



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 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato a rustico a ALBAVILLA Via Mentana 8, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **161,00** mq (catastale mq 142) per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Fabbricato di tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, in pessimo stato conservativo e a rischio cedimenti parziali della copertura e dei ballatoi, situato in zona centro storico, a pochi metri dal Municipio di Albavilla e dalla Chiesa Parrocchiale di San Vittore Martire, situata in Piazza Roma. All'immobile si accede sia direttamente dalla Via Mentana al civico (presunto) 10, sia dall'androne comune situato al civico 8. Gli impianti sono obsoleti e manca l'impianto di riscaldamento; Esiste solo un vano latrina, ora in disuso, posto su terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto, ha un'altezza interna al piano terra e secondo 2,60 m e piano primo 2,65 m.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 661 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mentana, 3-7 Albavilla (civici non corretti), piano: T, 1, 2, Sottotetto, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S con sede in Albavilla, derivante da Atto del 23/11/2010 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 59407 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20383.1/2010 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2010
Coerenze: come riportato nell'atto di provenienza 'della porzione al piano terra: cortile comune, Via Mentana, e proprietà di terzi; della porzione a piano primo e secondo: proprietà di terzi, Via Mentana, ancora proprietà di terzi e cortile comune; della soffitta: proprietà di terzi e muro perimetrale del fabbricato."
Si precisa che il terrazzo, al piano primo, è situato a copertura del mappale 1452 (autorimesse e cantina) di altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 4 piani fuori terra e nessun piano interrato. Immobile costruito ante 1939.

B

Locale di deposito aperto e gravato da servitù a ALBAVILLA Via Mentana 8, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Porticato aperto, parzialmente, su un unico lato, con accesso da cortile comune di larghezza limitata, gravato da servitù di passo e di luce a favore di altre unità immobiliari.

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

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 645 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/2,

classe 1, consistenza 46 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: Via Mentana 8, piano: terra, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto del 23/11/2010 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 59407 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20383.1/2010 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2010

Coerenze: A nord con il mappale 654 e 658 altre proprietà, ad est cortile comune e mappale 660 altre proprietà, a sud mappale 645 sub 701 altra proprietà, ad ovest con il mappale 1794 altre proprietà.

Avvertenze catastali: l'unità immobiliare censita con la particella n. 645 sub. 702 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.03.2009 – Pratica n. CO0060054; in precedenza era censita al Catasto Terreni con la particella n. 645 sub. 1 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 piani fuori terra e nessun piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.900,00
Data di conclusione della relazione:	04/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risulta libero.

In merito al fabbricato rustico, di cui al corpo 'A' si segnala che l'Immobile è in pessimo stato conservativo e, per le sue caratteristiche funzionali, allo stato attuale risulta privo dei requisiti di abitabilità. L'immobile ad uso deposito, di cui al corpo 'B' è gravato da servitù di passo e di luce.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non cancellabili:

Si segnala quanto indicato nei patti speciali dell'atto in data 5.12.1964 n. 10661/2575 di rep. a rogito dott. Furio Giazzi, notaio in Erba, trascritto a Como in data 24.06.1964 ai nn. 13051/11672. In particolare si cita:

"la scala di accesso al primo piano, posta a piano terreno del mapp. 645/1 che rimane di esclusiva proprietà delle Venditrici è compresa nella porzione immobiliare in vendita ad Arioli Maria, alla quale è riconosciuto il diritto di passo per sé e per i suoi aventi causa, sul portico rimasto di proprietà delle venditrici, onde accedere ai locali di piano terreno. Le spese di manutenzione del tetto dell'intero fabbricato sono a totale carico dell'acquirente"

Si segnala quanto indicato nei patti speciali dell'atto, a rogito dott. Furio Giazzi, notaio in Erba, in data 02.02.1994 al numero 88459/16687 di repertorio, registrato ad Erba in data 9 febbraio 1994 al numero 24, serie IV e trascritto a Como in data 12 febbraio 1994 ai numeri 2583/1811 e 2584/1812, di cui in particolare si cita:

"Sulla porzione immobiliare in oggetto viene fra parti ed accettata a favore delle [REDACTED] servitù per il passaggio di un tubo di scarico, già proprietà delle stesse [REDACTED]. Tutte le spese per manutenzioni, ripristini per la manutenzione del sopracitato scarico igienico sono a carico delle [REDACTED].

Inoltre [REDACTED] si riservano l'uso esclusivo perpetuo del terrazzo di copertura del box oggetto della presente vendita col patto espresso che saranno a loro carico le opere di manutenzione e di mantenimento del predetto terrazzo."

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 **giudiziale**, stipulata il 03/05/2021 a firma di Tribunale di Como ai nn. 772 di repertorio, iscritta il 20/07/2021 a Como ai nn. 21579/3470, a favore di Quadrevio SME 2018 S.r.l., contro Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla (CO), derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 91.071,05 .

- Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 10/01/2023 Registro n° 46/468 Servizio PI di Como
- Annotazione per Restrizione di Beni presentata il 13/09/2023 Registro n° 3027/26321 Servizio PI di Como

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile allo stato rustico non sono note, trattandosi di fabbricato in stato di abbandono da epoca remota. Non risultano spese definite per il portico.

L'accesso all'unità immobiliare, allo stato rustico, è diretto dalla Via Mentana con ingresso nel locale 'cucina' (indicazione catastale) oppure, attraverso l'androne comune, dal cortile ad uso esclusivo; all'unità immobiliare portico, gravato da servitù di passo, si accede dall'androne e cortile in proprietà comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Breve storia ventennale

Al ventennio la proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di Albavilla, sezione Vill'Albese, con la particella n. 661 sub. 4 e della porzione di fabbricato rurale censito al Catasto Terreni con la particella n. 645 sub. 1 apparteneva [REDACTED], proprietaria in forza dell'atto di donazione in data 21.12.2005 n. 156140/24074 di rep. a rogito dott. Nicola Begalli, notaio in Como, ivi trascritto in data 23.12.2005 ai nn. 46190/29160.

Con atto in data in data 23.11.2010 n. 59407/14291 di rep. in autentica dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo, notaio in Colico, trascritto a Como in data 15.12.2010 ai nn. 33228/20383 [REDACTED], ha 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 n. 661 sub. 4 e n. 645 sub. 702.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 23/11/2010), con atto stipulato il 23/11/2010 a firma di Dott. Ottaviano Anselmo Nuzzo Notaio in Colico ai nn. 59407/14291 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Como ai nn. 33228/20383

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in Albavilla per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 21/12/2005 fino al 23/11/2010), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di Dott. Nicola Begalli notaio in Como ai nn. 156140/24074 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 a Como ai nn. 46190/29160

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. nn.

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Albavilla ha dato esito negativo, in quanto

per l'immobile non risultano titoli edilizi. Si segnala che l'immobile è di remota epoca costruttiva e che la planimetria catastale della parte rustica abitativa è stata presentata in data 26/12/1939

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 NAF - Nuclei di Antica Formazione - art. 16 delle NTA del Piano delle Regole - G1 Restauro e risanamento conservativo (gradi di intervento). 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. 16 - Nuclei di antica formazione - NAF

1. Definizione - I Nuclei di Antica Formazione sono rappresentati dai nuclei storici del tessuto urbano consolidato e sono costituiti da agglomerati urbani e da singoli edifici, così come perimetrati nella cartografia del Piano delle Regole. Tali ambiti sono caratterizzati da notevole interesse storico-culturale in ragione delle proprie caratteristiche urbanistiche, architettoniche e simboliche.

2. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono individuati gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU), ovvero le zone dove, per la peculiarità delle costruzioni presenti, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

3. Così come previsto dalla LR n. 12/2005, gli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) sono disciplinati all'interno del Documento di Piano

4. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione è possibile intervenire con titolo abilitativo diretto, senza preventiva approvazione di Piano di Recupero, per i seguenti tipi di opere, secondo il "grado d'intervento" individuato nella cartografia allegata:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Sarà necessario presentare Piano di Recupero per gli interventi non previsti nei "gradi di intervento" indicati nella cartografia allegata. In tal caso gli interventi saranno regolati da apposite norme contenute nei Piani di Recupero stessi, nel rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:

- l'altezza massima non dovrà alterare il "modulo" ambientale;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

5. All'interno degli Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU) sono possibili le seguenti modalità di intervento:

- con titolo abilitativo diretto: in caso di opere di manutenzione straordinaria;
- con Piano di Recupero: in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In tal caso gli interventi saranno regolati da apposite norme contenute nei Piani di Recupero stessi, nel rispetto delle seguenti disposizioni di carattere generale:
- l'altezza massima non dovrà alterare il "modulo" ambientale
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

6. Non è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie; nello specifico non possono essere rese edificabili le aree di pertinenza dei complessi insediativi storici.

7. L'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti ed, in ogni caso, non dovrà essere alterato il "modulo" ambientale, definito dalla quota più alta della copertura gli edifici limitrofi.

8. Gli interventi devono essere eseguiti nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche e della struttura tipologica dell'edificio. Per struttura tipologica s'intendono le caratteristiche planimetriche, distributive, compositive ed architettoniche dell'edificio; sono da intendersi inoltre oggetto di salvaguardia e tutela i materiali originari dell'edificio, dei quali è riconosciuto un uso ripetuto nell'insediamento tale da costituire una testimonianza storica dell'organizzazione delle attività e dei modi di vita dell'insediamento stesso alla sua formazione e nella sua evoluzione.

9. La cartografia allegata al presente Piano individua, per ogni unità edilizia, i seguenti "gradi di intervento":

a) G1. Restauro e risanamento conservativo

Dato il valore storico - architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, su tali immobili sono possibili gli interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dalla vigente normativa, avendo cura di conservare tutti gli elementi dell'involucro esterno. Sono ammesse sostituzioni o modifiche modeste degli elementi compositivi esterni e degli spazi interni ai fini del risanamento igienico e statico. Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si dovranno utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

b) G2. Ristrutturazione con vincolo di facciata

Su tali immobili, meritevoli di tutela, sono possibili gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, avendo cura di conservare integralmente le parti dell'involucro esterno di valore architettonico, storico ed ambientale indicate nella cartografia del Piano delle Regole. Sono comunque da considerarsi di valore architettonico, storico ed ambientale gli edifici e le parti di essi costruiti prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica 1150/42. Le parti prive di valore o di recente costruzione dovranno risultare coerenti con quelle sottoposte a conservazione. Sono ammesse trasformazioni distributive interne e gli accorpamenti volumetrici con i corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, non aventi influenza sulle parti di valore storico-architettonico. Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si potranno utilizzare materiali e tecnologie anche diverse da quelle originarie, purché non in contrasto con le caratteristiche morfologiche e tipologiche specifiche dei nuclei di antica formazione.

c) G3. Ristrutturazione con vincolo di cortina

Sugli immobili ricadenti in tale classificazione, dato il modesto valore storico ed ambientale di cui resta in modo leggibile solo l'impianto edilizio originario, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché venga riorganizzata la cortina esterna in modo da integrarsi alle costanti tipologiche morfologiche ed ambientali del nucleo antico. Sono consentite demolizioni e ricostruzioni con trasferimento delle quantità dei volumi demoliti sulle parti ricostruite.

d) G4. Ristrutturazione sostitutiva

In considerazione dello scarso valore architettonico degli edifici ricadenti in tale classificazione, e viste le alterazioni e le superfetazioni sviluppatesi, che hanno generato un marcato disordine ambientale ed edilizio, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, purché vengano riorganizzati sia l'involucro esterno dei fabbricati sia il sedime degli stessi, in modo da integrarsi alle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed ambientali del nucleo antico. Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

e) G5. Ristrutturazione senza prescrizioni

In tale classificazione ricadono gli immobili di recente costruzione. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dalla vigente normativa, senza particolari prescrizioni tipologiche o morfologiche, purché venga migliorato l'inserimento ambientale degli elementi contrastanti.

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione secondo le finalità sopra espresse, anche con diversa collocazione sul fondo, a condizione che non venga superata la volumetria esistente, considerando altresì la volumetria generata dai corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati.

10. Prescrizioni particolari

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.

11. Parcheggi pertinenziali

Negli interventi di grado G3 - G4 - G5 è obbligatorio creare posti auto in quantità non inferiore al 30% di quanto fissato dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Tale obbligo può essere soddisfatto anche mediante autorimessa ubicata nel territorio comunale, legata all'immobile da vincolo pertinenziale.

12. Nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, sono ammessi i seguenti interventi:

- riutilizzo dei corpi di fabbrica non campiti nella tavola dei gradi di intervento, purché regolarmente autorizzati, o loro demolizione con recupero del volume sugli edifici principali della proprietà;
- installazione di servizi tecnologici mediante utilizzo di vani accessori, stalle, fienili, cantine ecc.;
- installazione di servizi igienici illuminati ed areati artificialmente.

13. Opere obbligatorie

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione sopracitati sono subordinati all'esecuzione, contestuale e contemporanea, della sistemazione di tutta l'area di pertinenza dell'edificio, della corte interna, del verde, dell'eventuale recinzione, ecc.

14. 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.

15. Caratteri filologici e morfologici

Nei nuclei di antica formazione, ogni tipo di intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti indicazioni relative alle finiture esterne:

- i coppi dovranno essere, per quanto possibile, di recupero.
- i comignoli dovranno essere realizzati in laterizio e nelle forme tradizionali.
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno avere sagoma rotonda ed essere realizzati in rame od

in lamiera verniciata in colori scuri. Le gronde dovranno rimanere in legno. Nel caso in cui esistano cornicioni di gronda e canali incassati, questi possono essere mantenuti. I pluviali dovranno rimanere incassati almeno fino a 3 metri da terra.

- Nel caso di ristrutturazione o adeguamento aeroilluminante sono ammessi limitati ampliamenti delle aperture, purché vengano mantenute o riprese le proporzioni ed i ritmi.
- I serramenti dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno, con ante chiuse o grigliate.
- Le soglie ed i davanzali dovranno essere in pietra bocciardata fine o sabbiata, con spigoli arrotondati.
- I ballatoi dovranno essere ripristinati nelle forme e nei materiali originari. Se richiesto dalle esigenze funzionali, i ballatoi potranno essere completati ed estesi su tutti i fronti dei corpi abitativi originari prospettanti il cortile.
- Non sono ammessi balconi sporgenti su spazio pubblico.
- Le ringhiere, salvo il caso che preesistano con forme e materiali diversi, ma tradizionali, dovranno essere in tondini di ferro verticali con piatta superiore di collegamento, verniciate in colore scuro.
- Gli intonaci dovranno essere del tipo tradizionale. Il colore risultante dovrà mantenersi nel campo cromatico fissato nei colori delle “terre”. Se la finitura del paramento esterno è costituita da mattoni o sassi a vista o da altro materiale tradizionale, può essere conservata.
- Nel caso in cui i solai lignei delle logge debbano essere sostituiti con strutture di diverso materiale, queste devono assimilarsi visivamente con i materiali originari. Ciò non è consentito per il Grado di intervento G1.
- La chiusura delle specchiature dei corpi rustici dovrà mantenere in evidenza la scansione verticale dei pilastri con l’arretramento del tamponamento. Le aperture ricavate nelle specchiature possono avere libera composizione e dimensioni purché venga esaltata la scansione verticale o orizzontale.
- In caso di aperture di accesso alle autorimesse, la specchiatura tra i pilastri dovrà rispettare l’ordine compositivo della facciata. I portoni dovranno richiamare esteticamente la finitura del legno.
- La scelta dei materiali e dei colori dovranno essere unitarie per tutto l’edificio interessato all’intervento.

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che l'indicazione dei numeri civici del fabbricato rustico, riportati nella visura catastale e nell'atto di provenienza, non risultano corretti in quanto riferiti ai fabbricati prospicienti l'altro lato della via.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile rustico non è stato possibile reperire i titoli edilizi. Lo stato assentito, pertanto, dev'essere dimostrato sulla base della planimetria catastale del 1939 e mediante rilievi fotografici dell'epoca (reperibili in Comune). Per il portico non è stato possibile reperire i titoli edilizi e la costituzione al catasto fabbricati e la presentazione della planimetria catastale è riferita all'anno 2009. Soprastante al portico non risulta un terrazzo ma un fabbricato. Le altezze nette interne del fabbricato ad uso residenziale risultano inferiori ai minimi di norma. Allo stato attuale il fabbricato non risponde ai vigenti requisiti igienico - sanitari per le abitazioni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - Regolamento Locale di Igiene Tipo Titolo III)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Nella visura catastale del fabbricato rustico, non corrisponde il numero civico.

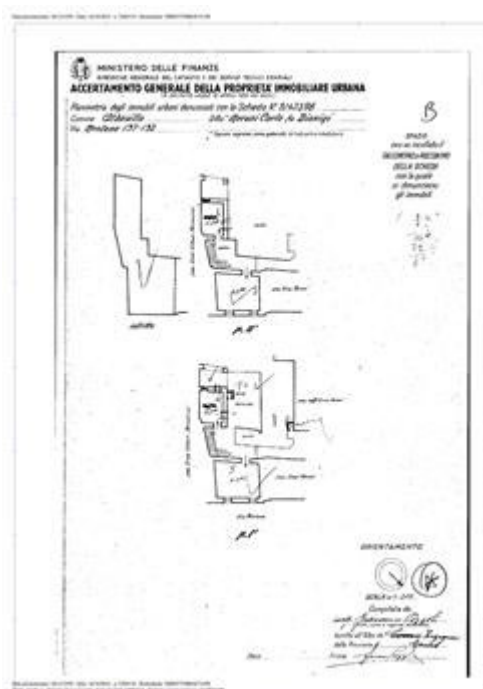
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile rustico non è stato possibile reperire i titoli edilizi. Lo stato assentito e la SLP (superficie lorda di pavimento) esistente, pertanto, dev'essere dimostrato sulla base della planimetria catastale del 1939 e mediante rilievi fotografici dell'epoca (reperibili in Comune). Per il portico non è stato possibile reperire i titoli edilizi e la costituzione al catasto fabbricati e la presentazione della planimetria catastale è riferita all'anno 2009. Soprastante al portico non risulta un terrazzo ma un fabbricato. (normativa di riferimento: L. 380/2001)

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



tecnico incaricato: Fabio Butera
Pagina 11 di 32

BENI IN ALBAVILLA VIA MENTANA 8, FRAZIONE VILL'ALBESE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato a rustico a ALBAVILLA Via Mentana 8, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **161,00** mq (catastale mq 142) per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Fabbricato di tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, in pessimo stato conservativo e a rischio cedimenti parziali della copertura e dei ballatoi, situato in zona centro storico, a pochi metri dal Municipio di Albavilla e dalla Chiesa Parrocchiale di San Vittore Martire, situata in Piazza Roma. All'immobile si accede sia direttamente dalla Via Mentana al civico (presunto) 10, sia dall'androne comune situato al civico 8. Gli impianti sono obsoleti e manca l'impianto di riscaldamento; Esiste solo un vano latrina, ora in disuso, posto su terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto, ha un'altezza interna al piano terra e secondo 2,60 m e piano primo 2,65 m.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 661 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mentana, 3-7 Albavilla (civici non corretti), piano: T, 1, 2, Sottotetto, intestato a FUSI NATALE & C. S.A.S con sede in Albavilla, derivante da Atto del 23/11/2010 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 59407 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20383.1/2010 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2010

Coerenze: come riportato nell'atto di provenienza 'della porzione al piano terra: cortile comune, Via Mentana, e proprietà di terzi; della porzione a piano primo e secondo: proprietà di terzi, Via Mentana, ancora proprietà di terzi e cortile comune; della soffitta: proprietà di terzi e muro perimetrale del fabbricato."

Si precisa che il terrazzo, al piano primo, è situato a copertura del mappale 1452 (autorimesse e cantina) di altre proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 4 piani fuori terra e nessun piano interrato. Immobile costruito ante 1939.



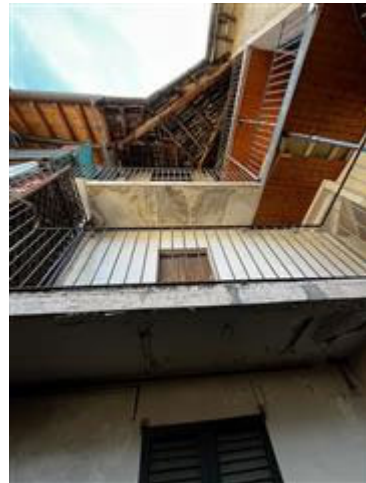
Vista del fronte dell'immobile su Via Mentana



L'accesso dall'androne comune



Vista dei fronti interni da cortile comune



Il fronte interno



Il fronte interno ed il vano latrina sul terrazzo



Il cavedio a confine

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. 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, Castello di Casiglio (Relais & Spa)..



Vista 3D del centro storico



Vista 3D del centro storico



Vista da nord della Via Mentana

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
campo da calcio
campo da tennis
farmacie
biblioteca
spazi verde
piscina



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m (Piazza Roma)
 ferrovia distante 4,50 km (Erba)
 superstrada distante 9,8 km
 autostrada distante 19,4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato antecedente al 1939, situato nel centro storico, in Via Mentana, a poca distaza dal Municipio e dalla Chiesa principale del Comune di Albavilla. E' in stato di abbandono, in pessimo stato conservativo, privo di impianti adeguati all'uso e, allo stato attuale, non possiede i requisiti di abitabilità. L'ingresso è diretto dalla pubblica via o dall'androne carraio comune al complesso cortilizio di cui è parte. La copertura e alcuni ballatoi sono puntellati ed a rischio crollo; sono presenti infiltrazioni d'acqua con conseguenti ammaloramenti delle componenti edilizie. A livello tipologico si configurano dei singoli locali collegati da ballatoi, con assenza di servizio igienico e presenza di un unico vano latrina, ormai in disuso, posto sul terrazzo al piano primo. Nel lato a confine ovest, è presente un cavedio, di dimensioni non regolamentari, per la ventilazione dei locali. Il terrazzo al piano primo è a copertura del mappale 1452 con sottostanti unità immobiliari di altra proprietà.

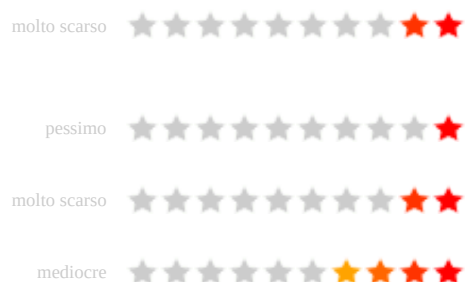
Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in murature portanti in mattoni e pietrame
solai: solai lignei
travi: costruite in legno
copertura: a falde inclinate costruita in orditura lignea
scale esterne: a rampa unica costruite in muratura, il servoscala è assente



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura in mattoni pieni e pietra con coibentazione - assente, il rivestimento è realizzato in intonaco
manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione - assente
infissi esterni: a doppia anta realizzati in Legno con vetro singolo
infissi esterni: a battente per ingresso dal cortile



realizzati in legno verniciato

infissi esterni: doppia anta a battente per ingresso
ai locali realizzati in legno verniciato

plafoni: realizzati in incannuciatto intonacato

Degli Impianti:

termico: a camino (o stufa questa assente) con
alimentazione a legna; non sono presenti altri
sistemi di diffusione; conformità: non conforme

elettrico: principalmente fuori traccia, la tensione
è di 220V conformità: non conforme

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

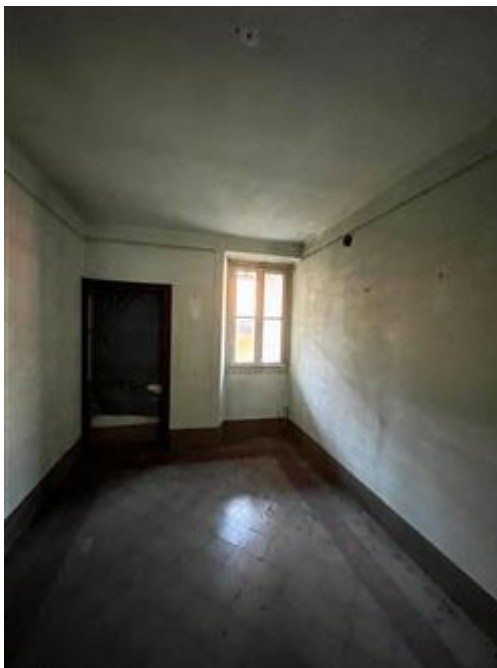
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Il locale al piano terra lato Via Mentana



Locale al secondo piano



Locale al secondo piano



Il vano scala



Vano di servizio al piano terra



Locale al piano terra

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
Cortile d'ingresso piano terra	14,00	x	10 %	=	1,40
Locale (censito cucina) piano terra	28,00	x	100 %	=	28,00
Vano sottoscala piano terra	3,00	x	60 %	=	1,80
Locale deposito (censito ripostiglio) piano terra	17,70	x	50 %	=	8,85
Ripostiglio (cavedio - piove) piano terra	7,60	x	20 %	=	1,52
Vano scala aperto	7,40	x	20 %	=	1,48
Terrazzo piano primo	24,40	x	25 %	=	6,10
Vano wc piano primo	1,00	x	50 %	=	0,50
Locale piano primo lato corte	17,30	x	100 %	=	17,30
Locale piano primo fronte Via Mentana	28,00	x	100 %	=	28,00
Locale piano secondo lato corte	17,30	x	100 %	=	17,30
Ballatoio piano secondo	7,60	x	10 %	=	0,76

Locale piano secondo lato Via Mentana	28,00	x	100 %	=	28,00
Vano soffitta piano sottotetto	17,30	x	40 %	=	6,92
Loggia piano sottotetto	7,20	x	20 %	=	1,44
Ballatoio piano sottotetto	7,60	x	10 %	=	0,76
Vano soffitta piano sottotetto	28,00	x	40 %	=	11,20
Arrotondamento calcolo superfici	-0,33	x	100 %	=	-0,33
Totale:	261,07				161,00



Planimetria piano terra



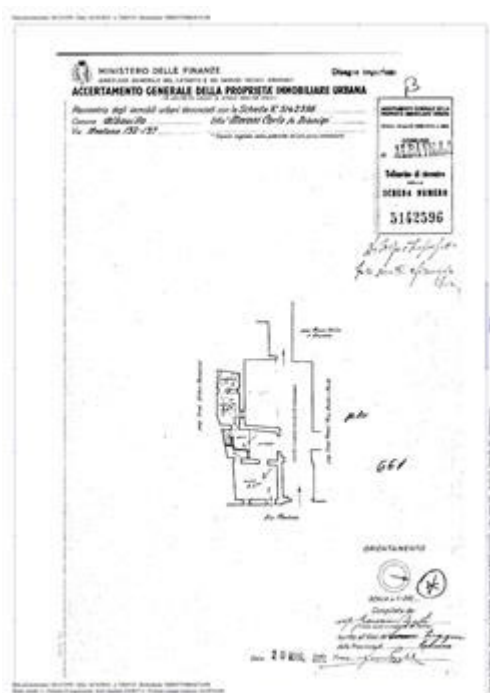
Planimetria piano primo



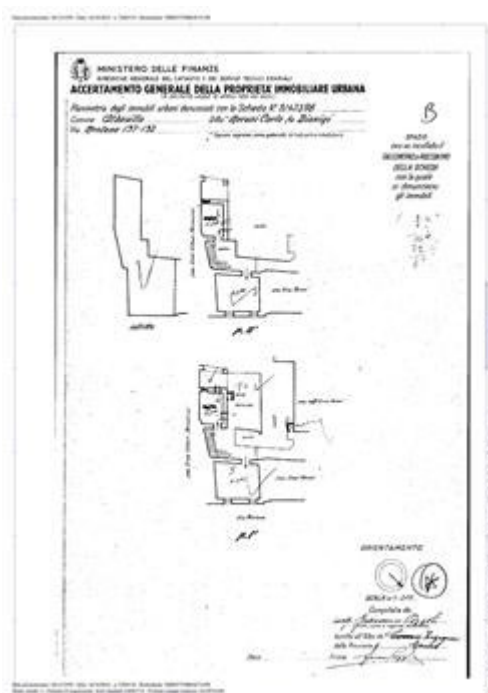
Planimetria piano secondo



Planimetria piano sottotetto



Planimetria catastale piano terra



Planimetria catastale piano primo, secondo, sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

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 2

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: 0
Prezzo: 40.000,00 pari a 314,96 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 01/12/2024
Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
Descrizione: RESIDENZIALE A04 88 mq - Quota trasferita 100%
Indirizzo: Albavilla raggio 0,5 km da Via Mentana 10
Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 50.000,00 pari a 568,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2016
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 671/2014
Descrizione: Appartamento al P1 di mq 72,8 composto da un locale con soggiorno-zona pranzo e angolo cottura, camera da letto, disimpegno, bagno e balcone parzialmente ristrutturato con impianti da completare e collaudare., 1
Indirizzo: Piazza Roma, 1 Albavilla, CO
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 479,45 Euro/mq
Valore Ctu: 152.872,86 pari a: 2.094,15 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 630,14 Euro/mq
Distanza: 19.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/09/2016
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

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

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:

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 7

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 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE ITALIA di Luca Redaelli

Descrizione: Appartamento su due piani da ristrutturare

Indirizzo: Via Monsignor S. Ciceri, 20, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.000,00 pari a 358,33 Euro/mq

COMPARATIVO 9

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 10

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 11

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 di tipo economico - stato conservativo normale - valore massimo

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:

Dall'analisi dei comparativi, escludendo i dati degli osservatori immobiliari, per immobili da ristrutturare privi di certificazione energetica, o in classe ultima, emerge un valore medio pari a 471 €/mq. Si tiene presente l'assenza di locali ad uso servizi igienici, ad eccezione del vano latrina posto sul terrazzo, non in funzione, dello stato pericolante della copertura, di alcune tettoie e ballatoi ed in generale l'assenza di impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e di impianto elettrico a norma, oltre al generale stato pessimo di conservazione con evidenti infiltrazioni d'acqua e componenti edilizie non più idonee.

Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, l'assenza di certificazione energetica e di aree esterne di pertinenza esclusiva, si ritiene di applicare un valore pari a 470 €/mq, al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	161,00	x	470,00	=	75.670,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per le caratteristiche intrinseche e per le difformità in ambito soggetto a vincolo paesistico compresi i costi professionali occorrenti per l'attestazione dello stato di	-22.701,00

consistenza ammissibile.	
Arrotondamento valore id stima	-69,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.900,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.900,00**

BENI IN ALBAVILLA VIA MENTANA 8, FRAZIONE VILL'ALBESE

**LOCALE DI DEPOSITO APERTO E GRAVATO DA
SERVITÙ**

DI CUI AL PUNTO B

Locale di deposito aperto e gravato da servitù a ALBAVILLA Via Mentana 8, frazione Vill'Albese, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FUSI NATALE E C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE)

Porticato aperto, parzialmente, su un unico lato, con accesso da cortile comune di larghezza limitata, gravato da servitù di passo e di luce a favore di altre unità immobiliari.

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

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 645 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana VIL, categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 114,03 Euro, indirizzo catastale: Via Mentana 8, piano: terra, intestato a Fusi Natale & C. S.a.s. con sede in Albavilla, derivante da Atto del 23/11/2010 Pubblico ufficiale NUZZO OTTAVIANO ANSELMO Sede COLICO (LC) Repertorio n. 59407 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20383.1/2010 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2010

Coerenze: A nord con il mappale 654 e 658 altre proprietà, ad est cortile comune e mappale 660 altre proprietà, a sud mappale 645 sub 701 altra proprietà, ad ovest con il mappale 1794 altre proprietà.

Avvertenze catastali: l'unità immobiliare censita con la particella n. 645 sub. 702 risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.03.2009 – Pratica n. CO0060054; in precedenza era censita al Catasto Terreni con la particella n. 645 sub. 1 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, di cui 2 piani fuori terra e nessun piano interrato.



L'androne d'ingresso dalla Via Mentana



Il cortile comune di accesso al porticato



L'accesso aperto al porticato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. 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, Castello di Casiglio (Relais & Spa)..



Vista 3D del centro storico



Vista 3D del centro storico



Vista da nord della Via Mentana

municipio
negozi al dettaglio
supermercato
centro commerciale
scuola per l'infanzia
scuola elementare
campo da calcio
campo da tennis
farmacie
biblioteca
spazi verde
piscina



	COLLEGAMENTI
autobus distante 100 m (Piazza Roma)	al di sotto della media
ferrovia distante 4,50 km (Erba)	mediocre
superstrada distante 9,8 km	scarso
autostrada distante 19,4 km	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso
stato di manutenzione:	scarso
qualità dei servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Spazio porticato ad uso deposito, ma utilizzato per il ricovero di autovetture, al quale si accede attraverso lo stretto cortile comune ed il relativo portone carraio, prospiciente la Via Mentana; il bene è situato nel centro storico del Comune di Albavilla a pochi passi dal Municipio. I parcheggi in loco sono quasi interamente a pagamento.

Il porticato presenta pavimento in sasso e in parte in liscio di cemento, i muri sono misti, in blocchi di pietra e in sasso ed il solaio è interamente in legno per trave principale, travetti secondari e tavolame. Non è stata riscontrata la presenza di impianti. L'unità immobiliare è gravata da servitù di passo a favore della scala di accesso al piano superiore; al piano terra sono comunque presenti ulteriori porte d'accesso e finistrature appartenenti ad altre unità immobiliari. Il godimento del bene, per tali ragioni, risulta alquanto limitato.



Vista interna del porticato



Vista interna del porticato



Scala di accesso al piano superiore

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
Portico	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



Planimetria catastale del portico



Planimetria dello stato di fatto del portico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/01/2020

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: IMMOBILE C/2 di 21 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1,0 km da Via Mentana 10

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 7.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 4/2013

Descrizione: Appartamento al piano 2° di mq 65 composto da ingresso, locale servizi, una camera, un ampio locale soggiorno/cucina., 1

Indirizzo: Piazza Roma, 1 Albavilla, CO

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 646,15 Euro/mq

Valore Ctu: 94.900,00 pari a: 1.460,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 538,46 Euro/mq

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 671/2014

Descrizione: Appartamento al P1 di mq 72,8 composto da un locale con soggiorno-zona pranzo e angolo cottura, camera da letto, disimpegno, bagno e balcone parzialmente ristrutturato con impianti da completare e collaudare., 1

Indirizzo: Piazza Roma, 1 Albavilla, CO

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 479,45 Euro/mq

Valore Ctu: 152.872,86 pari a: 2.094,15 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.000,00 pari a: 630,14 Euro/mq

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/09/2016

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

Distanza: 19.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

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:

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 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 minimo

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 230,00 pari a 230,00 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

COMPARATIVO 9

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile, censito al Catasto Fabbricati come C/2 (magazzini e locali di deposito) è fortemente penalizzato dalle servitù gravanti di passo e di luce. Si ritiene di assumere il valore minimo per i locali magazzino indicati nel listino Confcommercio pari a 230 €/mq al lordo delle decurtazioni di seguito indicate legate soprattutto all'impossibilità di godere a pieno della proprietà. Si considera inoltre, a confronto, il valore di un posto auto nel Comune di Albavilla, dove il valore medio di un box è di € 12.000 € deprezzato del 40% per posto auto, pari a 7.200 €, al lordo delle decurtazioni per le condizioni intrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 230,00 = **10.810,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Decurtazione per le servitù gravanti di luce e di passo	-2.162,00
Decurtazione per le limitazioni di accesso all'immobile e per le limitazioni d'uso	-1.621,50
Arrotondamento del valore di stima	-26,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	161,00	0,00	52.900,00	52.900,00
B	Locale di deposito aperto e gravato da servitù	47,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				59.900,00 €	59.900,00 €

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:	€. 59.900,00

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:	€. 5.990,00
---	--------------------

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:	€. 53.900,00
---	---------------------

data 04/06/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera