



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 03/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



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 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ALBAVILLA Via Milano 8, frazione Carcano, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Appartamento posto al secondo piano (sottotetto) di un edificio di tre piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, con presenza di difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Il fabbricato non ha aree pertinenziali esterne di proprietà. All'immobile si accede dai mappali 591 e 496 di altre proprietà, del foglio 4 sezione CAR.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di varia da min. 1,70 m a max 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 497 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8, Albavilla, piano: 2 (sottotetto), intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/1, derivante da Atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Iacono, notaio in Mariano Comense registrato a Cantù il 23.02.1978 al n. 566 trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190

Coerenze: Prospetto su area di cortile per tutti i lati, a nord mappale 496 altra proprietà, ad est mappale 494 altra proprietà, a sud mappale 375 e mappale 1262 altra proprietà, ad ovest vano scala comune e altra proprietà mappale 591, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza catastale L'unità immobiliare censita con la particella n. 497 sub. 5 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 109 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.900,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero, con presenza di alcuni arredi non riferiti alla procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.000,00
--	------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile sono desunte da situazioni analoghe.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di perizia, non è diretto dalla pubblica via. Si precisa che non risulta costituito un condominio per l'amministrazione dei beni comuni, delle aree esterne e degli accessi, nonchè per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sulle aree indicate catastalmente come beni comuni non censibili non risultano trascritti vincoli di servitù con

precisazione dei fondi serventi e dei fondi dominanti. L'accesso ai beni, oggetto di perizia, viene pertanto inteso ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile che disciplina la servitù per destinazione del padre di famiglia, ovvero di acquisto a titolo originario delle servitù, che si verifica automaticamente quando due fondi, precedentemente di un unico proprietario, vengono divisi e risultano opere permanenti e visibili a servizio di uno sull'altro; nulla risulta regolamentato, invece, per l'utilizzo delle aree comuni, per esempio per l'eventuale sosta di autoveicoli, per la gestione dell'acqua potabile, delle spese di fognatura. Sono difatti presenti compromissioni impiantistiche che richiederanno adeguamenti e loro messa a norma, previo accordo con i proprietari degli immobili confinanti anche in ragione di eventuali servitù di collegamento impiantistico da costituirsi a favore dei fondi dominanti e contro i fondi serventi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

BREVE STORIA VENTENNALE:

sin dal ventennio la proprietà in oggetto appartiene a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19.12.1953, proprietario in forza dell'atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Iacono, notaio in Mariano Comense registrato a Cantù il 23.02.1978 al n. 566, trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FUSI FABIO nato ad Albavilla il 19.12.1953 per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 10/12/1978 a firma di Dott. Salvatore Dello Iacono notaio in Mariano Comense ai nn. 25815/3883 di repertorio, registrato il 23/02/1978 a Cantù ai nn. 566, trascritto il 25/02/1978 a Como ai nn. 2522/2190

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 66/75**, intestata a Fusi Adelio e Natale residenti in Albavilla, per lavori di Variante ampliamento magazzino con soprastante abitazione, rilasciata il 27/05/1975 con il n. 66/75 di protocollo, agibilità del 22/07/1976 con il n. 66/75 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 05/01/2019, l'immobile ricade in zona ARS Ambiti residenziali saturi - art. 20 delle NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Con riferimento alla Variante puntuale al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi Comparto 'Via Brianza - Via ai Campi' approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 17/04/2024

Con riferimento anche alla Variante puntuale agli Atti di PGT (finalizzata alla riduzione della fascia di rispetto stradale SP ex SP639 dei Laghi di Pusiano e Garlate) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 17/04/2024

Art. 20 - Ambiti residenziali saturi - ARS

1. Definizione

Gli ambiti residenziali saturi sono contraddistinti da una densità edilizia medio/alta e caratterizzati da edifici mono/plurifamiliari di recente costruzione.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenza.

Destinazioni compatibili:

- attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione alimenti e bevande, attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, artigianato di servizio, uffici e studi professionali.
- Destinazioni non ammissibili: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, strutture per il commercio all'ingrosso, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp non superiore a 150 mq,
- attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, attività collettive con Slp superiore a 200 mq, industria ed artigianato produttivo, magazzini, complessi direzionali.

3. Tipi di intervento

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

4. Strumenti attuativi

Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Parametri urbanistici

- Rapporto di copertura (Rc): 1/4
- Superficie drenante (Sd): 30% della superficie fondiaria
- Indice di edificabilità fondiaria (If): 0,8 mc/mq
- Altezza reale massima (Hr max): 8,5 metri
- Distacco stradale (Ds): 5 metri
- Distanza dal confine (Dc): 5 metri salvo accordi convenzionati di confine
- Distanza tra edifici (Df): 10 metri o in aderenza

6. Prescrizioni

- Nel caso di realizzazione di attività ricettive, attività di somministrazione alimenti e bevande o attività collettive con Slp non superiore a 200 mq, poiché incidono in modo sostanziale sul carico urbanistico gravante sul territorio, è richiesta la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura del 100 % della Slp.
- Per gli edifici esistenti in tale ambito alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento un tantum del 20% del volume esistente - al netto di eventuali volumi aggiunti in applicazione della normativa relativa al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti – anche in deroga all'indice di edificabilità fondiaria dell'ambito.
- In tale ambito è ammesso un incremento del 25% dell'indice di edificabilità fondiaria, con l'applicazione del principio perequativo che prevede il trasferimento dei volumi generati all'interno delle aree sorgenti dei diritti edificatori (standard futuri), così come individuate all'interno della cartografia di piano.
- Per gli edifici esistenti individuati nella cartografia del Piano delle Regole col simbolo (triangolo rosso) sono possibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico

insediativo, per la parte ricadente in classe 4 di fattibilità geologica, come prescritto dallo Studio Geologico Comunale.

Sono altresì consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli edifici di nuova costruzione devono mantenere la distanza minima di 100 ml da strutture agricole preesistenti e/o utilizzate per il ricovero o l'allevamento di animali quali stalle, concimaie, porcilaie, ecc.

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune superfici non residenziali (balconi) sono stati inglobati nella superficie residenziale con aumento di volumetria, dovuta anche ad una difformità dei perimetrali esterni realizzati nell'angolo sud-est. Dato che il lotto coincide con il sedime del fabbricato, non c'è ulteriore volumetria edificabile; l'ambito, inoltre, è soggetto a vincolo paesaggistico (intero territorio comunale). Sono presenti, inoltre, difformità nella distribuzione interna dell'unità immobiliare. Nella planimetria del titolo edilizio è assente il balcone posto nel fronte sud. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Il costo per l'eliminazione delle difformità (per sanatoria e per messa in pristino) è considerato nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.



Planimetria confronto con titolo edilizio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione posta al piano sottotetto presenta alcune superfici non residenziali (balconi) che sono stati inglobati nella superficie residenziale con aumento di volumetria, dovuta anche ad una difformità dei perimetrali esterni realizzati nell'angolo sud-est; sono presenti difformità distributive interne. Nella planimetria catastale sono assenti i balconi posti sul fronte est e sud.

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

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune superfici non residenziali (balconi) sono stati inglobati nella superficie residenziale con aumento di volumetria, dovuta anche ad una difformità dei perimetrali esterni realizzati nell'angolo sud-est. Dato che il lotto coincide con il sedime del fabbricato, non c'è ulteriore volumetria edificabile; l'ambito, inoltre, è soggetto a vincolo paesaggistico (intero territorio comunale). (normativa di riferimento: L. 380/2001)

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

I costi della messa in pristino sono considerati nel deprezzamento percentuale applicato al valore di stima del bene immobiliare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBAVILLA VIA MILANO 8, FRAZIONE CARCANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBAVILLA Via Milano 8, frazione Carcano, della superficie commerciale di **166,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Fabio Fusi)

Appartamento posto al secondo piano (sottotetto) di un edificio di tre piani fuori terra, privo di ascensore, di remota epoca costruttiva, con presenza di difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Il fabbricato non ha aree pertinenziali esterne di proprietà. All'immobile si accede dai mappali 591 e 496 di altre proprietà, del foglio 4 sezione CAR.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (sottotetto), ha un'altezza interna di varia da min. 1,70 m a max 3,50 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 497 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana CAR, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 8, Albavilla, piano: 2 (sottotetto), intestato a Fusi Fabio nato ad Albavilla il 19/12/1953 per 1/1, derivante da Atto in data 10.02.1978 n. 25815/3883 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Iacono, notaio in Mariano Comense registrato a Cantù il 23.02.1978 al n. 566 trascritto a Como in data 25.02.1978 ai nn. 2522/2190
Coerenze: Prospetto su area di cortile per tutti i lati, a nord mappale 496 altra proprietà, ad est

mappale 494 altra proprietà, a sud mappale 375 e mappale 1262 altra proprietà, ad ovest vano scala comune e altra proprietà mappale 591, tutti del foglio 4 sezione CAR.

Avvertenza catastale L'unità immobiliare censita con la particella n. 497 sub. 5 deriva dalla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 30.11.1977 al n. 109 di protocollo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



Il fabbricato visto dal confinante mappale 591



Il fronte lato nord



Il fronte lato est



Il fronte lato sud



Il fronte ovest



Il fabbricato visto dal cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albese con Cassano, Alserio, Erba, Faggeto Lario e Orsenigo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesetta dei Santi

Cosma e Damiano, Chiesa di Santa Maria, Lago di Alserio, Monte Boletto, Monte Bolettone, Alpe del Viceré, Valle del Cosia, Riserva naturale Valle Bova.



Mappa satellitare estesa



Mappa satellitare puntuale



Vista tridimensionale da sud



Vista tridimensionale da sud - ovest



Vista tridimensionale sud - est

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
ferrovia distante 4,70 km



superstrada distante 9,6 km
autostrada distante 19,4 km

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
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:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al secondo piano (sottotetto) di un fabbricato, costruito a fine anni '70, di tre piani fuori terra, privo di accesso diretto dalla pubblica via; all'immobile si accede dai mappali 496 e 591, di altra proprietà, del foglio 4 sezione Carcano, del Catasto Fabbicati, corrispondenti al foglio 9 mappali 496 e 591 del Catasto Terreni, qualità ente urbano. Presenta un'esposizione su tutti e quattro i lati; l'altezza utile interna massima è pari a 3,50 m e la minima è pari a 1,70 m; il balcone lato nord è stato inglobato nella volumetria residenziale, con la posa di serramenti e copertura continua del tetto; altri balconi sono presenti sul fronte est (assente nella planimetria catastale) e sul fronte sud (assente nella planimetria catastale e nel titolo edilizio). L'appartamento è stato diviso internamente in ampio soggiorno, cucina-pranzo abitabile, tre camere da letto, due bagni e ampio corridoio finestrato di accesso alla zona notte. I bagni risultano di recente realizzazione così come la dotazione di serramenti in legno con vetrocamera. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta nell'immobile ad uso magazzino, di cui al lotto 13, di proprietà indivisa 1/2. E' presente un impianto di condizionamento con unità esterna sul balcone, posto ad est, ed unità interne in tutti i locali.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.
fondazioni non a vista
strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele - a più quote di livello. Solaio a copertura dell'immobile ad uso magazzino che presenta diverse altezze interne.
scale interne: a rampe lineari realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Larghezza rampe inferiore alla norma
copertura: a falde costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. in riferimento all'intero fabbricato

★★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio a doppia parete , il rivestimento è realizzato in intonaco con finitura ai silicati
manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio con coibentazione assente
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in doghedi parquet, lastre in pietra e in piastrelle di ceramica

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: intonacati e tinteggiati

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno verniciato colore Douglass

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in struttura in acciaio rivestita , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

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

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: tubazioni interne per le acque nere, pluviali, posti in esterno, per le meteoriche la rete di smaltimento è realizzata in tubazioni miste con recapito in fognatura comunale per le acque nere; pozzi perdenti per le meteoriche; conformità: da verificarsi

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: sottotraccia con alimentazione a gas metano per l'aldiaia esterna posta al piano terreno in altra unità immobiliare, ad uso magazzino ,di cui al lotto 13; i diffusori sono radiatori in ghisa conformità: da verificarsi - la caldaia necessita di sostituzione in posizione alternativa all'attuale.

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

condizionamento: unità esterna posta sul balcone, con diffusori interni ad aria, alimentazione elettrica; conformità: da verificarsi per tipologia di gas refrigerante utilizzato.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Il locale soggiorno



Il locale pranzo cucina



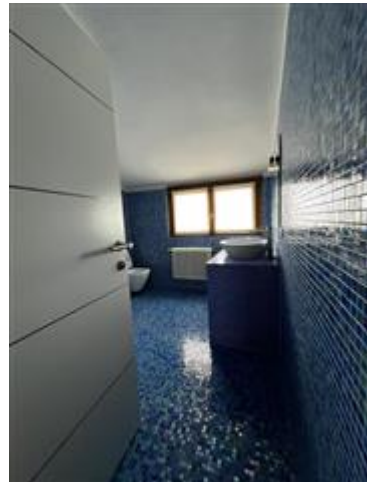
La camera padronale



Il disimpegno zona notte



Il bagno principale



Il bagno secondario



Il balcone chiuso ed annesso alla cucina

CLASSE ENERGETICA:



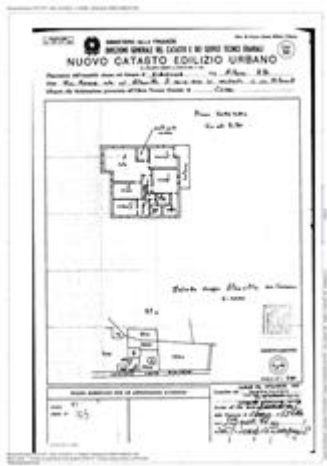
[classe presunta - Certificato non presente al CENED KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

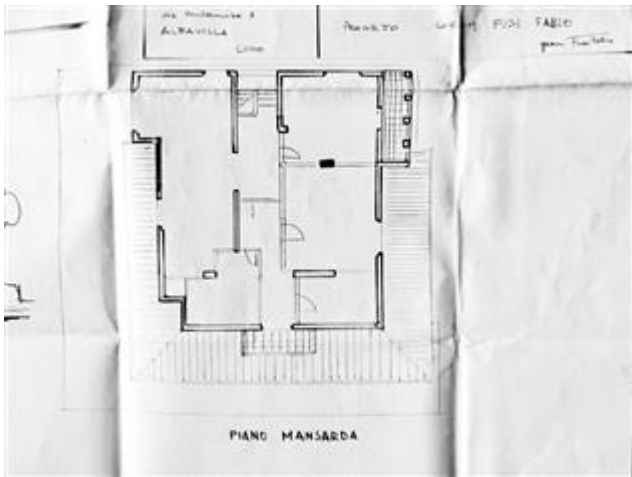
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie appartamento P2 autorizzata con titolo edilizio	161,00	x	100 %	=	161,00	
Superficie difforme dal titolo edilizio	2,00	x	50 %	=	1,00	
Superficie appartamento difforme per chiusura balcone	13,60	x	20 %	=	2,72	
Balconi lato est conforme al titolo edilizio	7,60	x	20 %	=	1,52	
Balcone lato sud difforme dal titolo edilizio	5,40	x	0 %	=	0,00	
Arrotondamento della superficie	-0,24	x	100 %	=	-0,24	
Totale:	189,36				166,00	



Planimetria catastale



Planimetria del titolo edilizio



Permesso per l'abitabilità



Planimetria dello stato di fatto riscontrato



Planimetria catastale



Estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE A02 132 m2 Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 85.000,00 pari a 643,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE A03 70 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 50.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: RESIDENZIALE A03 196 mq - Quota trasferita 100%

Indirizzo: Albavilla raggio 1 km da Via Milano 8

Superfici principali e secondarie: 196

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 95.000,00 pari a 484,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2025

Fonte di informazione: Canova Immobiliare srl

Descrizione: Quadrilocale senza ascensore

Indirizzo: via Saruggia, Albavilla

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo: 218.000,00 pari a 1.274,85 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: 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 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2024

Fonte di informazione: Confcommercio Como - Provincia di Como Macro-Zona 3 ERBESE - Valori medi rilevati nel 2023

Descrizione: Appartamenti anno 1990 - classe E

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.250,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 I° semestre

Descrizione: Abitazioni civili stato conservativo normale - valore minimo

Indirizzo: Albavilla zona periferica

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 950,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2025
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2025 I° semestre
Descrizione: Abitazioni civili stato conservativo normale - valore massimo
Indirizzo: Albavilla zona periferica
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi dei comparativi emerge un valore medio, tra le consultazioni, pari a 930 €/mq. Considerando le caratteristiche intrinseche e costruttive del fabbricato, oggetto di perizia, l'assenza di certificazione energetica e di aree esterne di pertinenza esclusiva, il livello di piano privo di ascensore, l'assenza di un regolamento e di un'amminitrazione di condominio, si ritiene di applicare un valore pari a 850 €/mq al lordo dei deprezzamenti applicati allo stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,00 x 850,00 = **141.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per le caratteristiche intrinseche e per le difformità in ambito soggetto a vincolo paesistico da sanare o rimuovere compresi i costi professionali	-38.097,00
Deprezzamento per necessità spostamento caldaia e utenze da altra unità immobiliare	-4.233,00
Arrotondamento del valore di stima	30,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 98.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 98.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata per metodo comparativo monoparametrico, con analisi dei valori per beni immobili comparabili; sono stati individuati dati utili nelle consultazioni dei valori immobiliari dichiarati, registrati dall'Agenzia delle Entrate, visto il sufficiente 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	appartamento	166,00	0,00	98.800,00	98.800,00
				98.800,00 €	98.800,00 €

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: **€. 98.800,00**

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: **€. 9.880,00**

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: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.900,00**

data 03/06/2026

il tecnico incaricato
Fabio Butera