



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 01/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabio Butera

CF: BTRFBA64E27G273A

con studio in MONZA (MB) Vicolo Borghetto 11

telefono: 0399418075

email: info@fabiobutera.com

PEC: fb@pec.fabiobutera.com

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

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino e autorimesse a ALBAVILLA Via Milano 12, frazione Carcano, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Locali ad uso magazzino ed autorimessa posti al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, con presenza di difformità dal titolo edilizio. Il fabbricato non ha aree pertinenziali esterne di proprietà. All'immobile si accede dai mappali 591 e 496 di altre proprietà, del foglio 4 sezione CAR.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna compresa tra un minimo di 2,70 e massimo 3,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 497 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 2, consistenza 365 mq, rendita 1.055,64 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8, Albavilla, piano: T, intestato a [REDACTED] per 1/2, derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/06/2004 - IN MORTE DI FUSI NATALE Voltura n. 5060.1/2005 - Pratica n. CO0183464 in atti dal 17/05/2005
Coerenze: A nord con mappale 496 e mappale 497 sub 2, altre proprietà, ad est altra proprietà mappale 494, a sud altra proprietà. mappale 375 e mappale 1262, ad ovest altra proprietà mappale 591, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza catastale:

L'unità immobiliare censita con la particella n. 497 sub. 1 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 26.01.1978 al n. 8 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	380,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.605,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.200,00

Data di conclusione della relazione:

01/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero pur con la presenza di materiale ancora da sgomberarsi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *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, 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.

Risulta necessaria la rimozione degli impianti (caldaie) di pertinenza di altre unità immobiliari e relative adduzioni del gas metano e la rimozione dei contatori elettrici ed idrici relativi sempre ad altre unità immobiliari, salvo verificare la possibilità tecnica di installazione in altre localizzazioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BREVE STORIA VENTENNALE:

sin dal ventennio la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto appartiene a [REDACTED], proprietario in forza dell'atto di donazione in data 26.04.1984 n. 50160/7934 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Iacono, notaio in Mariano Comense registrato a Cantù l'11.05.1984 al n. 778 e trascritto a Como in data 16.05.1984 ai nn. 7302/5631, seguito da ricongiungimento di usufrutto spettante al donante Fusi Natale nato il 24.12.1924 e deceduto il 12.06.2004.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI FABIO nato ad Albavilla il 19.12.1953 per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di Atto di Donazione seguito da ricongiungimento di usufrutto.

Avvertenza: la restante quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, non oggetto di liquidazione giudiziale, appartiene a [REDACTED]. Provenienza: Atto di donazione in data 26.04.1984 n. 50160/7934 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Iacono, notaio in Mariano Comense registrato a Cantù l'11.05.1984 al n. 778 e trascritto a Como in data 16.05.1984 ai nn. 7302/5631, seguito da ricongiungimento di usufrutto spettante al donante Fusi Natale nato il 24.12.1924 e deceduto il 12.06.2004.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 66/75, intestata a [REDACTED] e Natale residenti in Albavilla, per lavori di Variante ampliamento magazzino con soprastante abitazione, rilasciata il 27/05/1975 con il n. 66/75 di protocollo, agibilità del 22/07/1976 con il n. 66/75 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: All'interno del bene immobiliare sono state realizzate partizioni non presenti nella planimetria catastale; dall'accesso agli atti comunali non è stata individuata la planimetria autorizzata del piano terra. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Da valutarsi.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno del bene immobiliare sono state realizzate partizioni non presenti nella planimetria catastale; dall'accesso agli atti comunali, non è stata

individuata la planimetria autorizzata del piano terra.

