



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

PEC: giorgio.sampietro@archiworldpec.it

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

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al piano Primo 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 di 270 cm ed è composta da soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, due camere e bagno.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I, 7, piano: 1
Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con altra unità immobiliare dello stesso condominio identificata con il sub 708, a est con scala comune identificata con il sub 701, a sud con prospetto su via Como, a ovest con altro fabbricato identificato con la particella 20

B box singolo 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 ***)

Autorimessa 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 ed è dotata di apertura basculante manuale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 724 (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 altra autorimessa identificata con il sub 723, a sud con corsello comune identificato con il sub 702, a ovest con altra autorimessa identificata con il sub 725.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.340,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le unità immobiliari sono occupate dal signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con contratto di locazione valido fino al 14/07/2024.

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: **€. 1.350,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 533,35**

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 appartamento sub 707 - MILL 68,51

corpo B autorimessa sub 724 - MILL 6,55

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.

Il titolo è riferito solamente a autorimessa al piano primo sottostrada

CIL N. S05/20014, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pavimentazione e finiture interne, presentata il 24/02/2014

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 9154, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/11/2014

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

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIGINO SERENZA piazza Umberto I, n° 7, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento situato al piano Primo 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 di 270 cm ed è composta da soggiorno con cucina e balcone, disimpegno, due camere e bagno.

L'appartamento è stato abitato e presenta quindi la vetustà dovuta all'usura di tale utilizzo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: piazza Umberto I, 7, piano: 1
- Coerenze: l'unità immobiliare confina a nord con altra unità immobiliare dello stesso condominio identificata con il sub 708, a est con scala comune identificata con il sub 701, a sud con prospetto su via Como, a ovest con altro fabbricato identificato 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
appartamento con balcone	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 1.550,00 = 105.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.400,00

BENI IN FIGINO SERENZA PIAZZA UMBERTO I, N° 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo 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 ***)

Autorimessa situata al piano Primo Sottotrada 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 ed è dotata di apertura basculante manuale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 13 sub. 724 (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 altra autorimessa identificata con il sub 723, a sud con corsello comune identificato con il sub 702, a ovest con altra autorimessa identificata con il sub 725.

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
autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

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 Fignano 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	appartamento	68,00	0,00	105.400,00	105.400,00
B	box singolo	13,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				120.400,00 €	120.400,00 €

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: **€. 120.400,00**