



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 04/06/2026

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 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato ad uso residenziale e pertinenze a ALBAVILLA Via Prealpi 22, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Palazzina di tre piani fuori terra ad uso residenziale e pertinenze, con caratteristiche tipiche per l'uso, in stato di manutenzione complessivo fatiscente, diviso in due appartamenti al piano primo ed al piano secondo, oltre a locali ad uso deposito ed autorimessa al piano terra; presenti porzioni di sottotetto accessibili non abitabili. Sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura e parziali crolli di componenti edilizie.

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1882 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: T - 1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. - sede in Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: Al piano terra, da nord ed est area comune del catasto terreni mappale 1882 del foglio 9 stessa proprietà, a sud scala comune non censita e portico e area comune del mappale 1882, tutti stessa proprietà, ad ovest con il sub 4, del mappale 1882 foglio 14, stessa proprietà; al piano primo area comune del mappale 1882 foglio 9, stessa proprietà.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 3 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 22/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 1;

- foglio 14 particella 1882 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: terra e secondo, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: Dei locali sgombero, al piano terra, da nord, area comune del mappale 1882, ad est e sud mappale 1882 sub 5 (stessa proprietà, ad ovest area comune sub 1882 (stessa proprietà); dei locali cantina, a nord area comune mappale 1882, ad est mappale 1882 sub 3, stessa proprietà, a sud scala comune e portico, ad ovest mappale 1882 sub 5 (stessa proprietà); al piano secondo, l'appartamento, area comune su quattro lati, a anche con vano scala comune.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 4 risulta graficamente rappresentata

nella planimetria catastale n. 22/2 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 2.

- foglio 14 particella 1882 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: terra, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in >Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: A nord area comune mappale 1882, ad est con il sub 4 (stessa proprietà), a sud area comune mappale 1882, ad ovest area comune mappale 1882 e sub 4 (stessa proprietà)

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 5 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 22/3 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 1.

- foglio 9 particella 1882 (catasto terreni), sezione urbana VILL'ALBESE, qualita/classe Ente Urbano, superficie 705, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.1/1973) Coerenze: A nord con il mappale 3072 (strada provinciale) e con il mappale 5364 di altra proprietà, ad est con il mappale 3244 di altra proprietà, a sud con il mappale 3246 stessa proprietà, ad ovest con il mappale 4570 stessa proprietà e con il mappale 1292 altra proprietà, tutti del foglio 9 del catasto Terreni del Comune di Albavilla

L'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.05 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.70;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

B

magazzini e locali di deposito - autorimessa a ALBAVILLA Via Prealpi 22, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato di forma rettangolare, ad un solo piano fuori terra, autorizzato per uso autorimessa e censito al catasto fabbricati come magazzino - locali di deposito (C/2). Sul fronte nord (Via Prealpi) non risultano cancelli carrai e sul fronte sud si è riscontrata la presenza di altri baraccamenti non autorizzati. Il fabbricato sul lato ovest è costruito a confine del mappale 1292 di altra proprietà e non presenta finestre come indicato nella pianta dell'autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30 media.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 4570 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 109,08 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi snc, Albavilla, piano: T, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla (CO), derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6369.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009.

Coerenze: Da nord mappale 3072 (strada provinciale) altra proprietà, ad est e sud mappale 1882 stessa proprietà, ad ovest mappale 1292 altra proprietà, tutti del foglio 14, Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare censita con la particelle n. 4570 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 19.02.2006 – Pratica n. 00229028.

- foglio 9 particella 4570 (catasto terreni), sezione urbana VILL'ALBESE, qualita/classe Ente

Urbano, superficie 65, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.1/1973)
 Coerenze: Da nord mappale 3072 (strada provinciale) altra proprietà sub 721, ad est e sud mappale 1882 stessa proprietà, ad ovest mappale 1292 altra proprietà.
 L'area censita con la particella n. 4570 ex 1882/b di Ha. 0.00.65 ed in precedenza con la particella n. 3667 di Ha. 0.00.65 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.70.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



terreno residenziale a ALBAVILLA Via per Parzano, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **2.560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno incolto, pianeggiante, di forma regolare confinante a sud con la Via per Parzano ma privo di accesso per la presenza di vegetazione spontanea e per differenza di quota altimetrica. Al terreno si accede dalla Via Prealpi, attraverso gli immobili confinanti, di cui al corpo A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3246 (catasto terreni), sezione urbana VIL, partita 1551, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2560, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 6,61 €, indirizzo catastale: Albavilla, Sezione Vill'Albese (Via per Parzano), piano: T, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.2/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: Da nord mappale 1882 stessa proprietà, ad est con i mappali 4498, 4613, 4455 di altra proprietà, a sud con la Via per Parzano e con il mappale 3248 di altra proprietà, ad ovest con i mappali 3248, 3068, 1304 di altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni.

L'area censita con la particella n. 3246 ex 1884/a di Ha. 0.25.60 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1884 di Ha. 0.29.80

Il terreno presenta, un'orografia pianeggiante con pendenza da ovest (-0,61) verso est (-1,95) e da nord (-0,54) verso sud (-1,05), una tessitura prevalente di depositi sciolti fluvio-glaciali composti prevalentemente da sabbie, ghiaie, ciotoli arrotondati; i sistemi irrigui sono assenti e sono assenti le sistemazioni agrarie; presenti colture erbacee di tipo spontaneo; presenti al confine ovest e nord alberature a medio-alto fusto; selvicoltura: terreno non governato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.835,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 484.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 435.700,00
Data di conclusione della relazione:	04/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/09/2018 a firma di Dott.ssa Terraneo Anita Notaio in Cantù ai nn. 2100/1707 di repertorio, iscritta il 02/10/2018 a Como ai nn. 25752/4426, a favore di Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi Società Cooperativa con sede a Lesmo (MB), contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla (CO), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 300.000.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a: diritto di proprietà sull'immobile censito al Catasto Terreni - Foglio 9 Mappale 3246 - Comune di Albavilla

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'accesso alle unità immobiliari, oggetto di perizia, allo stato attuale avviene dalla Strada Provinciale 639, Via Prealpi al civico 22; al fabbricato di cui al mappale 4570, Via Prealpi snc, non è stato possibile accedere a causa della vegetazione impenetrabile ivi presente; dalla Via per Parzano, allo stato attuale, non sono presenti accessi, pertanto al terreno di cui al mappale 3246 si accede solo dal confinante mappale 1882.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Breve storia ultraventennale

A seguito di successione testamentaria a [REDACTED] di denunciata successione testamentaria trascritto a Como in data 18.06.1954 ai nn. 3418/3093, la proprietà delle aree allora censite al Catasto Terreni di Albavilla, sezione Vill' Albese, con le particelle n. 1882 di Ha. 0.07.70 e n. 1884 di Ha. 0.29.80 è stata acquistata da [REDACTED].

Con atto in data 21.06.1966 n. 4551/823 di rep. a rogito dott. Andrea Fabi, notaio in Asso trascritto a Como in data 25.01.1966 ai nn. 714/535, C [REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà del terreno censito al Catasto Terreni di Albavilla, sezione Vill' Albese, con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.70.

Con atto in data 12.05.1973 n. 37195/7802 di rep. a rogito dott. Furio Giazzi, notaio in Erba, trascritto a Como in data 22.05.1973 ai nn. 8009/6882 [REDACTED] hanno venduto [REDACTED] la proprietà del terreno censito al Catasto Terreni di Albavilla, sezione Vill' Albese, con la particella n. 1882/b di Ha. 0.00.65.

A seguito di successione a [REDACTED], denuncia di successione registrata ad Erba il 19.05.1998 al n. 180 vol. 1998, certificato di denunciata successione trascritto a Como in data 1° 07.2000 ai nn. 13463/9270, la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà a lui spettante sulle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Albavilla, sezione Vill' Albese, con le particelle n. 1882 sub. 3, n. 1882 sub. 4 e n. 1882 sub. 5 ed al Catasto Terreni di Albavilla, sezione Vill' Albese, con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.05 è stata acquistata per $\frac{1}{4}$ ciascuno da [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla, per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/03/2009), con atto stipulato il 18/03/2009 a firma di Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico ai nn. 55917/12169 di repertorio, trascritto il 14/04/2009 a Como ai nn. 10060/6368 e 10061/6369.

Con atto in data 18.03.2009 n. 55917/12169 di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 14.04.2009 ai nn. 10060/6368 ed ai nn. 10061/6369: [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla la proprietà delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di Albavilla, sezione Vill' Albese, con le particelle 1882 sub. 3, n. 1882 sub. 4 e n. 1882 sub. 5 ed al Catasto Terreni di Albavilla, sezione Vill' Albese, con le particelle n. 1882 di Ha. 0.07.05 e n. 3246 di Ha. 0.25.60, [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla la proprietà censita al

Il titolo è riferito solamente a corpo A e B

Nulla Osta ANAS - ENTE NAZIONALE PER LE STRADE - COMPARTIMENTO DELLA VIABILITÀ PER LA LOMBARDIA MILANO N. **96/62046**, intestata a Corti Camillo e Gianpaolo, per lavori di MANTENIMENTO DI ACCESSO CARRAIO DI MT. 5,10 AD USO ABITAZIONE AL KM. 2+900 IN COMUNE DI ALBAVILLA., rilasciata il 28/02/1997 con il n. 1106 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica n. **AS 24/2019**, intestata a Fusi NAtale & C. S.a.s., per lavori di Costruzione di 3 edifici unifamiliari e 1 edificio a schiera, presentata il 09/05/2019 con il n. 8675 di protocollo, rilasciata il 10/09/2019 con il n. 24/2019 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo C - terreno edificabile.

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.

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 Art. 23 - Ambiti destinati a verde privato - VP - 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. 23 - Ambiti destinati a verde privato - VP

1. Definizione: Gli ambiti destinati a verde privato si configurano come aree di filtro e mitigazione tra l'edificato e gli assi viari principali o tra i nuclei di antica formazione e l'edificato di espansione.
2. Destinazioni d'uso: In tali ambiti non è ammessa alcuna nuova costruzione.
3. Tipi di intervento: Manutenzione straordinaria
4. Strumenti attuativi: Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria.
5. Parametri urbanistici: Superficie drenante (Sd): 80% della superficie fondiaria
6. Prescrizioni: Nel caso di realizzazione di pavimentazioni esterne o realizzazione di manufatti interrati (vasche di raccolta delle acque, ..) dovrà essere rispettato il rapporto della superficie drenante.

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 Art. 46 - Fasce di rispetto stradale - 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. 46 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono definite e normate dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e ss.mm.ii.), oltre che dalle indicazioni grafiche della cartografia allegata al Piano delle Regole.

Viene individuata una fascia di rispetto di 10 mt ~~30 mt per le porzioni fuori terra e di 20 mt per le porzioni interrate degli immobili~~ lungo la SP ex SS 639; in corrispondenza degli ambiti esterni al centro abitato ed aventi destinazione "AGR - ambiti agricoli" e "ABT – Ambiti Boschivi e di Tutela Ambientale", viene individuata una fascia di rispetto di 30 mt.

Per la SP 37 e la SP 40 viene individuata una fascia di rispetto di 10 mt.