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 12, FRAZIONE CARCANO

MAGAZZINO E AUTORIMESSE

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino e autorimesse a ALBAVILLA Via Milano 12, frazione Carcano, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Locali ad uso magazzino ed autorimessa posti al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, con presenza di difformità dal titolo edilizio. Il fabbricato non ha aree pertinenziali esterne di proprietà. All'immobile si accede dai mappali 591 e 496 di altre proprietà, del foglio 4 sezione CAR.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna compresa tra un minimo di 2,70 e massimo 3,80 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 497 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria C/2, classe 2, consistenza 365 mq, rendita 1.055,64 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8, Albavilla, piano: T, intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/2, derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/06/2004 - IN MORTE DI FUSI NATALE Voltura n. 5060.1/2005 - Pratica n. CO0183464 in atti dal 17/05/2005
Coerenze: A nord con mappale 496 e mappale 497 sub 2, altre proprietà, ad est altra proprietà mappale 494, a sud altra proprietà. mappale 375 e mappale 1262, ad ovest altra proprietà mappale 591, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza catastale:

L'unità immobiliare censita con la particella n. 497 sub. 1 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 26.01.1978 al n. 8 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessun piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Il fabbricato visto dal mappale confinante n. 591



Il fabbricato visto dal mappale confinante n. 496



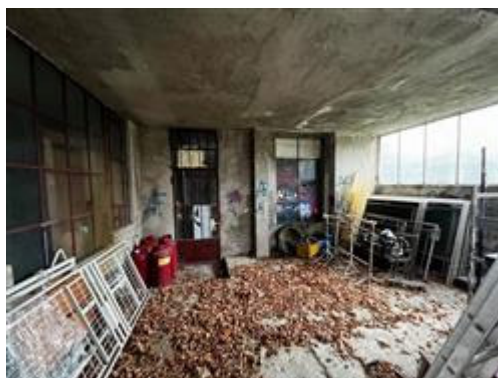
Il fabbricato visto dal mappale confinante n. 496



Vista del fronte ovest



Vista del fronte nord



Porzione d'immobile aperta e interclusa

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.



Albavilla mappale 497 vista estesa



Albavilla mappale 497 vista ravvicinata



Vista tridimensionale fronte sud



Vista tridimensionale fronte sud - ovest



Vista tridimensionale fronte sud - est

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:

Locali ad uso magazzino ed autorimessa, con varie altezze interne, di remota epoca costruttiva e realizzazioni in più fasi per adattarsi alle mutate esigenze dell'attività edilizia. Presenta gli accessi principali dal lato nord ed ovest. I lati est e sud sono costruiti a confine, con altre proprietà, e presentano luci non conformi sul lato sud. All'interno dei locali sono presenti impianti e contatori relativi alle utenze degli appartamenti ai piani superiori di altra proprietà. Le caratteristiche costruttive risultano in scarso stato conservativo.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.

★★★★★★★★★★★★

fondazioni non a vista

strutture verticali: costruite in cemento armato

mediocre ★★★★★★★★☆☆

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele - a più quote di livello. Solaio a copertura dell'immobile ad uso magazzino che presenta diverse altezze interne.

scarso ★★★★★★★★☆☆

scale interne: a rampe lineari realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente.

mediocre ★★★★★★★★☆☆

Larghezza rampe inferiore alla norma

copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. in riferimento all'intero fabbricato

scarso ★★★★★★★★☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio a doppia parete, il rivestimento è realizzato in intonaco con finitura ai silicati

scarso ★★★★★★★★☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione assente.

mediocre ★★★★★★★★☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno verniciato con vetrocamera

mediocre ★★★★★★★★☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica o pavimento in cls

mediocre ★★★★★★★★☆☆

scale: condominiale interna a larghezza ridotta (cm 80) con rivestimento in pedate e alzate in lastre di granito tipo grigio sardo o similare

nella media ★★★★★★★★☆☆

plafoni: con finitura ad intonaco fine e tinteggiati

mediocre ★★★★★★★★☆☆

protezioni infissi esterni: assenti

scarso ★★★★★★★★☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in profilati in acciaio verniciato e vetro , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza

scarso ★★★★★★★★☆☆

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in acciaio zincato conformità: da verificarsi

scarso ★★★★★★★★☆☆

fognatura: tubazioni interne per le acque nere, pluviali, posti in esterno, per le meteoriche la reti

scarso ★★★★★★★★☆☆

di smaltimento è realizzata in tubazioni miste con recapito in fognatura comunale per le acque nere; pozzi perdenti per le meteoriche; conformità: da verificarsi

termico: assente. Le caldaie installate in loco non sono servizio dell'immobile ma dei piani soprastanti

elettrico: misto , la tensione è di 220V - 380 v conformità: da verificarsi

★★★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★☆☆



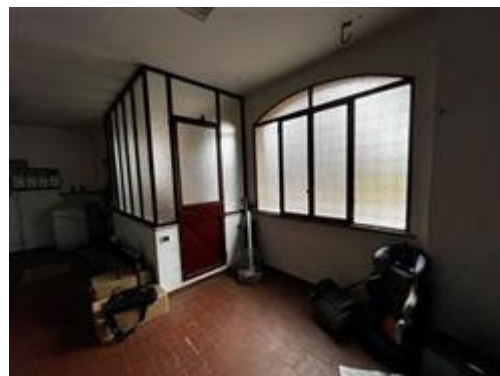
Porzione ad uso magazzino



Porzione ad uso magazzino



Porzione ad uso magazzino



Porzione ad uso autorimessa con vista dell'accesso alla scala condominiale



L'interno di una porzione di uso comune per il fabbricato



L'interno di una porzione ad uso autorimessa

CLASSE ENERGETICA:



[classe presunta - Certificato non presente al CENED KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

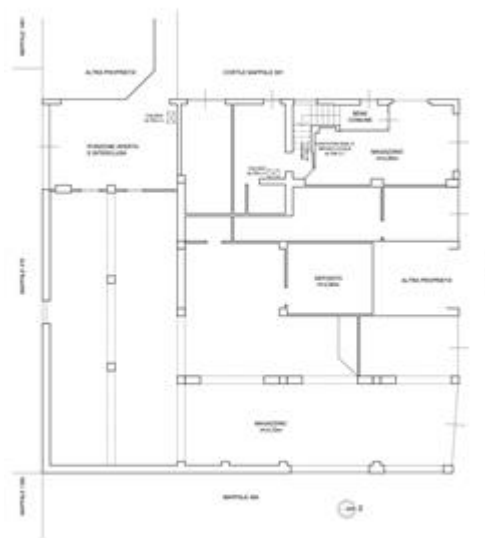
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie magazzino	370,00	x	100 %	=	370,00
Superficie magazzino aperto e intercluso	33,00	x	30 %	=	9,90
arrotondamento calcolo superficie	0,10	x	100 %	=	0,10
Totale:	403,10				380,00



Planimetria catastale



Planimetria approssimativa dello stato di fatto

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 ($k_1 = 0,96$) del fabbricato oggetto di perizia, in scarso stato conservativo ($k_2 = 0,91$), l'assenza di certificazione energetica e di aree esterne di pertinenza esclusiva ($k = 0,96$), l'assenza di un regolamento e di un'amminitrazione di condominio ($k = 0,97$), la non consapevolezza degli esiti di indagini nel suolo e dei costi di bonifica occorrenti nei casi di cambio della destinazione d'uso ($k = 0,90$), si ritiene di applicare un valore ($409 \text{ €/mq} \times 0,96 \times 0,91 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,90$) pari a 300 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 300,00 = 114.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per le caratteristiche intrinseche e per le difformità in ambito soggetto a vincolo paesistico da sanare o rimuovere compresi i costi professionali	-11.400,00
Arrotondamento valore id stima	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 102.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 51.300,00

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 numero sufficiente di compravendite nell'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	Magazzino e autorimesse	380,00	0,00	102.600,00	51.300,00

	102.600,00 €	51.300,00 €
--	--------------	-------------

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 7.695,00**

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 in considerazione dell'impossibilità di rispetto delle norme edilizie in materia.

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: **€. 43.605,00**

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: **€. 4.360,50**

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: **€. 44,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.200,00**

data 01/06/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera