



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 18/12/2025

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 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **studio** a ALSERIO Via Milanese 26 , frazione Tassera, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Unità immobiliare ad uso uffici e studi privati, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore; è composta da un unico locale, un antibagno e un bagno. Ha dimensioni interne non rispondenti ai requisiti minimi per l'uso residenziale, dispone di un insufficiente rapporto aeroilluminante ed è priva del doppio riscontro d'aria; l'altezza utile interna è pari a cm 270.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1626 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Milanese 26 , piano: primo, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da COSTITUZIONE del 23/06/2017 Pratica n. CO0075733 in atti dal 26/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2017)
Coerenze: altra proprietà sub 25, aree in uso esclusivo al piano terra, altra proprietà sub 26, bene comune non censibile sub 1 (scale e vano ascensore).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

B **posto auto** a ALSERIO Via Milanese 26 , frazione Tassera, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Posto auto coperto situato al primo piano interrato, con accesso carraio dalla strada interna di PL a lato della Via Milanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m.
Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1626 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via Milanese 26 , piano: S1, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da COSTITUZIONE del 23/06/2017 Pratica n. CO0075733 in atti dal 26/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2017)
Coerenze: mappale 1625 stessa proprietà, corsello comune sub 1 mappale 1626, altra proprietà sub 4 mappale 1626, area comune di ventilazione sub 1 mappale 1626, tutti del foglio 1 del Comune di Alserio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di unità immobiliari graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 23.06.2017 – Pratica n. CO0075733.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono porzioni del fabbricato condominiale insistente sull'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 1626 – ente urbano di are 8.05 del foglio n. 1, derivante dal riordino fondiario della particella n. 1626 di are 7.80 del foglio n. 9, a sua volta derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1369 di are 78.20, quest'ultima derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1369 di are 1.48, n. 1355 di are 1.42, n. 1357 di are 0.50, n. 1361 di are 74.80.

L'area censita con la particella n. 1361 di are 74.80 era derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1 di are 10.00, n. 1335 di are 42.70, n. 1337 di are 1.30 n. 1339 di are 24.20.

L'area censita con la particella n. 1369 di are 1.48 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1359 di are 1.59, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1340 di are 85.00, quest'ultima derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 6 di Ha. 1.09.20 e prima ancora di Ha 1.15.00.

L'area censita con la particella n. 1355 di are 1.42 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1336 di are 28.00, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 3 di are 70.70.

L'area censita con la particella n. 1357 di are 0.50 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1338 di are 37.30, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 5 di are 39.00

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:

Convenzione Edilizia Comunale, stipulata il 20/12/2007 a firma di Dott. Cufalo Nicolò Segretario Comunale ai nn. 990 di repertorio, trascritta il 23/03/2017 a Como ai nn. 7334/4715, a favore di

Comune di Alserio (CO), contro Fusi Natale e C. S.a.s. , derivante da Atto Pubblico Amministrativo. Dell'Atto del 09/11/2018 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 2219 di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO è stata ceduta al Comune di Alserio la titolarità dell'area di cui alla particella 1628, strada secondaria, verde e parcheggi facente parte del Piano di Lottizzazione Tassera, si evidenzia che: "Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, reciprocamente si danno atto e riconoscono che detta area (foglio 1 mappale 1628) risulta essere gravata dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio "per destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'articolo 1062 Codice Civile in favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di Via Milanese. Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, convengono e si danno reciprocamente atto che la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria della predetta area, di cui alla particella 1628, nella quale è ricompreso il parcheggio pubblico posto all'esterno del complesso residenziale, è interamente a carico dei proprietari delle unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di via Milanese, senza che nulla avere a pretendere dal Comune di Alserio. Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, precisano che nelle spese di manutenzione sono da intendersi ricomprese: - la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia settimanale dei parcheggi ad uso pubblico; - la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e della segnaletica orizzontale e verticale; - la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area pavimentata di raccolta acque meteoriche e sottoservizi e delle aiuole realizzate a margine del parcheggio verso la via Milanese; - la pulizia ed il decoro, nonché le spese occorrenti all'uso dell'area stessa (escluse le utenze)."

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. - SOCIETÀ IN ACCOMANDITA SEMPLICE E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE 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:	€. 548,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.110,79
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 743,89
Millesimi condominiali:	19,24
Ulteriori avvertenze:	
Dati riferiti dall'Amministrazione Condominiale al 04/11/2025. Millesimi unità uso Ufficio 17,24 - millesimi unità uso posto auto 2,00	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienze:

- atto in data 15.09.2003 n. 23193 di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 13.10.2003 ai nn. 31309/17355;
- atto in data 15.09.2003 n. 23194 di rep. di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 13.10.2003 ai nn. 31310/17356;
- atto in data 4.07.2006 n. 115552/30918 di rep. a rogito dott. Andrea Fabi, notaio in Erba, trascritto a Como in data 25.07.2006 ai nn. 26968/16898.

BREVE STORIA VENTENNALE:

sin già al ventennio la proprietà delle aree allora censite con le particelle n. 1 di are 10.00, n. 1335 di are 42.70, n. 1337 di are 1.30 e n. 1339 di are 24.20 apparteneva a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla proprietaria in forza dei seguenti titoli:

- atto in data 15.09.2003 n. 23193 di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 13.10.2003 ai nn. 31309/17355;
- atto in data 15.09.2003 n. 23194 di rep. di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 13.10.2003 ai nn. 31310/17356.

Al ventennio la proprietà delle aree allora censite con le particelle n. 3 di are 70.70, n. 5 di are 39.00 e n. 6 di ha. 1.15.00 apparteneva per la quota di $\frac{3}{4}$ a [REDACTED] e per la restante quota di $\frac{1}{4}$ a [REDACTED], proprietari in forza dei seguenti titoli:

- atto in data 20.11.1971 n. 64234/18206 di rep. a rogito dott. Giorgio Giuriani, notaio in Como, ivi registrato in data 10.12.1971 al n. 5493 e trascritto in data 17.12.1971 ai nn. 13028/11037
- successione ereditaria a [REDACTED], denuncia registrata a Como in data 6.07.1983 al n. 901 vol. 1983, ivi trascritta in data 29.01.1985 ai nn. 1274/1051
- successione ereditaria a [REDACTED] denuncia registrata a Como in data 8.01.1996 al n. 30 vol. 1996, non trascritta (dati ricavati dall'atto di vendita in data 4.07.2006 n. 115552/30918 di rep. a rogito dott. Andrea Fabi).

Con atto in data 4.07.2006 n. 115552/30918 di rep. a rogito dott. Andrea Fabi, notaio in Erba, trascritto a Como in data 25.07.2006 ai nn. 26968/16898, [REDACTED] hanno venduto a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla la proprietà delle aree allora censite con le particelle n. 1355 di are 1.42, n. 1357 di are 0.50, n. 1369 di are 1.48.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE & C. S.A.S (CF 00340940139) sede in ALBAVILLA (CO) per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE del 23/06/2017 (dal 23/07/2017)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di Lottizzazione **N. 100**, intestata a Fusi Natale e C. S.a.s., per lavori di Costruzione edifici residenziali, rilasciata il 06/12/2007 con il n. 100 di protocollo.

Approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 100/2007

Permesso di Costruire **N. 09/2009**, intestata a Fusi Natale e C. S.a.s., per lavori di Urbanizzazioni per il Piano di Lottizzazione Tesserà, rilasciata il 11/03/2009 con il n. 09 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di Urbanizzazione

Permesso di Costruire **N. 02/2013**, intestata a Fusi Natale e C., per lavori di Costruzione di edificio residenziale lotto 2A del Piano di Lottizzazione Tesserà, rilasciata il 27/07/2013 con il n. 02 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2A edificio 4

CILA - modifica tavolati interni - Variante a PDC n°02/2013 **N. 3157**, intestata a Fusi Natale e C. S.a.s., presentata il 27/06/2017 con il n. 3157 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n°17 del 16/04/2009, l'immobile ricade in zona R2 Residenziale esistente e di completamento con PL approvato. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- COMUNE DI ALSERIO (CO) – 3a variante
- NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE- PIANO DEI SERVIZI – parte prima
- ESTRATTO SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO

Art. 12.4 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

ART. 18.4. R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composta in prevalenza da edificazione di ville con giardino di pertinenza.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. , nonché a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nel piano delle regole.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti (vigente):

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi o sociali, commercio al minuto, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e

purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti (variante):

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori:

- Densità edilizia $De = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima $H = 7,50 \text{ m.}$
- Piani fuori terra $Pft = n^{\circ} 2$
- Rapporto di copertura $Rc = 30 \%$
- Verde drenante $Vd = 35\%$

Distanze

- dai confini $Dc = 5,00 \text{ m.}$ oppure $0,00 \text{ m.}$ con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.
- tra edifici $De = 10,00 \text{ m.}$ tra pareti finestrate
- dal confine stradale $Ds = 5,00 \text{ m.}$ per strade con larghezza sino a 7 m.
- dal confine stradale $Ds = 7,50 \text{ m.}$ per strade con larghezza oltre a 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Norma particolare

I terreni di cui ai mappali catastali n° 301 subA, 908, 912 foglio 4/6 ed i mappali catastali 1188-1186-1185 foglio n°9, sono edificabili come da previsioni urbanistiche di P.R.G. pre-vigente. Si applicano gli indici edificatori e le norme del presente articolo.

Prescrizioni agronomiche

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di villette con spazi a giardino, orto e frutteto e relative pertinenze, strettamente interconnesse con l'edificato.

In aree circoscritte e di media piccola superficie in cui l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione tutela, mascheramento e qualità visiva. In tali aree sono ammessi impianti con specie sia autoctone che ornamentali, fatto salvo le N.T.A. del parco per gli ambiti in esso compresi.

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione si riportano gli estremi delle Delibere di Piano:

- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 26/09/2012 - 1a Variante
- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 26/10/2013 - 2a Variante
- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 01 del 12/01/2017 - 3a Variante

Si segnala anche: - 4a Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi - Adozione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano presentate domande di Agibilità. La denuncia di Fine Lavori Parziale, per i lavori di cui al Permesso di Costruire 02/2013 e CILA Prot. n° 3157 del 27/06/2017, è stata presentata al Comune di Alserio in data 21/03/2018, prot. 1561, congiuntamente alla Asseverazione di Conformità delle opere realizzate al Progetto ed alle sue Varianti, erroneamente a firma del Titolare del Titolo Edilizio e non del Direttore dei Lavori. Dagli elaborati grafici allegati alla comunicazione di Fine Lavori parziali, viene esclusa l'unità immobiliare ad uso ufficio, oggetto della presente perizia. La Convenzione Edilizia sottoscritta prevede, che fino al completo adempimento degli obblighi previsti e trascritti, non sarà rilasciato alcun titolo di agibilità per gli immobili realizzati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla Variante Prot. 3157 del 27/06/2017 si è riscontrata l'assenza di muro e porta presenti nello stato di Variante come disimpegno ingresso. Le misure rilevate all'interno dei locali differiscono da quanto presentato nei titoli edilizi, rispettivamente cm 29 di incremento in larghezza (rilevato 4,95 m indicato 4,66 m) e cm 9 di decremento in lunghezza (rilevato 4,66 cm indicato 4,75 m). Privo del muro di separazione dall'ingresso il locale 'Studio' sviluppa una superficie pari a 17,20 mq. Tale superficie non gode dei requisiti minimi di superficie aeroilluminante pari a 1/8, in quanto il serramento esistente (1,1x1,5) garantisce solo un rapporto pari a 1/9,6. Occorre costruire il disimpegno d'ingresso per rispondere ai requisiti normativi. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia)

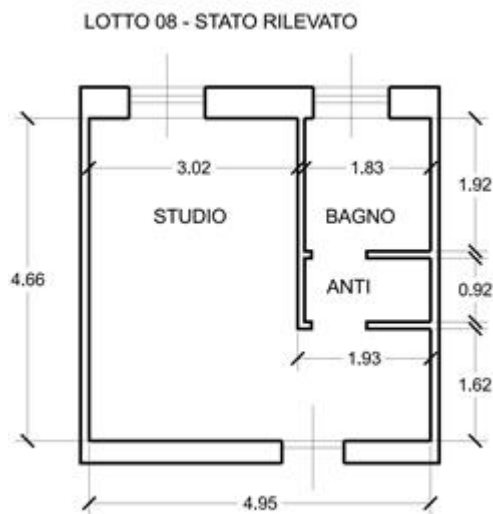
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne - occorre presentare comunicazione di fine lavori in quanto l'immobile ne è privo.

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

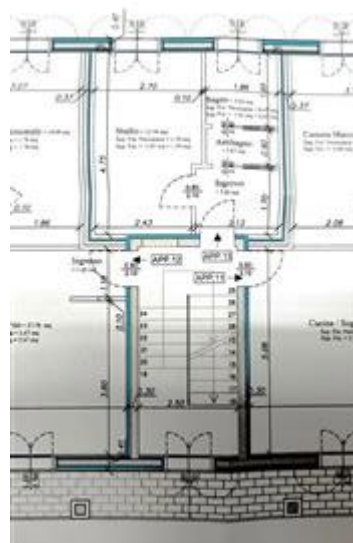
Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali: €1.500,00
- Sanzioni e diritti di segreteria: €1.300,00
- Formazione di parete a secco e vano porta: €650,00
- Fornitura e posa in opera porta interna: €450,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A - ufficio piano primo



Stato rilevato da sopralluogo



Stato di Variante CILA 3157 del 27/06/2017

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

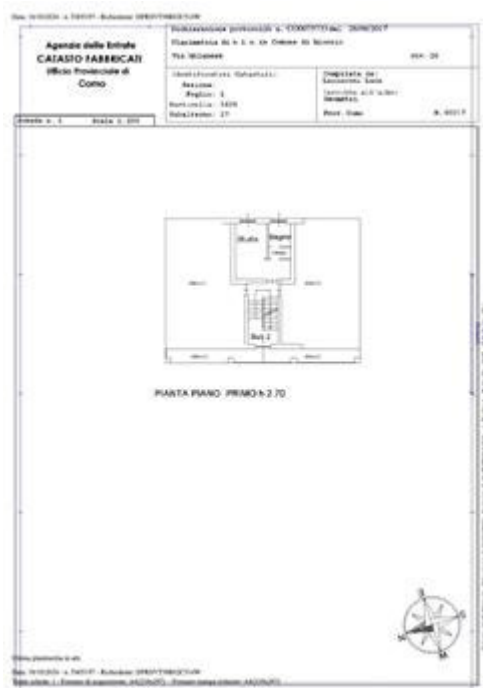
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale è rappresentativa dello stato di fatto ma è differente dal titolo edilizio CILA in Variante n° 3157 del 27/06/2017; si riscontrano le differenze dimensionali già evidenziate nella difformità edilizia. Occorre adeguare la planimetria Catastale alla soluzione occorrente all'eliminazione delle difformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione Catastale mediante DOCFA a seguito pratica edilizia in Sanatoria ed esecuzione opere occorrenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento DOCFA a seguito di pratica edilizia: €500,00



Planimetria Catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le verifiche dimensionali e tipologiche hanno riguardato solo gli immobili oggetto della presente perizia e non sono state estese all'intero fabbricato di cui sono parte
L'immobile risulta .

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

BENI IN ALSERIO VIA MILANESE 26 , FRAZIONE TASSERA

STUDIO

DI CUI AL PUNTO A

studio a ALSERIO Via Milanese 26 , frazione Tassera, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Unità immobiliare ad uso uffici e studi privati, posta al piano primo di un fabbricato privo di ascensore; è composta da un unico locale, un antibagno e un bagno. Ha dimensioni interne non rispondenti ai requisiti minimi per l'uso residenziale, dispone di un insufficiente rapporto aeroilluminante ed è priva del doppio riscontro d'aria; l'altezza utile interna è pari a cm 270.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 m .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1626 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 1,5

vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Milanese 26 , piano: primo, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da COSTITUZIONE del 23/06/2017 Pratica n. CO0075733 in atti dal 26/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2017)

Coerenze: altra proprietà sub 25, aree in uso esclusivo al piano terra, altra proprietà sub 26, bene comune non censibile sub 1 (scale e vano ascensore).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Albavilla, Orsenigo, Anzano del Parco, Albese con Cassano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Parrocchiale di San Clemente, Cappella di Santa Maria della Neve, Villa Cramer o Villa Tassera, detta anche Villa Adelaide, Lago di Alserio.



Vista satellitare del contesto



Vista del complesso edilizio

SERVIZI

campo da tennis
spazi verde

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,50 km a Albavilla - Resenterio
Hub interscambio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso studi privati ed uffici, posta al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, privo di impianto di ascensore. All'ufficio si accede da scala condomiale, interna, con rivestimento in materiale lapideo grigio scuro e parapetto in profilati di acciaio verniciato colore nero.

L'immobile è composto da un unico locale, con disposizione difforme, rispetto all'ultimo titolo edilizio, mancando un disimpegno all'ingresso; la superficie del locale, come rilevata, risulta eccedere il rapporto massimo consentito rispetto alla superficie finestrata (minimo 1/8); dal locale unico, tramite antibagno (che dispone di collegamenti impiantistici per una lavatrice), si accede al bagno, finestrato, dotato di lavabo, water, bidet, doccia e relativo box doccia. A lato della porta d'ingresso sono stati rilevati i collegamenti impiantistici per un angolo cottura. La pavimentazione è in ceramica con effetto parquet, le pareti ed i plafoni sono ad intonaco tipo gesso. I serramenti sono in pvc con vetrocamera ad alto isolamento termico e con ante oscurant in alluminio.

Le strutture verticali, così come i solai, sono realizzate in cemento armato e laterizio, le strutture perimetrali sono realizzate con sistema "argisol" con contropareti in gas beton da cm 8; la copertura del fabbricato è in legno lamellare con interposto isolamento termico, barriera al vapore e colmo ventilato. Tutte le strutture sono provviste di isolamenti termici conformi alla normativa sul consumo energetico in vigore al momento di presentazione del progetto (2009), come da Attestato di Prestazione Energetica a firma di tecnico abilitato, valido fino al 20/03/2028.

L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato, a regolazione individuale, con diffusione mediante pannelli radianti a pavimento; il generatore di calore è composto da caldaia a condensazione coadiuvato da un impianto solare termico posto in copertura.

Il complesso residenziale, attualmente, è composto da quattro corpi di fabbrica ultimati, con pertinenze cintate su tutti i lati ad eccezione dell'ingresso carraio; al piano terra sono presenti percorsi comuni e giardini ad uso esclusivo delle unità immobiliari. Le facciate sono inonacate con particolari in mattone faccia a vista.

Le soglie ed i davanzali, del fabbricato, sono in materiale lapideo colore grigio.



La Via Milanese



La Via Milanese



L'ingresso del complesso residenziale



Il fabbricato dove è compresa l'unità immobiliare



Il vano scale interno

CLASSE ENERGETICA:



[4,88 KWh/m²/anno]

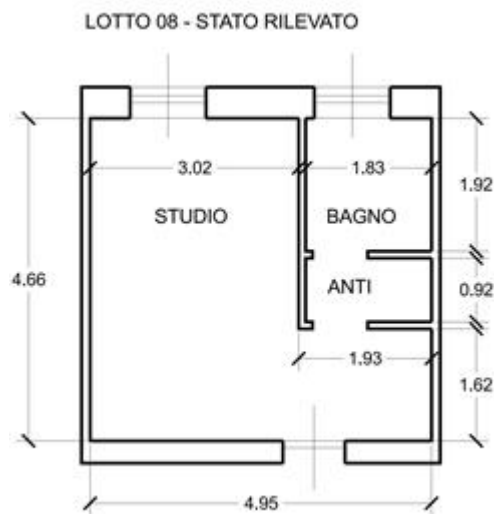
Certificazione APE N. 1300600000418 registrata in data 20/03/2018

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 catastale	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



Planimetria stato rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2023

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia

Descrizione: Valori massimi - Uffici €/mq

Indirizzo: Comune di Alserio

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2025

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Ufficio - Valore medio €/mq

Indirizzo: Via Milanese Comune di Alserio

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 33.601,00 pari a 1.244,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/11/2025
 Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: Ufficio - Valore massimo €/mq
 Indirizzo: Via Milanese Comune di Alserio
 Superfici principali e secondarie: 27
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo: 42.053,00 pari a 1.557,52 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetico - comparativa sulla base dei prezzi medi rilevati per immobili con caratteristiche simili e, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona di riferimento e per unità immobiliari simili per vetustà, condizioni manutentive, funzione e per dotazioni generali. Dall'analisi dei valori riscontrati si è definito un valore pari a 1.200 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	27,00	x	1.200,00	=	32.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 32.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 32.400,00

BENI IN ALSERIO VIA MILANESE 26 , FRAZIONE TASSERA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a ALSERIO Via Milanese 26 , frazione Tassera, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Posto auto coperto situato al primo piano interrato, con accesso carraio dalla strada interna di PL a lato della Via Milanese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1626 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 30,37 Euro, indirizzo catastale: Via Milanese 26 , piano: S1, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S., derivante da COSTITUZIONE del 23/06/2017 Pratica n. CO0075733 in atti dal 26/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1144.1/2017)
 Coerenze: mappale 1625 stessa proprietà, corsello comune sub 1 mappale 1626, altra proprietà sub 4 mappale 1626, area comune di ventilazione sub 1 mappale 1626, tutti del foglio 1 del Comune di Alserio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.



Foto 1 ingresso carraio



Foto 2 Corsello comune

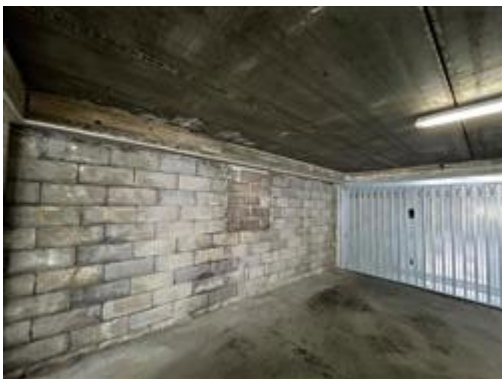


Foto 3 Muro a confine con terreno edificabile



Foto 4 Stato di fatto solaio di copertura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Albavilla, Orsenigo, Anzano del Parco, Albese con Cassano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Parrocchiale di San Clemente, Cappella di Santa Maria della Neve, Villa Cramer o Villa Tassera, detta anche Villa Adelaide, Lago di Alserio.



Vista satellitare del contesto



Vista del complesso edilizio

SERVIZI

campo da tennis
spazi verde

al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,50 km a Albavilla - Resenterio
Hub interscambio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

scarso ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto coperto situato al piano primo interrato del fabbricato in Via Milanese n° 26 in Comune di Alserio, di cui al foglio 1 mappale 1626. L'accesso avviene dal confinante mappale 1662 del foglio 1, ente comune (corsello box) e da relativa rampa carraia, parte del medesimo complesso edilizio; il corsello box è di larghezza adeguata e l'unità immobiliare confina con uno spazio libero, con solaio grigliato, per la ventilazione del piano autorimessa. Il pavimento è in calcestruzzo liscio con finitura antispolvero al quarzo. Le strutture sono in cemento armato ed i solai sono prefabbricati tipo predalles. A soffitto si sono riscontrate diverse infiltrazioni d'acqua dal piano terreno, con precoci deterioramenti delle componenti edilizie. Gli impianti, ad un sommario esame a vista, sono risultati rispondenti alle normative, ma non sono state individuate le occorrenti dichiarazioni di conformità. E' ancora presente un cavo elettrico provvisorio, si presume per l'alimentazione di cantiere, che occorre verificare e rimuovere, con costi da porsi a carico del condominio.

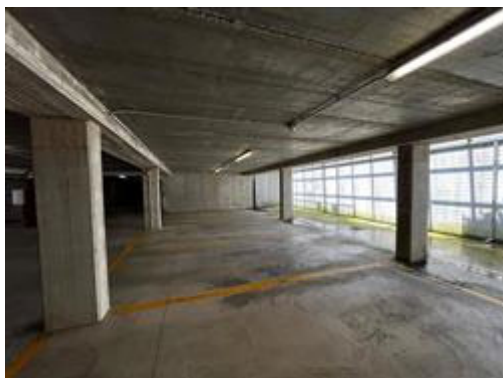


Foto 5 Posti auto e spazio comune di ventilazione



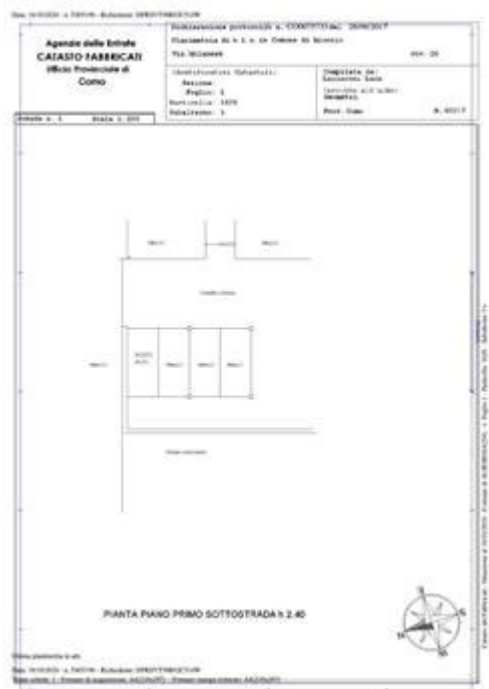
Foto 6 Posto auto

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 catastale posto auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Planimetria posto auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2025

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Posto auto coperto - valore medio

Indirizzo: Comune di Alserio

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.965,00 pari a 464,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2025

Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it

Descrizione: Posto auto coperto - valore massimo

Indirizzo: Comune di Alserio

Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.099,00 pari a 539,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Provincia di Como - FIMAA ConfCommercio
 Descrizione: Box a corpo - valore minimo
 Indirizzo: Comune di Alserio
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 8.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare Provincia di Como - FIMAA ConfCommercio
 Descrizione: Box a corpo - valore massimo
 Indirizzo: Comune di Alserio
 Superfici principali e secondarie: 14
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 13.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/11/2025
 Fonte di informazione: Borsinoimmobiliare.it
 Descrizione: Posto auto coperto - valore minimo
 Indirizzo: Comune di Alserio
 Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 5.831,00 pari a 388,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetico - comparativa sulla base dei prezzi medi rilevati per immobili con caratteristiche simili e, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona di riferimento e per unità immobiliari simili per vetustà, condizioni manutentive, funzione e per dotazioni generali. Dall'analisi dei valori riscontrati si è definito un valore, per posto auto in Comune di Alserio, pari a 440 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	440,00	=	6.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetico - comparativa sulla base dei prezzi medi rilevati per immobili con caratteristiche simili e, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona di riferimento e per unità immobiliari simili per vetustà, condizioni manutentive, funzione e per dotazioni generali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Alserio, agenzie: Portali di annunci immobiliari - Idealista, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	studio	27,00	0,00	32.400,00	32.400,00
B	posto auto	15,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				39.000,00 €	39.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 5.190,00**

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: **€. 29.400,00**

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

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a ALSERIO Via Milanese, frazione Tassera, della superficie commerciale di **1.572,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno edificabile ad uso residenziale, pianeggiante, inserito nel Piano di Lottizzazione denominato Tassera e già oggetto di Permesso di Costruire n° 14/2019, con opere di costruzione mai iniziate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1625 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 1572, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S.. (CF 00340940139) sede in ALBAVILLA (CO), derivante da RIORDINO FONDARIO del 24/11/2021 Pratica n. CO0146906 in atti dal 24/11/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 20206.1/2021)

Coerenze: Mappale 1624 altra proprietà, mappali 1356 e 1358 altra proprietà, mappali 1626 e 1628 altra proprietà, mappale 1628 altra proprietà.

Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ALSERIO (A224) (CO) - Foglio 9 Particella 1625 La particella n. 1625 di are 15.72 del foglio n. 1, derivante dal riordino fondiario della particella n. 1625 di are 15.60 del foglio n. 9 , a sua volta derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1369 di are 78.20, quest'ultima derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1369 di are 1.48, n. 1355 di are 1.42, n. 1357 di are 0.50, n. 1361 di are 74.80. L'area censita con la particella n. 1361 di are 74.80 era derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1 di are 10.00, n. 1335 di are 42.70, n. 1337 di are 1.30 n. 1339 di are 24.20. L'area censita con la particella n. 1369 di are 1.48 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1359 di are 1.59, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1340 di are 85.00, quest'ultima derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 6 di Ha. 1.09.20 e prima ancora di Ha 1.15.00. L'area censita con la particella n. 1355 di are 1.42 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1336 di are 28.00, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 3 di are 70.70. L'area censita con la particella n. 1357 di are 0.50 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1338 di are 37.30, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 5 di are 39.00

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.572,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.500,00
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si richiamano le servitù esistenti dallo stato di fatto riguardanti l'adduzione di acqua, gas ed energia elettrica. Si intende costituita servitù per destinazione del padre di famiglia a carico del mappale 1625 di proprietà della società fallita ed a favore del mappale 1624 per l'allaccio alle acque chiare e scure utilizzando i pozzetti esistenti. La servitù interessa il lato ovest per una fascia indicativamente di 4 metri.

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:

Convenzione Edilizia Comunale, stipulata il 20/12/2007 a firma di Dott. Cufalo Nicolò Segretario Comunale ai nn. 990 di repertorio, trascritta il 23/03/2017 a Como ai nn. 7334/4715, a favore di Comune di Alserio (CO), contro Fusi Natale e C. S.a.s. , derivante da Atto Pubblico Amministrativo. Dell'Atto del 09/11/2018 Repertorio n. 2219 di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO è stata ceduta al Comune di Alserio la titolarità dell'area di cui alla particella 1628, strada secondaria, verde e parcheggi facente parte del Piano. Di Lottizzazione Tassera, si evidenzia che: "detta area (foglio 1 mappale 1628) risulta gravata dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio in favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di Via Milanese. la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria della predetta area di cui alla particella 1628, nella quale è ricompreso il parcheggio pubblico posto all'esterno del complesso residenziale, è interamente a carico dei proprietari delle unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di via Milanese"

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2019 a firma di Dott.ssa Terraneo Anita Notaio in Cantù ai nn. 9497/1474 di repertorio, iscritta il 08/04/2019 a Como ai nn. 9497/1474, a favore di Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi – Società Cooperativa con sede in Lesmo, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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 RESPONSABILE FUSI FABIO, contro FUSI NATALE E C. - SOCIETA' 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI NATALE & C. S.A.S. con sede in Albavilla per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/07/2006), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di dott. Andrea Fabi Notaio in Erba ai nn. 115552/30918 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a Como ai nn. 26968/16898.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ALSERIO (A224) (CO) Foglio 9 Particella 1369

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FUSI NATALE E C. S.a.s. con sede in Albavilla , con atto stipulato il 15/09/2003 a firma di dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, Notaio in Colico ai nn. 23194 di repertorio, trascritto il 13/10/2003 a Como ai nn. 31310/17356.

Sin già al ventennio la proprietà delle aree allora censite con le particelle n. 1 di are 10.00, n. 1335 di are 42.70, n. 1337 di are 1.30 e n. 1339 di are 24.20 apparteneva a FUSI NATALE E C. – Società in accomandita semplice, con sede in Albavilla

il mappale è soggetto a vincolo paesaggistico (ex Legge 1497/39 e successive modifiche e integrazioni), appsto con D.M. 16/02/1970 e pubblicato su G.U. n° 78 del 27/03/1970.

Norme Tecniche:

- COMUNE DI ALSERIO (CO) – 3a variante
- NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE- PIANO DEI SERVIZI – parte prima
- ESTRATTO SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO

Art. 12.4 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

ART. 18.4. R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composta in prevalenza da edificazione di ville con giardino di pertinenza.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. , nonchè a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nel piano delle regole.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti (vigente):

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi o sociali, commercio al minuto, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti (variante):

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori:

- Densità edilizia $De = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- Altezza massima $H = 7,50 \text{ m.}$

- Piani fuori terra Pft = n° 2
- Rapporto di copertura Rc = 30 %
- Verde drenante Vd = 35%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.
- tra edifici De = 10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
- dal confine stradale Ds = 7,50 m. per strade con larghezza oltre a 7 m e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Norma particolare

I terreni di cui ai mappali catastali n° 301 subA, 908, 912 foglio 4/6 ed i mappali catastali 1188-1186-1185 foglio n°9, sono edificabili come da previsioni urbanistiche di P.R.G. pre-vigente. Si applicano gli indici edificatori e le norme del presente articolo.

Prescrizioni agronomiche

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di villette con spazi a giardino, orto e frutteto e relative pertinenze, strettamente interconnesse con l'edificio.

In aree circoscritte e di media piccola superficie in cui l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione tutela, mascheramento e qualità visiva. In tali aree sono ammessi impianti con specie sia autoctone che ornamentali, fatto salvo le N.T.A. del parco per gli ambiti in esso compresi.

.

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione si evidenziano inoltre le delibere:

- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 26/09/2012 - 1a Variante
- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 28 del 26/10/2013 - 2a Variante
- in forza della Delibera di Consiglio Comunale n° 01 del 12/01/2017 - 3a Variante

Si segnala inoltre: 4a Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi - Adozione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN ALSERIO VIA MILANESE, FRAZIONE TASSERA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ALSERIO Via Milanese, frazione Tassera, della superficie commerciale di **1.572,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Terreno edificabile ad uso residenziale, pianeggiante, inserito nel Piano di Lottizzazione denominato Tassera e già oggetto di Permesso di Costruire n° 14/2019, con opere di costruzione mai iniziate.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1625 (catasto terreni), qualita/classe AREA, superficie 1572, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S.. (CF 00340940139) sede in ALBAVILLA (CO), derivante da RIORDINO FONDARIO del 24/11/2021 Pratica n. CO0146906 in atti dal 24/11/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 20206.1/2021)

Coerenze: Mappale 1624 altra proprietà, mappali 1356 e 1358 altra proprietà, mappali 1626 e 1628 altra proprietà, mappale 1628 altra proprietà.

Annotazione di immobile: riordino fondiario derivato da rilievo aerofotogrammetrico. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ALSERIO (A224) (CO) - Foglio 9 Particella 1625 La particella n. 1625 di are 15.72 del foglio n. 1, derivante dal riordino fondiario della particella n. 1625 di are 15.60 del foglio n. 9 , a sua volta derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1369 di are 78.20, quest'ultima derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1369 di are 1.48, n. 1355 di are 1.42, n. 1357 di are 0.50, n. 1361 di are 74.80. L'area censita con la particella n. 1361 di are 74.80 era derivata dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1 di are 10.00, n. 1335 di are 42.70, n. 1337 di are 1.30 n. 1339 di are 24.20. L'area censita con la particella n. 1369 di are 1.48 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1359 di are 1.59, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1340 di are 85.00, quest'ultima derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 6 di Ha. 1.09.20 e prima ancora di Ha 1.15.00. L'area censita con la particella n. 1355 di are 1.42 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1336 di are 28.00, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 3 di are 70.70. L'area censita con la particella n. 1357 di are 0.50 era derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1338 di are 37.30, a sua volta derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 5 di are 39.00

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Albavilla, Orsenigo, Anzano del Parco, Albese con Cassano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Parrocchiale di San Clemente, Cappella di Santa Maria della Neve, Villa Cramer o Villa Tassera, detta anche Villa Adelaide, Lago di Alserio.



Estratto mappa catastale



Estratto mappa catastale con ortofoto



Ortofoto del contesto ed evidenziato il mappale 1625



Estratto Tavola di PGT

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,50 km a Albavilla - Resenterio
Hub interscambio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile ad uso residenziale già parte del Piano di Lottizzazione Tassera e già oggetto di Permesso di Costruire n° 14/19 del 21/09/2019, per la costruzione di fabbricati di cui al Lotto 3A, con accesso dalla viabilità secondaria di piano, a lato della Via Milanese. I lavori di costruzione degli edifici residenziali, relativi al lotto 3A non sono mai iniziati, pertanto i termini del titolo edilizio sono ampiamente scaduti. Lo stesso Piano di Lottizzazione Tassera, sottoscritto il 20/12/2007, avente durata 10 anni dalla data della stipula, risulta scaduto nei termini. A garanzia dell'esatta attuazione degli impegni, della citata convenzione edilizia, è stata costituita, mediante fideiussione assicurativa della ARCA Assicurazioni (in data 14/12/2007 n° 131010048), una cauzione di 58.880,45 €, pari al costo preventivato dell'intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard previste.

In data 16/10/2017 è stata autorizzata, dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Alserio, la proroga della "Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione area PL Tassera" Rep. n° 990

del 20/12/2007 ai sensi della Legge 9 Agosto 2013 n. 98 - Conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21/06/2013 n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" di anni 3 dalla data di scadenza naturale della convenzione (20/12/2017) fino al **20/12/2020**.

Dell'Atto del 09/11/2018 Pubblico ufficiale TERRANEO ANITA Sede CANTU' (CO) Repertorio n. 2219 di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, con cui è stata ceduta, al Comune di Alserio, la titolarità dell'area di cui alla particella 1628, strada secondaria, verde e parcheggi facente parte del Piano. Di Lottizzazione Tassera, si evidenzia che:

"Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, reciprocamente si danno atto e riconoscono che detta area (foglio 1 mappale 1628) risulta essere gravata dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carroia "per destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'articolo 1062 Codice Civile in favore di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di Via Milanese.

Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, convengono e si danno reciprocamente atto che **la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria** della predetta area di cui alla particella 1628, nella quale è ricompreso il parcheggio pubblico posto all'esterno del complesso residenziale, è interamente a **carico dei proprietari** delle unità immobiliari costituenti il complesso residenziale del PL Tassera di Via Milanese, senza che nulla avere a pretendere dal Comune di Alserio.

Le parti comparenti, entrambe come sopra rappresentate, precisano che nelle spese di manutenzione sono da intendersi ricomprese:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia settimanale dei parcheggi ad uso pubblico;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e della segnaletica orizzontale e verticale;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area pavimentata di raccolta acque meteoriche e sottoservizi e delle aiuole realizzate a margine del parcheggio verso la via Milanese;
- la pulizia ed il decoro, nonché le spese occorrenti all'uso dell'area stessa (escluse le utenze)."



Il mappale 1625 visto dalla strada interna di PL



Il mappale 1625 visto dalla strada interna di PL



Il mappale 1625 a lato della lottizzazione già realizzata



Il mappale 1625 a lato della lottizzazione già realizzata

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 da visura catastale e indicazioni contenute nelle pratiche edilizie	1.572,00	x	100 %	=	1.572,00
Totale:	1.572,00				1.572,00



Estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2025

Fonte di informazione: WelcHome Soluzioni Immobiliari snc

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Tavernerio Via Salvo D'Aquisto

Superfici principali e secondarie: 750

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 105,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2025

Fonte di informazione: Roda Real Estate Srl

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Tavernerio Via Golgi

Superfici principali e secondarie: 840

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 178,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 133,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2025

Fonte di informazione: SOGIM Immobiliare Como

Descrizione: Terreno edificabile uso residenziale 0,4 mc/mq

Indirizzo: Via Bellini, Monguzzo CO

Superfici principali e secondarie: 3930

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.000,00 pari a 68,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Real Estate Company

Descrizione: Terreno edificabile uso residenziale 0,4 mq/mq

Indirizzo: Canturino e Marianese, Alserio, CO

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sull'analisi di prezzi comparativi, ricavati da asking-price di beni analoghi e dal calcolo allegato per determinare il valore del terreno mediante metodo dei Costi - Ricavi. Si è tenuto conto del terreno pianeggiante e delle opere di urbanizzazione già realizzate all'interno del Piano di Lottizzazione Tassera. Il citato Piano di Lottizzazione risulta ormai decaduto nei suoi termini di validità e già in precedenza rinnovato. Occorre pertanto una nuova rinegoziazione con l'Amministrazione Comunale per addivenire alla stipula di una nuova convenzione, basata su criteri di pubblico interesse.

Ai fini della valutazione, pertanto, non si assume la volumetria già in precedenza concessa derivante dal Piano di Lottizzazione Tassera e dal Permesso di Costruire n° 14/2019 del 21/09/2019 con lavori mai iniziati, ma si fa riferimento all'indice di Densità edilizia D_e indicata nel PGT e pari a 0,30 mq/mq. La media dei valori individuata dagli asking price in zona è compresa tra i 160 - 190 €/mc. Il valore da Borsino Immobiliare per nuove costruzioni residenziali in classe A3/A2 si attesta a 2.600 €/mq.

1 CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA DA SUPERFICIE CATASTALE del foglio 1

Particella 1625 1.572,00 mq

Totale 1.572,00 mq

2 CALCOLO SOMMARIO VOLUME EDIFICABILE

Densità edilizia De da PGT Sf x 0,30 mq/mq = 1.572 x 0,30 = 471,60 mq
 SNR stimata in percentuale (box, taverna, sottotetto, balconi) - circa 80% = 471,60 x 0,8 = 380,00 mq
 SV per giardini e aree condominiali stima sommaria 800,00 mq
 Volume virtuale = 471,60 x 3,00 = 1.414,80 mc

Volumetria concessa nel PdiC convenzionato 1 mc/mq = V 2.433,00 mc
 SLP concessa nel PdiC convenzionato Lotto 3/a = 857,38 mq
 La Convenzione, già prorogata, è ampiamente decaduta 0,00 mq

3 CALCOLO RICAVI SOMMARIO - VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI

SLP residenziale in classe A3/A2 di norma 471,60 x 2.600 € = 1.226.160,00 €
 SNR per taverne e sottotetto 275,00 x 1.300,00 € = 357.500,00 €
 SNR per box e balconi 105,00 x 870,00 € = 91.350,00 €
 SV per giardini e aree condominiali stima sommaria 800,00 x 130,00 € = 104.000,00 €
 Arrotondamento 990,00 €
 TOTALE RICAVI Totale = 1.780.000,00 €

4 CALCOLO COSTI

Costi di costruzione fonte CRESME palazzina plurifamiliare
 Costi di costruzione fabbricato per circa 6 unità = 948.127,69 €
 Sistemazioni esterne - opere di completamento = 50.000,00 €
 Costi professionali complessivi stimati (CRESME) = 49.715,70 €
 Consulenze legali per stipula nuova convenzione = 15.000,00 €
 Totale costruzione + costi professionali = 1.062.843,39 €

5 ONERI URBANIZZAZIONE STIMATI *DA VERIFICARSI CON AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Oneri di urbanizzazione I a scomputo (realizzati) 0 €
 Oneri di urbanizzazione I stimato da verificarsi con AC 4.796,17 €
 Oneri di urbanizzazione II - da verificarsi con AC 10.526,11 €
 Contributo sul Costo di costruzione (stimato) 35.000,00 €
 Totale oneri presunti* da verificarsi con AC 50.322,28 €

Utile d'impresa sui valori di ricavi 15% 267.000,00 €
 Oneri finanziari sui costi sostenuti 10% 106.284,34 €
 Mediazioni vendite sul valore di commercializzazione 2% 35.600,00 €
 Allacciamenti utenze - spese generali 21.256,87 €
 Arrotondamento e imprevisti 1.693,12 €
 TOTALE COSTI STIMATI 1.545.000,00 €

DISAVANZO = VALORE AREA = 235.000,00 €

Parametro valore per metro cubo edificabile = 235.000 / 1.414,80 = €/mc 166,10 €
 Parametro per mq di superficie catastale = 235.000 / 1.572,00 = €/mq 149,49 €

INCIDENZA TEORICA VALORE TERRENO valore area / valore realiz.
 Rapporto VA / VR x 100 235.000,00 / 1.780.000,00 = 13,20%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.572,00 x 149,49 = **234.998,28**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento stima	1,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 235.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 235.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Alserio (CO), agenzie: Portali in rete di annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, OMI Agenzia delle Entrate, CRESME

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	terreno residenziale	1.572,00	0,00	235.000,00	235.000,00
				235.000,00 €	235.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 235.000,00

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: €. 23.500,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.500,00

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Fabio Butera