Nelle fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna nuova edificazione, fatta eccezione per i seguenti interventi, purché compatibili con la destinazione d'uso dell'area:

- installazione di impianti per il rifornimento e lavaggio dei veicoli ed il ristoro degli utenti;
- realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed attrezzature tecnologiche di interesse pubblico;
- opere di recinzione, purché non limitino la visibilità;
- realizzazione di piste ciclabili e manufatti a servizio della mobilità ciclo-pedonale;
- realizzazione di pensiline di copertura degli ingressi, con sporgenza a sbalzo non superiore a m 1,20, e coperture di terrazzi degli edifici esistenti;
- realizzazione di parcheggi e relative opere di accesso.

La realizzazione di impianti per il rifornimento e lavaggio dei veicoli ed il ristoro degli utenti e parcheggi e relative opere di accesso è consentita nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.

All'esterno del perimetro del centro abitato, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, purché compatibili con la normativa d'ambito e purché l'edificazione non ricada nella fascia di rispetto di 10 mt dal confine stradale né riduca la distanza tra l'edificio ed il confine stradale stesso.

All'interno del perimetro del centro abitato, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, purché compatibili con la normativa d'ambito e purché l'edificazione non riduca la distanza tra l'edificio ed il confine stradale stesso.

Per gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto sono richieste la presentazione di atto di precarietà, con impegno a rimuovere le opere realizzate a proprie spese su richiesta dell'Amministrazione comunale, e, in caso di interventi di nuove costruzioni o modifiche che riducano la distanza tra gli immobili ed il confine stradale, l'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

Le aree comprese nelle zone di rispetto stradale possono essere computate ai fini del calcolo delle volumetrie e delle superfici lorde, salvo diversa identificazione della cartografia allegata al Piano delle Regole.

Eventuali deroghe all'osservanza delle distanze dalle strade sono ammissibili nei limiti consentiti dalle leggi vigenti e previo nulla-osta dell'Ente gestore della strada. Nelle fasce di rispetto dovrà essere conservato il patrimonio arboreo esistente; sono ammessi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature.

Nella fascia di rispetto della SP ex SS 639, in quanto individuata nel PPR come “Strada panoramica n. 41 (SS dei laghi di Pusiano e Garlate)”, al fine di valorizzarne il carattere di panoramicità, deve essere privilegiato l’uso di prodotti eco-compatibili per il posizionamento di barriere e limitatori di traffico laterali.

. Il titolo è riferito solamente ai mappali 4570 e 1882, per la parte prospiciente il fronte nord.

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 Art. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela - 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. 37 - Beni paesaggistici sottoposti a tutela

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

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

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

2. Aree tutelate per legge:

- 2.1. Terreni ricompresi nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera f))
- 2.2. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)):
- 2.2.1. Torrente Sorgente di Alserio (nei pressi del confine con il Comune di Alserio)
- 2.2.2. Valle di Parravicino o il fiume con la Sorgente di Campolasso (nei pressi del confine con il Comune di Erba)
- 2.2.3. Torrente Cosia (dalla confluenza dei due rami in cui si divide a nord ovest dell'Albergo della Salute)
- 2.2.4. Valle di Carcano (dall'abitato di Vill'Albese)
- 2.3. Territori contermini al lago di Alserio compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b))
- 2.4. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (rif. D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g)).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile di cui al corpo 'B' risulta difforme dal titolo edilizio, con aperture sul lato ovest, non presenti, e diverse aperture anche sugli altri fronti. Le dimensioni effettive differiscono da quanto autorizzato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - magazzino o locale di deposito.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile nello stato di fatto presenta difformità, anche interne, rispetto ai titoli edilizi di cui si ha avuto accesso (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A immobile ad uso residenziale e pertinenze.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta difforme da quanto autorizzato dal titolo edilizio.

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B deposito - magazzino.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali differiscono dallo stato di fatto

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A immobile ad uso residenziale e pertinenze.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato di cui al Corpo 'B' è stato autorizzato con dimensioni di 10,00 x 4,50 m mentre dalla planimetria catastale e dalla visura storica e da precedenti rilievi risulta una dimensione pari a 10,00 x 5,25 m, con un aumento di superficie pari a 7,50 mq. La destinazione d'uso autorizzata dal titolo edilizio è di autorimessa, mentre l'immobile è destinato a deposito - magazzino. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B - magazzino o locale di deposito.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile esistente presenta misure esterne non del tutto conformi ai titoli edilizi a cui si è avuto accesso (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - immobile ad uso residenziale e pertinenze.

Nel calcolo del valore del complesso immobiliare si prevede la demolizione del fabbricato ed il recupero della SLP.

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

BENI IN ALBAVILLA VIA PREALPI 22, FRAZIONE VILL'ALBESE

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato ad uso residenziale e pertinenze a ALBAVILLA Via Prealpi 22, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Palazzina di tre piani fuori terra ad uso residenziale e pertinenze, con caratteristiche tipiche per l'uso, in stato di manutenzione complessivo fatiscente, diviso in due appartamenti al piano primo ed al piano secondo, oltre a locali ad uso deposito ed autorimessa al piano terra; presenti porzioni di sottotetto accessibili non abitabili. Sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura e parziali crolli di componenti edilizie.

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1882 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: T - 1, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. - sede in Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009
Coerenze: Al piano terra, da nord ed est area comune del catasto terreni mappale 1882 del foglio 9 stessa proprietà, a sud scala comune non censita e portico e area comune del mappale 1882, tutti stessa proprietà, ad ovest con il sub 4, del mappale 1882 foglio 14, stessa proprietà; al piano primo area comune del mappale 1882 foglio 9, stessa proprietà.
L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 3 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 22/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 1;
- foglio 14 particella 1882 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: terra e secondo, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009
Coerenze: Dei locali sgombero, al piano terra, da nord, area comune del mappale 1882, ad est e sud mappale 1882 sub 5 (stessa proprietà, ad ovest area comune sub 1882 (stessa proprietà); dei locali cantina, a nord area comune mappale 1882, ad est mappale 1882 sub 3, stessa proprietà, a sud scala comune e portico, ad ovest mappale 1882 sub 5 (stessa proprietà); al piano secondo, l'appartamento, area comune su quattro lati, a anche con vano scala comune.
L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 4 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 22/2 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 2.

- foglio 14 particella 1882 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 186,54 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi 22, Albavilla, piano: terra, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in >Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: A nord area comune mappale 1882, ad est con il sub 4 (stessa proprietà), a sud area comune mappale 1882, ad ovest area comune mappale 1882 e sub 4 (stessa proprietà)

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 5 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 22/3 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 6.02.1986 al n. 22 di protocollo in variazione dell'unità immobiliare censita con la particella n. 1882 sub. 1.

- foglio 9 particella 1882 (catasto terreni), sezione urbana VILL'ALBESE, qualita/classe Ente Urbano, superficie 705, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.1/1973) Coerenze: A nord con il mappale 3072 (strada provinciale) e con il mappale 5364 di altre proprietà, ad est con il mappale 3244 di altra proprietà, a sud con il mappale 3246 stessa proprietà, ad ovest con il mappale 4570 stessa proprietà e con il mappale 1292 altra proprietà, tutti del foglio 9 del catasto Terreni del Comune di Albavilla

L'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.05 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.70;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



L'immobile visto a lato della Via Prealpi



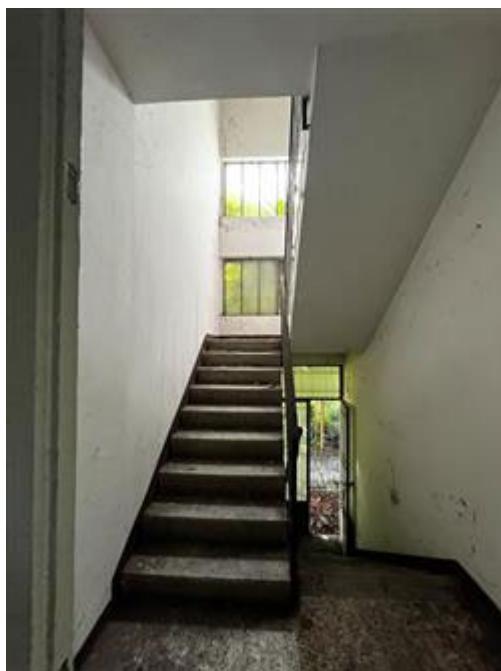
L'immobile visto dalla Via Prealpi



Il fronte dell'edificio visto dal terrazzo



Il fronte dell'edificio sottostante al portico



La scala di collegamento interna



La scala di collegamento interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è sostenuto, 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 3d



Vista 3d



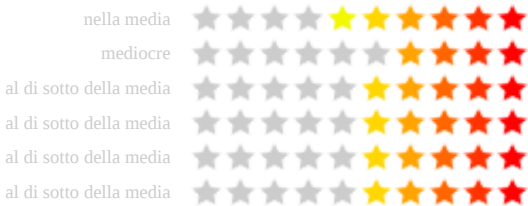
Vista della Via Prealpi



Vista della Via per Parzano

SERVIZI

municipio
supermercato
campo da tennis
scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m
ferrovia distante 4,50 km
superstrada distante 3,6 km
autostrada distante 13,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, è situato in zona periferica del Comune di Albavilla, ed è composto da tre piani fuori terra; è stato costruito negli anni '60, con finiture di tipo economico, ed alla data del sopralluogo è risultato in pessimo stato conservativo ed in prolungato stato di abbandono. All'immobile si accede dall'area esterna a lato della strada provinciale n° 639, Via Prealpi, al civico 22. Al piano terra sono presenti locali accessori per il deposito ed il ricovero dei mezzi agricoli; ai piani superiori si accede da scala interna comune. La struttura del porticato esterno è in pessimo stato conservativo; per il fabbricato non sono state riscontrate pratiche relative alla denuncia e collaudo delle strutture in cemento armato. Allo stato attuale gli appartamenti, al piano primo ed al piano secondo, non possiedono le caratteristiche di abitabilità e gli impianti non sono adeguati agli usi richiesti. Sono presenti, inoltre, infiltrazioni d'acqua dalla copertura e si sono verificati cedimenti di alcune componenti edilizie.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solai misti in cemento armato/laterizio in opera	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampe lineari realizzate in muratura; il servoscala è assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in travi primarie e secondarie in legno. Si sono riscontrate importanti infiltrazioni d'acqua dalla copertura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio a doppia parete con coibentazione - assente, il rivestimento è realizzato in intonaco fine	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio con coibentazione - assente. Si sono riscontrate importanti infiltrazioni dalla copertura	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno verniciato con vetro semplice	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in pedate e alzate in marmette di cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> intonacati e tinteggiati ai piani primo e secondo. Presenza di importanti infiltrazioni d'acqua	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> al rustico al piano terra	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili in cassonetto realizzate in lamiera di acciaio verniciato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta doppia a battente realizzato in struttura in acciaio verniciato e vetro semplice	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>fognatura:</i> tubazioni interne per le acque nere, pluviali, posti in esterno, per le meteoriche la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni miste con recapito in fossa biologica collegata a pozzo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	---------	---------------------

perdente conformità: non conforme
termico: con alimentazione a gas per acqua calda
sanitaria conformità: non conforme
elettrico: impianto sottotraccia con tensione di
220V conformità: non conforme

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★



La rimessa per mezzi agricoli al piano terra



Locale soggiorno al piano primo



Bagno al piano primo



Locale cucina al piano primo



Porzione di sottotetto al piano secondo



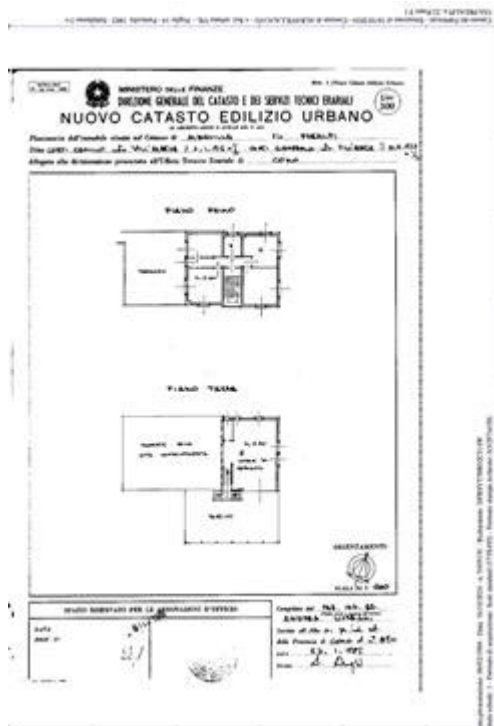
Bagno al piano secondo

CONSISTENZA:

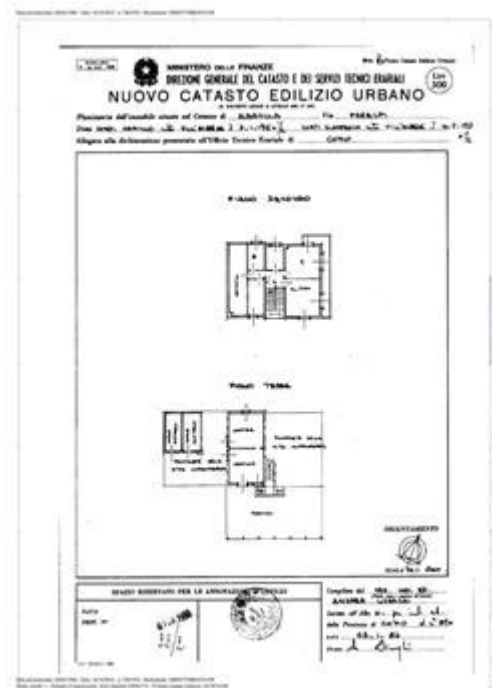
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

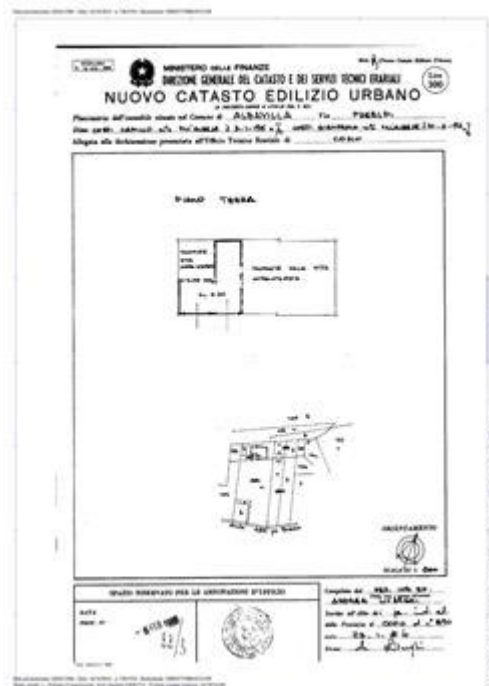
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra cantine e autorimessa H 2,25 m	66,00	x	33 %	=	21,78
Piano Terra cantina e vano scala H 2,25 m	98,00	x	33 %	=	32,34
Piano Primo abitazione H 3,00 m	90,00	x	100 %	=	90,00
Piano Primo balconi	7,20	x	25 %	=	1,80
Piano secondo abitazione H 2,90 m	51,40	x	100 %	=	51,40
Piano secondo locali abitazione in sottotetto H media 2,38 m	19,00	x	60 %	=	11,40
Piano secondo locale sottotetto	17,40	x	25 %	=	4,35
Piano secondo balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Terrazzo piano primo (copertura cantine e autorimessa)	66,00	x	25 %	=	16,50
Arrotondamento	-2,57	x	100 %	=	-2,57
Totale:	424,43				230,00



Planimetria catastale del subalterno 3



Planimetria catastale subalterno 4



Planimetria catastale subalterno 5



Planimetrie stato di fatto corpo A

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/11/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE A04 127 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 0,5 km da Via Mentana 10

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 314,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE A04 86 mq + C02 8 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 0,5 km da Via Mentana 10

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 4

Prezzo: 50.000,00 pari a 555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni immobiliari 14/2023

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento

Indirizzo: Via Mazzini n. 10 - frazione Vill'Albese, Albavilla, CO

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 32.000,00 pari a 376,47 Euro/mq

Valore Ctu: 42.000,00 pari a: 494,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.000,00 pari a: 376,47 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 671/2014

Descrizione: Appartamento al P2-3 di mq 57,63 composto da monolocale, bagno e disimpegno al P2, soppalco e locale con bagno-lavanderia al P3 sottotetto parzialmente ristrutturato con impianti da completare e collaudare, 2

Indirizzo: Piazza Roma, 1 Albavilla, CO

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 310,34 Euro/mq

Valore Ctu: 121.020,90 pari a: 2.086,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 413,79 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2022

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Villa unifamiliare da ristrutturare

Indirizzo: via Roscio 18, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 560,00 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: Appartamenti anno 1975 -Classe G

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 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: Abitazioni tipo economico - stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 800,00 pari a 800,00 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: Abitazioni tipo economico - stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il primo metodo di valutazione è quello comparativo con valori individuati dall'analisi dei prezzi medi riscontati; dall'analisi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 471 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, l'assenza di certificazione energetica e di impianti a norma o quantomeno funzionanti, si ritiene di applicare un valore pari a 470 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

Valutazione 1) = $230 \times 470,00 \text{ €/mq} = 108.100,00 \text{ €}$ con deprezzamento del 20% per lo stato d'uso e di abbandono = 86,480,00

Il secondo metodo considera il procedimento per costi / ricavi dell'intervento di demolizione e ricostruzione secondo quanto espressamente calcolato complessivamente al Corpo 'C' della presente relazione di stima, con un indice fondiario di piano pari a 0,80 mc/mq. Il valore unitario determinato al Corpo 'C' è di 213,21 €/mc.

Valutazione 2) = $705 \times 0,8 \times 213,21 \text{ €/mc} = 120.250,44 \text{ €} > 108.100,00 \text{ €} > 86.480,00 \text{ €}$

Dall'analisi dei due metodi di stima, si ritiene che il valore del complesso immobiliare sia da considerare per la sua capacità edificatoria, connessa alle altre aree, oggetto di perizia, con valore a mq di superficie fondiaria pari a 170,568 €. Si considera un deprezzamento del 10% non essendo disponibili analisi compiute sulla qualità dei terreni che potrebbero richiedere interventi di bonifica del sito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.250,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per assenza di indagini sulla qualità del terreno	-12.025,04
deprezzamento per differenza riscontrata tra superficie catastale e superficie da rilievo celerimetrico del 2008 corrispondente a circa 30 mq, su tutto il lotto	-5.200,00
arrotondamento del valore di stima	-25,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.000,00

BENI IN ALBAVILLA VIA PREALPI 22, FRAZIONE VILL'ALBESE

MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

magazzini e locali di deposito - autorimessa a ALBAVILLA Via Prealpi 22, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Fabbricato di forma rettangolare, ad un solo piano fuori terra, autorizzato per uso autorimessa e censito al catasto fabbricati come magazzino - locali di deposito (C/2). Sul fronte nord (Via Prealpi) non risultano cancelli carrai e sul fronte sud si è riscontrata la presenza di altri baraccamenti non autorizzati. Il fabbricato sul lato ovest è costruito a confine del mappale 1292 di altra proprietà e non presenta finestre come indicato nella pianta dell'autorizzazione edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,30 media.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 4570 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 109,08 Euro, indirizzo catastale: Via Prealpi snc, Albavilla, piano: T, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede a Albavilla (CO), derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6369.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009.

Coerenze: Da nord mappale 3072 (strada provinciale) altra proprietà, ad est e sud mappale 1882 stessa proprietà, ad ovest mappale 1292 altra proprietà, tutti del foglio 14, Catasto Fabbricati.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 4570 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 19.02.2006 – Pratica n. O0229028.

- foglio 9 particella 4570 (catasto terreni), sezione urbana VILL'ALBESE, qualita/classe Ente Urbano, superficie 65, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 01/06/1994 (n. 3.1/1973) Coerenze: Da nord mappale 3072 (strada provinciale) altra proprietà sub 721, ad est e sud mappale 1882 stessa proprietà, ad ovest mappale 1292 altra proprietà.

L'area censita con la particella n. 4570 ex 1882/b di Ha. 0.00.65 ed in precedenza con la particella n. 3667 di Ha. 0.00.65 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1882 di Ha. 0.07.70.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



Vista della Via Prealpi



L'immobile (non visibile) dalla Via Prealpi



L'immobile non accessibile dalla Via Prealpi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è sostenuto, 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 3d



Vista 3d



Vista della Via Prealpi



Vista della Via per Parzano

SERVIZI

municipio
supermercato
campo da tennis
scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m
ferrovia distante 4,50 km
superstrada distante 3,6 km
autostrada distante 13,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato fatiscente, in stato di abbandono, inaccessibile al momento del sopralluogo, con difformità edilizie dovute ad una maggiore superficie realizzata rispetto al titolo edilizio. Data l'epoca costruttiva e la copertura in lastre di fibro cemento si ritiene molto probabile la presenza di amianto. Dotato solo di accesso pedonale dalla Via Prealpi, anche questa inaccessibile per la presenza di folta vegetazione spontanea, ha struttura principale in mattoni pieni. Sul lato ovest è stato realizzato a confine con altra proprietà; ha un'altezza dichiarata minima interna di m 2,90 e massima di m 3,70, di forma rettangolare di lunghezza 10 m e larghezza 5,25 (autorizzata 4,50 m), tetto ad una falda inclinata. Al fabbricato compete un piccola area esterna di proprietà, a ridosso della Via Prealpi, di circa mq 13.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in murature portanti in mattoni pieni e rinforzi in cemento armato
copertura: A falda unica costruita in travi in legno e manto in lastre di fibro-cemento con presunta presenza di amianto



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno verniciato e vetro semplice

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆★



Vista 3d dell'immobile



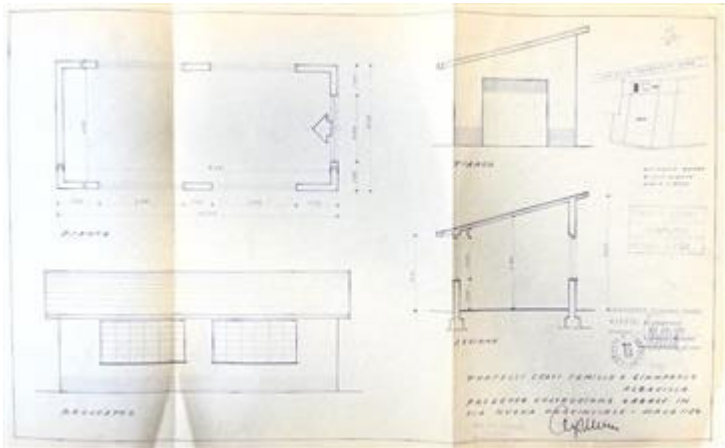
La vegetazione attorno all'immobile

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
Locale ad uso deposito - superficie autorizzata	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00



Elaborato grafico della Licenza Edilizia



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

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

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: 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 stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

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

COMPARATIVO 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 stato conservativo normale - valore massimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il primo metodo di valutazione è quello comparativo con valori individuati dall'analisi dei prezzi

medi riscontrati; 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 ($k = 0,96$) ad eccezione della piccola area antistante il fabbricato, l'assenza di un accesso carraio ($k = 0,97$), la non consapevolezza degli esiti di indagini nel suolo e dei eventuali costi di bonifica occorrenti nel caso 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. Nella valutazione si considera la superficie assentita dal titolo edilizio.

Valutazione 1) = $45 \times 300,00 \text{ €/mq} = 13.500,00 \text{ €}$ con deprezzamento del 25% per la presenza di difformità urbanistico/edilizie che necessitano di sanatoria e per lo stato d'uso e di abbandono = 10.125,00 €.

Il secondo metodo considera i costi / ricavi dell'intervento di demolizione e ricostruzione secondo quanto espressamente calcolato complessivamente al Corpo 'C' della presente relazione di stima, con un indice fondiario di piano pari a 0,80 mc/mq. Il valore unitario determinato al Corpo 'C' è di 213,2134 €/mc.

Valutazione 2) = $65 \times 0,8 \times 213,2134 \text{ €/mc} = 11.087,09 \text{ €} < 13.500,00 \text{ €} > 10.125,00 \text{ €}$

Dall'analisi dei due metodi di stima, si ritiene che il valore dell'immobile, allo stato di fatto attuale, sia da considerare per la sua capacità edificatoria, connessa alle altre aree, oggetto di perizia, con valore a mq di superficie fondiaria pari a 170,57 €. Si considera un deprezzamento del 10% non essendo disponibili analisi compiute sulla qualità dei terreni che potrebbero richiedere interventi di bonifica del sito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.087,09**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per assenza di indagini sulla qualità del terreno	-1.108,71
arrotondamento del valore di stima	21,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN ALBAVILLA VIA PREALPI 22, FRAZIONE VILL'ALBESE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a ALBAVILLA Via per Parzano, frazione Vill'albese, della superficie commerciale di **2.560,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno incolto, pianeggiante, di forma regolare confinante a sud con la Via per Parzano ma privo di

accesso per la presenza di vegetazione spontanea e per differenza di quota altimetrica. Al terreno si accede dalla Via Prealpi, attraverso gli immobili confinanti, di cui al corpo A e B.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3246 (catasto terreni), sezione urbana VIL, partita 1551, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2560, reddito agrario 5,29 €, reddito dominicale 6,61 €, indirizzo catastale: Albavilla, Sezione Vill'Albese (Via per Parzano), piano: T, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto del 18/03/2009 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 55917 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6368.2/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 14/04/2009

Coerenze: Da nord mappale 1882 stessa proprietà, ad est con i mappali 4498, 4613, 4455 di altra proprietà, a sud con la Via per Parzano e con il mappale 3248 di altra proprietà, ad ovest con i mappali 3248, 3068, 1304 di altra proprietà, tutti del foglio 9, Catasto Terreni.

L'area censita con la particella n. 3246 ex 1884/a di Ha. 0.25.60 deriva dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1884 di Ha. 0.29.80

Il terreno presenta, un'orografia pianeggiante con pendenza da ovest (-0,61) verso est (-1,95) e da nord (-0,54) verso sud (-1,05), una tessitura prevalente di depositi sciolti fluvioglaciali composti prevalentemente da sabbie, ghiaie, ciotoli arrotondati; i sistemi irrigui sono assenti e sono assenti le sistemazioni agrarie; presenti colture erbacee di tpo spontaneo; presenti al confine ovest e nord alberature a medio-alto fusto; selvicoltura: terreno non governato.



La Via per Parzano



Il terreno - vista dalla Via per Parzano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è sostenuto, 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 3d



Vista 3d



Vista della Via Prealpi



Vista della Via per Parzano

SERVIZI

municipio
supermercato
campo da tennis
scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m
ferrovia distante 4,50 km
superstrada distante 3,6 km
autostrada distante 13,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

scarso



stato di manutenzione:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno ad uso residenziale, pianeggiante, recintato, in parte solo con rete e in parte con muretto in cls e soprastante rete, sui lati est, sud, ovest mentre è indiviso dagli immobili posti a nord, di cui al corpo A e corpo B, della presente relazione di stima. Sono presenti alberature soprattutto sul lato ovest. Il Piano dei Servizi vigente prevede l'allargamento della sede stradale Via Per Parzano e la realizzazione di un parcheggio esterno su area di proprietà. Il terreno risulta incolto.



IL terreno vista all'interno



Il terreno vista all'interno

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 fondiaria da Visura Catastale	2.560,00	x	100 %	=	2.560,00
Totale:	2.560,00				2.560,00



Estratto di mappa



Rilievo del 2008



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2026

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Platinum Agenzia - Albiate

Descrizione: LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE DI CIRCA 1.350 MQ RECINTATO per 810 mc
= 208,64 €/mc

Indirizzo: Via G. Matteotti s.n.c, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1350

Superfici accessorie:

Prezzo: 169.000,00 pari a 125,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare Clia Srls Immobiliare - Olgiate Comasco

Descrizione: terreno edificabile 1127 mc = 256,43 €/mc

Indirizzo: Via Costa snc, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1535

Superfici accessorie:

Prezzo: 289.000,00 pari a 188,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASALINO ENGINEERING SRL - Mariano Comense

Descrizione: lotto di terreno edificabile - volumetria 600 mc = 250 €/mc

Indirizzo: Via Monte Bolettone s.n.c, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: Impresa di Costruzioni Pontiggia Srl

Descrizione: terreno edificabile volumetria 592 mc. = 202,70 €/mc

Indirizzo: Via Arcore 20, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 740

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 162,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il primo metodo di valutazione è quello comparativo con valori individuati dall'analisi dei prezzi medi riscontati; dall'analisi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 228,69 €/mc. Considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile, oggetto di perizia, si ritiene congruo applicare un valore pari a 210 €/mc al lordo dei deprezzamenti applicabili allo stato di fatto, non avendo accesso diretto dalla pubblica via.

Valutazione 1) = $2.560 \times 0,80 \times 210,00 \text{ €/mc} = 430.080,00 \text{ €}$ con deprezzamento del 10% per l'assenza di analisi per la qualità dei terreni = 387.072,00 €

Il secondo procedimento di stima si basa sul metodo dei costi / ricavi dell'intervento di costruzione secondo quanto, di seguito, espressamente calcolato complessivamente, con un indice fondiario di piano pari a 0,80 mc/mq. Il valore unitario determinato al Corpo 'C' è di 213,21 €/mc al lordo del deprezzamento applicato per l'assenza di indagini sulla qualità dei terreni,

CALCOLO VALORE AREA EDIFICABILE - METODO COSTI / RICAVI

1 CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA DA SUPERFICIE CATASTALE del foglio 14

Particella 1182	705,00	Corpo A	
Particella 4570	65,00	Corpo B	
Particella 3246	2.560,00	Corpo C	
Totale			3.330,00

mq

2 CALCOLO SOMMARIO VOLUME EDIFICABILE

Volumetria edificabile da PGT Sf x 0,80	2.664,00
---	----------

mc

SLP residenziale calcolata sulla volumetria edificabile V/3	888,00
---	--------

mq

SNR stimata in percentuale 60%	534,60
--------------------------------	--------

mq

3 CALCOLO SOMMARIO RICAVI - VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI

SLP residenziale in classe A3/A2	888,00	x 2.800	=	2.486.400,00
----------------------------------	--------	---------	---	--------------

€

SNR per box, balconi, logge e terrazzi	534,60	x 1.350	=
--	--------	---------	---

721.71 €

SV per giardini e aree condominiali stima sommaria	1.900,00	x 56	=
--	----------	------	---

106.40 €		
Arrotondamento	=	490,00
€		
TOTALE RICAVI	=	3.315.000,00
€		
Unità immobiliari ipotizzate n° 8,00		
TOTALE RICAVI singola UNITA' IMMOBILIARE	=	
414.375,00 €		

4 CALCOLO COSTI

Costi di costruzione fonte CRESME a singola villa = 1,00 x		195.833,76
€		
Costi di costruzione per 8 unità	8,00	
1.566.670,08 €		
Costi sistemazioni esterne, rampe, giardini, illuminazione	1.900,00	114.000,00
€		
Demolizione e smaltimento fabbricato residenziale	1.263,07 x 32,00	40.418,24,00
€		
Demolizione e smaltimento fabbricato uso magazzino	173,25 x 32,00	5.544,00
€		
Rimozione e smaltimento amianto copertura magazzino	1,00 x 2.000	2.000,00
€		
Arrotondamento		
367,68 €		
Totale costruzione		1.729.000,00
€		
Costi professionali complessivi stimati (CRESME)		
106.700,00 €		

5 ONERI URBANIZZAZIONE STIMATI

*DA VERIFICARSI CON AMMINISTRAZIONE COMUNALE

- Oneri di urbanizzazione I D.C.C. n. 42 del 25.11.2013 4,89 €/mc
13.026,96 €
- Oneri di urbanizzazione II D.C.C. n. 42 del 25.11.2013 7,62 €/mc
20.299,68 €
- Contributo sul Costo di costruzione (stimato) Dt n. 1 del 03.01.2023
68.600,00 €

Superficie a standard presunta, di cui 200 mq		
previsti per allargamento strada e parcheggi (a scomputo)	500,00 mq	37.500,00
€		
Arrotondamento		
73,36 €		
Totale oneri presunti*		139.500,00
€		
Utile d'impresa sui valori di ricavi	15%	
497.250,00 €		
Oneri finanziari sui costi sostenuti	10%	172.900,00
€		
Mediazioni vendite sul valore di commercializzazione	2%	

66.944,00 €	
Allacciamenti utenze - spese generali	34.566,00
€	
Arrotondamento	140,00
€	
TOTALE COSTI STIMATI	
2.747.000,00 €	

V DISAVANZO = VALORE AREA = ricavi - costi
568.000,00 €

A Parametro valore per metro cubo edificabile $568.000,00 / 2.664,00 =$ €/mc 213,214

B Parametro per mq di superficie catastale $3.330,00$ €/mq 170,570

INCIDENZA TEORICA VALORE TERRENO valore area / valore realiz.
Rapporto VA / VR x 100 $568.000,00 / 3.315.000,00 =$
17,13%

Si considera un deprezzamento del 15% non essendo disponibili analisi compiute sulla qualità dei terreni che potrebbero richiedere interventi di bonifica del sito e per la presenza di fabbricati abusivi, da demolirsi.

Valutazione 2) = $2.560 \times 0,80 \times 213,214 \text{ €/mc} = 436.660,66 \text{ €}$ con deprezzamento del 15% per l'assenza di analisi per la qualità dei terreni = 371.161,56 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **436.660,66**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
deprezzamento per assenza di indagini sulla qualità del terreno e per la demolizione di fabbricati abusivi	-65.499,10
arrotondamento valore di stima	-61,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 371.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 371.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata sia per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili, sia per metodo di analisi dei costi/ricavi per il calcolo del valore del terreno rispetto alle sue potenzialità edificatorie.

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	fabbricato ad uso residenziale e pertinenze	230,00	0,00	103.000,00	103.000,00
B	magazzini e locali di deposito - autorimessa	45,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	terreno residenziale	2.560,00	0,00	371.100,00	371.100,00
				484.100,00 €	484.100,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 484.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 48.410,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 435.700,00**

data 04/06/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera