



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## PU CONCORDATO PREVENTIVO

### 3-1/2024

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dottor Marco Mancini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Sampietro architetto Giorgio**

CF: SMPGRG78B25C933Q

con studio in COMO (CO) via Giovio, 33

telefono: 031267309

fax: 031267309

email: [studio@architettisampietro.it](mailto:studio@architettisampietro.it)

PEC: [giorgio.sampietro@archiworldpec.it](mailto:giorgio.sampietro@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - PU CONCORDATO PREVENTIVO 3-1/2024

## LOTTO 22

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A sottotetto non abitabile** a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **34,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Sottotetto situato al piano Terzo di un fabbricato condominiale nel centro storico del Comune di Figino Serenza denominato "Condominio Umberto I", con accesso pedonale da Piazza Umberto I e carraio da Via Como.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna da 150 a 240 cm ed è composta da un unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I, 7, piano: 3  
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la particella 3723, a est con prospetto verso piazza Umberto I, a sud con prospetto verso via Como e con scala comune identificata con il sub 701, a ovest con la particella 20.

**B posto auto** a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto situata al piano Primo Sottostrada di un fabbricato condominiale nel centro storico del Comune di Figino Serenza denominato "Condominio Umberto I", con accesso pedonale da Piazza Umberto I e carraio da Via Como.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Como, piano: S1  
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con terrapieno, a est con cavedio comune identificato con il sub 702, a sud con altro posto auto identificato con il sub 720, a ovest con corsello comune identificato con il sub 702.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.862,50

Data di conclusione della relazione: 22/05/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 19/04/2024:

### GRAVAMI

#### ISC.13905/2813 (20.5.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 11.5.2009 rep.53790/23989 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cantù con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per €.2.800.000,00 di cui €.1.400.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 20)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa

OSSERVAZIONI: Si rileva a margine la seguente formalità:

#### ANN.8014/1185 (29.3.2013)

Atto in data 19.3.2013 rep.25322/17448 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cantù con il quale viene stipulato quanto segue:

- frazionamento in quota -

LOTTO NR.3 (gravante anche mapp.13/704 e mapp.13/725)

Somma iscritta €.2.300.000,00 - quota capitale €.1.150.000,00

### 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: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/05/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 53790/23989 di repertorio, iscritta il 20/05/2009 a Como ai nn. 13905/2813 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.800.000,00 .

Importo capitale: €1.400.000,00 .

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: **€. 1.050,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 140,26**

Ulteriori avvertenze:

Il condomino "UMBERTO I" è amministrato da COLOMBO SILVIO con studio in Cantù, via Malchi 9 tel 031734185 e-mail: info@colombostudio.com

I millesimi attribuiti alle unità immobiliari sono i seguenti:

corpo A Deposito sub 715 - MILL 63,06

corpo B autorimessa sub 721 - MILL 6,11

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si riporta estratto della relazione a firma dell'ausiliario visurista EMMEEMME s.r.l. redatta in data 19/04/2024:

### **PROVENIENZA**

#### **TRA. 6110/4255 (29.3.90)**

Atto in data 5.3.90 rep.107090/12765 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Mariano Comense con il quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (14.7.23) - coniugato in regime di separazione dei beni - vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobili siti in FIGINO SERENZA in Piazza Umberto I nr.7 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 con:

mapp.13/1

mapp.13/3 graffato mapp.9/2  
mapp.13/5 graffato mapp.9/3  
mapp.13/6  
mapp.13/7 graffato mapp.9/4 graffato mapp.6/6  
precisando che erano già variate con le schede nr.80/1,  
nr.80/2 e nr.80/3 del 2.6.87

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.230.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

**TRA.34221/21811 (6.11.2008)**

Atto in data 27.10.2008 rep.858/564 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Mariano Comense portante atto di scissione a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e a favore della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Vengono indicati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in FIGINO SERENZA in Piazza Umberto I nr.7 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 con:

mapp.13/8 - PT - C/1 -  
mq.28  
mapp.6/11 - mapp.9/6 - mapp.13/10 - PT,1,2,S1 - A/2 -  
cl.2 - v.8  
mapp.9/5 - mapp.13/9 - PT,1,S1 - D/2

**TRA.13904/8804 (20.5.2009)**

Atto in data 11.5.2009 rep.53789/23988 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cantù con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vende alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobili siti in FIGINO SERENZA in Piazza Umberto I nr.7 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.7 con:

mapp.13/8 - PT - C/1 -  
mq.28  
mapp.6/11 - mapp.9/6 - mapp.13/10 - PT,1,2,S1 - A/2 -  
cl.2 - v.8  
mapp.9/5 - mapp.13/9 - PT,1,S1 - D/2

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €400.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole

**TRA.6324/4270 (8.3.2019)**

Atto del 25.2.2019 rep.33939/23412 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cantù con il quale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si trasforma in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

AVVERTENZA: Si precisa inoltre la seguente formalità:

**TRA.7978/5697 (29.3.2013) - SERVITU'**

Atto in data 19.3.2013 rep.25323/17449 Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Cantù portante servitù di sottoservizi a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (2.7.79) - proprietaria del mapp.13/703 e a carico della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - proprietaria dei mapp.13/704 e mapp.13/705.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

D.I.A.E. N. **59/2009** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e costruzione edificio residenziale/commerciale in Piazza Umberto I, presentata il 23/12/2009 con il n. 9179 di protocollo

C.E.A. N. **S39/2012** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla DIAE N°59/2009

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **845**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/01/2013 con il n. 845 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n 30-31 del 14/11/2012 e successive varianti, l'immobile ricade in zona NS Nucleo storico

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FIGINO SERENZA PIAZZA UMBERTO I, N° 7

### **SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **34,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto situato al piano Terzo di un fabbricato condominiale nel centro storico del Comune di Figino Serenza denominato "Condominio Umberto I", con accesso pedonale da Piazza Umberto I e carraio da Via Como.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse, il riscaldamento è centralizzato, il condominio è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ha una altezza interna da 150 a 240 cm ed è composta da un unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 270 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I, 7, piano: 3  
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con la particella 3723, a est con prospetto verso piazza Umberto I, a sud con prospetto verso via Como e con scala comune identificata con il sub 701, a ovest con la particella 20.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	139,00	x	25 %	=	34,75
<b>Totale:</b>	<b>139,00</b>				<b>34,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,75 x 1.550,00 = 53.862,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 53.862,50

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 53.862,50

BENI IN FIGINO SERENZA PIAZZA UMBERTO I, N° 7

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto coperto situata al piano Primo Sottostrada di un fabbricato condominiale nel centro storico del Comune di Figino Serenza denominato “Condominio Umberto I”, con accesso pedonale da Piazza Umberto I e carraio da Via Como.

L'intero complesso edilizio è composto da 3 piani fuori terra a uso residenziale e un piano seminterrato adibito a cantine ed autorimesse.

L'unità immobiliare ha una altezza interna di 250 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 721 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Como, piano: S1  
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con terrapieno, a est con cavedio comune identificato con il sub 702, a sud con altro posto auto identificato con il sub 720, a ovest con corsello comune identificato con il sub 702.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati come riferimento i valori commerciali di immobili nella zona, e i prezzi di analoghe compravendite immobiliari nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Figino Serenza, osservatori del mercato immobiliare della provincia di Como

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	sottotetto non abitabile	34,75	0,00	53.862,50	53.862,50
B	posto auto	13,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>68.862,50 €</b>	<b>68.862,50 €</b>

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: **€. 68.862,50**

data 22/05/2025

il tecnico incaricato  
Sampietro architetto Giorgio