intero territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) in virtù del Decreto Ministeriale del 29 aprile 1971, che dichiara il notevole interesse pubblico dell'intero Comune.
- Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
- Eccezioni: Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerate nel valore di stima del bene

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel valore di stima

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8/A, FRAZIONE CARCANO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Locale ad uso autorimessa, indiviso da altre unità immobiliari e con presenza di impianti di pertinenza degli appartamenti soprastanti, di altre proprietà. Altezza utile interna 2,10 m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 137,69 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla,

piano: S1, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/8, derivante da VARIAZIONE del 11/04/2024 Pratica n. CO0047889 in atti dal 12/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1608414.11/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47889.1/2024)

Coerenze: A nord con vespaio, ad est con sub 703 e sub 709 medesima proprietà, a sud con vano scala comune e rampa carraia, ad ovest con cortile comune, tutti del foglio 4 sezione CAR. mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 7/8 del diritto di proprietà appartiene per 1/8 ciascuno a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964, Fusi Ersilia nata ad Erba il 10.10.1952 e Fusi Gabriela nata ad Albavilla il 16.04.1956 e per 4/8 a Fusi Massimo nato ad Erba il 16.10.1960.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.



L'accesso carraio al piano interrato



L'accesso carraio al piano interrato

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.



Vista satellitare estesa



Vista satellitare puntuale



Vista tridimensionale da est



Vista tridimensionale da 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:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso autorimessa, posto al piano interrato, privo di accesso diretto, con altezza interna di 2,10 m con caratteristiche tipiche per l'uso. Si accede al piano interrato dalla scala interna comune e dalla rampa carraia, Al suo interno sono presenti numerosi impianti (relativi al fotovoltaico) di pertinenza delle unità immobiliari ai piani soprastanti e di altra proprietà. Nonostante la dimensione, il ricovero di un'autovettura risulta particolarmente disagiata, a causa della conformazione della rampa e della larghezza del portone carraio.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.
fondazioni non a vista
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in in blocchi di cls
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
scale: comune interna a larghezza ridotta (cm 80)
plafoni: realizzati in intonacato a rustico
portone di ingresso: portone carraio doppio battente realizzato in acciaio e vetro



Degli Impianti:

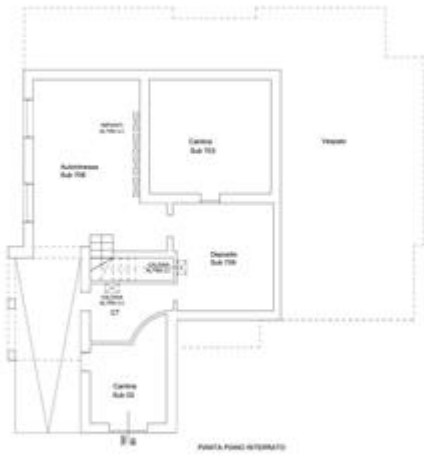
elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: non conforme

pessimo ★★★★★★★★★★



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 commerciale autorimessa	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00



Planimetria piano interrato



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/11/2024

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Box C06 - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 26.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: BOX C06 - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 11.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: Love Home srl

Descrizione: Box grande

Indirizzo: Via XXV Aprile, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 764,71 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: Box a corpo - valore minimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 9.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

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: Box a corpo - valore massimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 15.000,00 pari a 1.071,43 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: Box - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 780,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

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: Box - valore massimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 799 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, tra cui la presenza di impianti di altre proprietà e la conseguente assenza di indipendenza reddituaria nonché l'altezza interna ridotta a soli 2,10 m, si ritiene di applicare un valore pari a 750 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	32,00	x	750,00	=	24.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di stima	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate visto il sufficiente di compravendite, e comparate per l'anno 2025.

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	box doppio	32,00	0,00	24.000,00	3.000,00
				24.000,00 €	3.000,00 €

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 750,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche, non è passibile di divisione, in quanto non si possono creare porzioni funzionali ed autonome per ogni quota ed il valore, di ciascuna parte risultante, sarebbe irrisorio rispetto al valore dell'intero. La riduzione per lo stato di occupazione viene applicata per la presenza di impianti a servizio di altre unità immobiliari.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 300,00
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:	€. 1.950,00
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 giudiziarla:	€. 195,00
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:	€. 5,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.750,00

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

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

cantina a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà [REDACTED]

Locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Il locale non ha un accesso indipendente ma questo deriva, indirettamente, dagli immobili posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: S1, intestato a [REDACTED] per 1/8, derivante da VARIAZIONE del 11/04/2024 Pratica n. CO0047889 in atti dal 12/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1608414.11/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47889.1/2024)

Coerenze: A nord con sub 703 medesima proprietà, ad est con terrapieno (vespaio), a sud con terrapieno, ad ovest con sub 708 medesima proprietà, vano scala comune e locale centrale termica, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 7/8 del diritto di proprietà appartiene per 1/8 ciascuno a Fusi Pier Paolo, nato ad Erba il 5.06.1964, Fusi Ersilia nata ad Erba il 10.10.1952 e Fusi Gabriela nata ad Albavilla il 16.04.1956 e per 4/8 a Fusi Massimo nato ad Erba il 16.10.1960.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 526,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 475,00
Data di conclusione della relazione:	24/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risulta occupato dai cointestatari del bene immobiliare stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Altre formalità pregiudizievoli non cancellabili

Si segnalano i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore dello Iacono, notaio in Mariano Comense, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

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: *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.

La formalità è riferita solamente alla quota di proprietà dell'immobile pari a 1/8 intestata a Fusi Fabio

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: €.**100,00**

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 desunte da situazioni analoghe.

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, nonchè 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:

BREVE STORIA VENTENNALE: a seguito di successione legittima a Fusi Natale apertasi il 12.06.2004 , dichiarazione di successione integrativa registrata a Como il 10.06.2006 al n. 176 Vol. 2005 ed ivi trascritta in data 26.08.2005 ai nn. 31273/20067, seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lui spettante è stata acquistata per 1/12 ciascuno a [REDACTED]

A seguito di successione legittima a [REDACTED] apertasi il 12.06.2016, dichiarazione di successione registrata a Como il 21.09.2016 al n. 2539 Vol. 9990 ed ivi trascritta in data 26.09.2016 ai nn. 24575/16348 seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442, la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

Avvertenza: nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione è stata erroneamente indicata, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di $\frac{1}{4}$ anziché l'esatta quota di $\frac{1}{6}$ spettante a [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di $\frac{1}{8}$, in forza di Successione legittima di [REDACTED] (dal 12/06/2016), registrato il 21/09/2016 a Como ai nn. 2539 Vol. 9990, trascritto il 26/09/2016 ai nn. 24575/16348.

A seguito di successione legittima a Caspani Lucia, la quota di $\frac{1}{6}$ del diritto di proprietà a lei spettante è stata acquistata in parti eguali da [REDACTED]

Titolarità seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14230/10442

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di $\frac{1}{6}$, in forza di Successione legittima di Fusi Natale (dal 12/06/2004 fino al 12/06/2016), registrato il 09/06/2006 a Como ai nn. n. 176 Vol. 2005, trascritto il 26/08/2005 a Como ai nn. 31273/20067.

A seguito della successione di Fusi Natale, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lui spettante è stata acquistata per 1/12 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

La successione è stata seguita dall'accettazione tacita di eredità trascritta a Como in data 15.05.2023 ai nn. 14229/10441.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 1/51, intestata a Fusi Natale residente in Albavilla, per lavori di COSTRUZIONE ABITAZIONE su Mappale 293, presentata il 18/08/1951 con il n. 1/51 di protocollo, agibilità del 05/01/1952 con il n. 12/52 di protocollo

SCIA Pesante N. 4235/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di Frazionamento unità immobiliare, presentata il 15/04/2021 con il n. 4235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al piano terra

CILAS - Superbonus N. 14488/2022, intestata a [REDACTED], per lavori di Efficientemente energetico, presentata il 25/11/2022 con il n. 14488 di protocollo

CILA N. 15529/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di Restauro e risanamento conservativo per riqualificazione energetica, presentata il 25/12/2023 con il n. 15529 di protocollo

Autorizzazione Paesaggistica con Procedura Semplificata - parere favorevole condizionato N. 7629/2023, intestata a [REDACTED], per lavori di efficientamento energetico mediante la formazione di cappotto, rifacimento copertura, sostituzione dei serramenti, posa impianto fotovoltaico, rilasciata il 14/06/2023 con il n. 7629 di protocollo

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.

.

Si evidenzia che l'intero territorio comunale di Albavilla è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale.

- Vincolo Generale: L'intero territorio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) in virtù del Decreto Ministeriale del 29 aprile 1971, che dichiara il notevole interesse pubblico dell'intero Comune.
- Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che comportano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.
- Eccezioni: Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerate nel valore di stima del bene

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

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

I costi per l'eliminazione delle difformità sono considerati nel valore di stima

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8/A, FRAZIONE CARCANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a ALBAVILLA Via Milano 8/A, frazione Carcano, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (██████████)

Locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio di due piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica. Il locale non ha un accesso indipendente ma questo deriva, indirettamente, dagli immobili posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,10 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 496 sub. 709 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe

1, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8/A, Albavilla, piano: S1, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/8, derivante da VARIAZIONE del 11/04/2024 Pratica n. CO0047889 in atti dal 12/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1608414.11/04/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 47889.1/2024)

Coerenze: A nord con sub 703 medesima proprietà, ad est con terrapieno (vespaio), a sud con terrapieno, ad ovest con sub 708 medesima proprietà, vano scala comune e locale centrale termica, tutti del foglio 4 sezione CAR, mappale 496.

Avvertenza: la restante quota di 7/8 del diritto di proprietà appartiene per 1/8 ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2021.



L'accesso carraio al piano interrato

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.



Vista satellitare estesa



Vista satellitare puntuale



Vista tridimensionale da est



Vista tridimensionale da 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:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ad uso cantina, posto al piano interrato, privo di accesso diretto, con altezza interna di 2,10 m con caratteristiche tipiche per l'uso. Si accede al piano interrato dalla scala interna comune e dalla rampa carraia, attraverso altre due unità immobiliari. All'interno del locale è presente una caldaia per l'impianto termico di altra unità immobiliare. Attraverso il locale si accede al sub 703 della medesima proprietà; si accede inoltre alla porta per l'accesso al vespaio.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.
fondazioni non a vista
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera



Delle Componenti Edilizie:

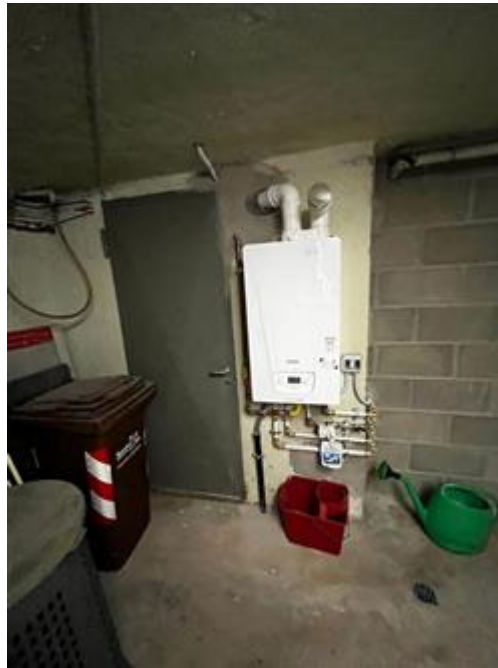
pareti esterne: costruite in blocchi di cls
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
scale: comune interna a larghezza ridotta (cm 80)
plafoni: realizzati in intonacato a rustico
portone di ingresso: anta singola a battente



Degli Impianti:

elettrico: esterno , la tensione è di 220V
conformità: non conforme





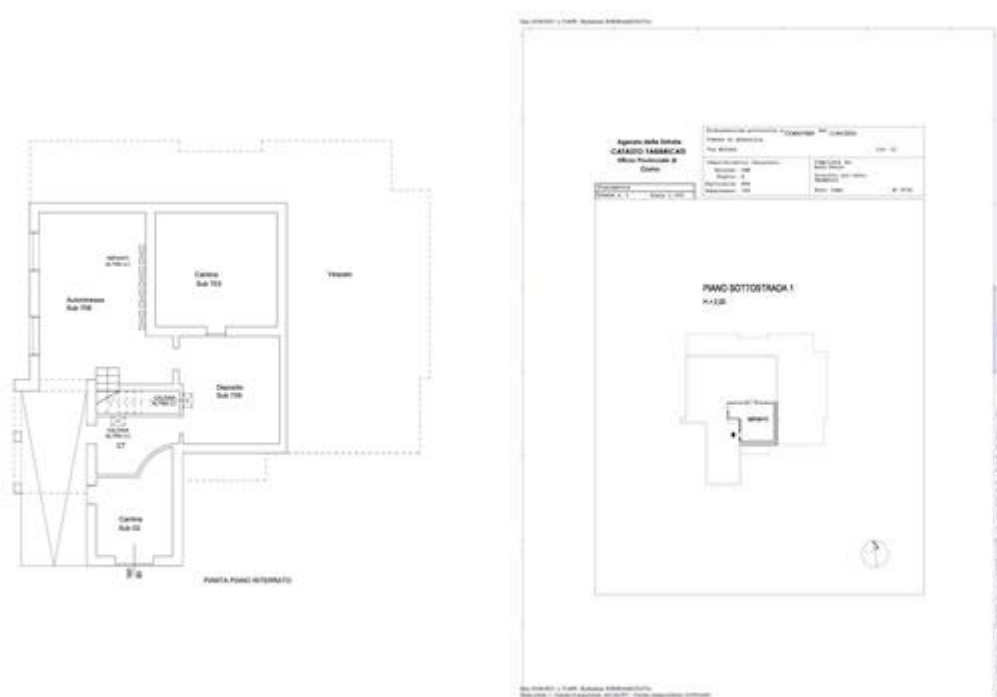
Il locale cantina con presenza di impianti di altre unità immobiliari

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 commerciale cantina	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



Planimetria piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: MAGAZZINO C/2 - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 20.000,00 pari a 124,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: MAGAZZINO C/2 40 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 12.495,00 pari a 312,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: Edil Casa srl

Descrizione: Capannone con uffici ingresso indipendente, magazzino, laboratorio, servizi igienici per i dipendenti, diversi locali ad uso deposito/ripostiglio e centrale termica. Area esterna di proprietà.

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 830

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 355,42 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Minerva Srl

Descrizione: Ampio immobile commerciale - ex istituto bancario - con magazzino e accessi multipli
In posizione centrale, in zona di forte passaggio pedonale e veicolare

Indirizzo: Albavilla Via Volta

Superfici principali e secondarie: 402

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 240.000,00 pari a 597,01 Euro/mq

COMPARATIVO 5

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 6

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 7

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 - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 360,00 pari a 360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

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 - 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:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 409 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, tra cui l'assenza di accesso diretto e di indipendenza reddituaria nonché l'altezza interna ridotta a soli 2,10 m, si ritiene di applicare un valore pari a 250 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,00	x	250,00	=	6.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore id stima	-20,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 810,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari

dichiarati registrati dall'Agenzia delle Entrate visto il sufficiente di compravendite, e comparate per l'anno 2025.

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	cantina	26,00	0,00	6.480,00	810,00
				6.480,00 €	810,00 €

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 202,50**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, per le sue caratteristiche intrinseche, non è passibile di divisione, in quanto non si possono creare porzioni funzionali ed autonome per ogni quota ed il valore, di ciascuna parte risultante, sarebbe irrisorio rispetto al valore dell'intero. La riduzione per lo stato di occupazione viene applicata per la presenza di impianti a servizio di altre unità immobiliari.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 81,00**

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: **€. 526,50**

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: **€. 52,65**

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: **€. -1,15**

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

€. 475,00

data 24/04/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera