

TRIBUNALE DI COMO

LOTTO 3

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. L.C. 11/2025

Giudice dott.ssa Sonia Pisano

VISURE IPOTECARIE

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797
C.F. MLTGRL67H09B639M- P.Iva 01995030135*

*con studio in Cantù (Como) via Cavour, 6
telefono: 031/722684
cellulare: 3355214492
fax: 031/722684
email: studio@gabrielemolteni.com*

Giudice dott.ssa Sonia Pisano
Perito P.I.E. MOLTENI GABRIELE

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

COMO 21.01.2026

SPETT. LE
STUDIO COMMERCIALE

rif: MS

ALLA C.A.DOTT.SSA BRAMBILLA rif.L.C.11/2025 (LOTTO 3) ns.rif.21151

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, riguardante immobili siti in **OLGIATE COMASCO** in Via Vittorio Emanuele nr.39 nel fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Terrei, in forza di variazione nr.1973 del 4.10.2011 e riordino fondiario nr.164494 del 9.11.2022, al fg.17 con il mapp.4624 di mq.411 ente urbano (ex mapp.4624 di mq.350 ente urbano fg.9 logico) e precisamente:

.Appartamento al secondo piano denunciato presso UTE con scheda nr.16 del 30.1.76 seguita da variazione per riordino fondiario nr.CO0165004 del 9.11.2022 (per modifica del fg.11 reale) e censito al Catasto Fabbricati fg.17 con:

mapp.4624/7 - P2 - A/2 - c1.2 - v.4 - €.371,85

risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del **13.01.2026** per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli:



QUOTA IN PROPRIETA': 1/1 DI PIENA PROPRIETA'

PROVENIENZA

emmemme srl

• sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

• sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 2 -

TRA. 956/796 (14.1.84)

Atto in data 27.12.83 rep.559/286 Notaio Massimo Caspani di Appiano Gentile con il quale [REDACTED] - libera di stato - vende a [REDACTED] - vedova - immobili siti in OLGiate COMASCO Via Vittorio Emanuele nr.39 e precisamente:

.appartamento al secondo piano composto da tre locali e servizio, censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 - P2 - A/2 - cl.2 - v.4

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.48.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA. 5032/3190 (16.2.2005)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 7.10.2004 nr.1093 vol.2004 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED]. Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, immobili in OLGiate COMASCO Via Vittorio Emanuele nr.23 e precisamente:

.unità immobiliare censita al C.F. fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 - A/2 - v.4

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, **CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE** in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti agli immobili ereditati.

emmemme srl

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
 - MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220
 - sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2
- P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 3 -

TRA. 35419/21660 (3.10.2007) - TITOLO ALLEGATO

Atto in data 17.9.2007 rep.58560/23369 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] - bene personale - vende a [REDACTED] - libero di stato - immobili siti in OLGiate COMASCO Via Vittorio Emanuele nr.39 e precisamente:

.appartamento al secondo piano composto da tre locali e servizio, censito al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con:

mapp.4624/7 - P2 - A/2 - cl.2 - v.4

compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.122.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

GRAVAMI

ISC. 35420/7421 (3.10.2007) - MUTUO

Atto in data 17.9.2007 rep.58561/23370 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (27.9.57) per €.205.672,00 di cui €.102.836,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo. (durata 20 anni)
Grava su beni di cui alla premessa.

ISC. 1927/288 (30.1.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 20.2.2014 rep.576/14 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.32.989,11 di cui €.31.534,11 di capitale.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

emmemme srl

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
MILANO - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220

- sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2

P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

DIVISIONE SICUREZZA LAVORO

- DOCUMENTO VALUTAZIONE DEI RISCHI
- FORMAZIONE
- MEDICINA DEL LAVORO
- AMBIENTE
- QUALITÀ - PRIVACY - D. Lgs. 231/01
- MANUALI AUTOCONTROLLO RISCHI MALATTIE INFETTIVE E HACCP

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

- ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
- CONSULENZE A STUDI NOTARILI, LEGALI E BANCHE
- SUCCESSIONI
- ASSISTENZA ACQUISTI - VENDITE - MUTUI
- ASSISTENZA PROCEDURE ESECUTIVE
- ASSISTENZA AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
- CONSULENTI DEL TRIBUNALE

CONSULENZE E SERVIZI PER L'IMMOBILE E PER L'IMPRESA

- PAG. 4 -

ISC.27060/4641 (12.10.2018) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 10.10.2018 rep.2097/3318 di Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico di [REDACTED] per €.242.891,56 di cui €.121.445,78 di capitale.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

TRA.22872/16778 (24.7.2025) - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Sentenza di apertura di liquidazione controllata emessa in data 19.5.2025 rep.11/2025 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI [REDACTED] TITOLARE OMONIMA DITTA INDIVIDUALE IN [REDACTED] e a carico di [REDACTED].
Grava anche su beni di cui alla premessa.

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati l'intestazione è perfettamente allineata alla titolarità giuridica e quindi si conferma la conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

**Consulente tecnico Tribunale di Como
ai sensi del D.M.109 del 2023
Certificato norma UNI 11818:2021**



emmemme srl

- sedi operative **COMO** - 22100 - viale Varese, 71/A - tel. 031.279284 - fax. 031.241965
- MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2 - tel. 02.5512466 - fax 02.54010220
- sede legale **MILANO** - 20122 - via Donizetti, 2
- P.IVA: 02764870131 - numero REA: 1804816 - Capitale sociale 80.000 € i.v.

www.emmemme.co.it • info@emmemme.co.it

Associati a: AVI - Associazione Professionale Esperti Visuristi Italiani

L'attività professionale di esperto visurista e di esperto in sicurezza sul lavoro è disciplinata dalla legge 4/13

35419

21660

3 - OTT. 2007

FOVS



Roberto Capizzi
NOTAIO

N. 58560 Repertorio

N. 23369 Raccolta

-----VENDITA-----

-----Repubblica Italiana-----

L'anno duemilasette, il giorno diciassette del mese di settembre

-----17 settembre 2007-----

in Olgiate Comasco, nel mio studio in via Volta n. 10, avanti a me dottor Roberto Capizzi, notaio in Olgiate Comasco, iscritto al Collegio Notarile di Como, sono presenti:-----
per la parte venditrice-----

[REDACTED]

per la parte acquirente-----

[REDACTED]

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:-----

[REDACTED] vende a [REDACTED] che accetta ed acquista quanto qui di seguito indicato.-----

Descrizione dell'oggetto del contratto-----

Porzione di fabbricato per abitazione in Comune di OLGiate COMASCO, via Vittorio Emanuele n. 39, comprendente appartamento al secondo piano di tre locali e servizio, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune, foglio 11, con il mappale-----

n. 4624/7 (quattromilaseicentoventiquattro subalterno sette) - via Vittorio Emanuele - piano 2 - categoria A/2 - classe 2 - vani 4 - rendita catastale euro 371,85-----

Confini in linea di contorno: spazio su via Vittorio Emanuele, spazio su cortile comune, scala comune.-----

Provenienza: successione legittima a [REDACTED] apertasi il 23 marzo 2004 (dichiarazione registrata a Como il 7 ottobre 2004 al n. 1093).-----

Prezzo e pagamento-----

La vendita viene stipulata per il prezzo di Euro 122.000,00 (centoventiduemila virgola zero zero centesimi), somma che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora avuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e liberazione.-----

Con riferimento al comma 22 dell'art. 35 del DL 4 luglio 2006 n. 223, le parti - da me notaio richiamate sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli. 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 - dichiarano che il pagamento del prezzo è stato effettuato secondo le seguenti modalità:-----

. acconto di euro 2.500,00 in data 26 marzo 2007 mediante assegno bancario n. 1608889177-12 tratto sul Banco di Brescia

Registrato a Como
il 02.10.2007
n. 10530 SR. IT
con € 146,00
di cui € 168,00
per imp. ipotecarie

69



di Olgiate Comasco;
 . acconto di euro 2.500,00 in data 2 aprile 2007 mediante assegno bancario n. 1608889178-00 tratto sul Banco di Brescia di Olgiate Comasco
 . saldo in data odierna mediante tre assegni circolari non trasferibili emessi dalla Banca Intesa Sanpaolo di Olgiate Comasco all'ordine della venditrice recanti i nn. 3301843441-00, 3301843442-01 e 3301843443-02 dell'importo rispettivo di euro 20.257,09, di euro 50.000,00 e di euro 46.742,91.

Patti della vendita

- 1) L'edificio del quale fa parte l'unità oggetto del presente atto è sottoposto alle norme giuridiche sul condominio negli edifici; nella presente vendita è pertanto compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali da considerarsi tali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.
- 2) La vendita è stipulata a corpo; l'oggetto del contratto viene trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue ragioni, accessioni, pertinenze e con ogni servitù o vincolo eventualmente esistente.
- 3) La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, garantisce la sua proprietà e piena disponibilità di quanto venduto, libero da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli, offre alla parte acquirente le garanzie di legge.
- 4) Proprietà, possesso e godimento hanno inizio nella parte acquirente da oggi; le spese di questo atto sono a suo carico.

Normativa urbanistica

La venditrice, da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, che le opere di costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che dopo tale data non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi.

Stato civile e regime patrimoniale

La venditrice dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e che quanto in oggetto è suo bene personale.

L'acquirente dichiara di essere di stato libero.

Ai fini fiscali

Le parti dichiarano che tra venditrice e acquirente non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta.

La parte acquirente dichiara che il valore imponibile della presente cessione ammonta ad euro 47.000,00 e dichiara che intende avvalersi delle disposizioni del comma 497 - art. 1 -

della legge 23 dicembre 2005 n. 266.

Agevolazioni fiscali

La parte acquirente chiede le agevolazioni previste attualmente, in tema di acquisto della prima casa di abitazione, dalla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.4.1986 - Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - ed a tale effetto dichiara:

- che l'immobile acquistato non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 (Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.8.1969);

- che l'immobile medesimo è ubicato nel territorio del Comune nel quale essa parte acquirente ha la propria residenza;

- che essa parte acquirente non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;

- che essa parte acquirente non è altresì titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla lettera c) della nota 2 bis sopra richiamata;

Prende atto infine la parte acquirente del fatto che in caso di alienazione nel quinquennio dell'immobile in contratto saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% delle imposte stesse e con gli interessi di mora applicabili per legge, salvo che entro un anno dalla alienazione proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Con riferimento al comma 22 dell'art. 35 del DL 4 luglio 2006 n. 223, la parte venditrice - da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli. 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 - dichiara che per la conclusione del contratto non ha utilizzato alcun mediatore.

La parte acquirente - da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli. 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 - dichiara che per la conclusione del contratto ha utilizzato l'attività di mediazione della

iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari presso la Camera di Commercio di Como al n. 1645 a cui è stata corrisposta una somma di euro 1800,00 iva compresa in data 22 marzo 2007 mediante assegno bancario n. 1608889179 tratto sul Banco di

della legge 23 dicembre 2005 n. 266.

Agevolazioni fiscali

La parte acquirente chiede le agevolazioni previste attualmente, in tema di acquisto della prima casa di abitazione, dalla nota 2 bis all'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. n. 131 del 26.4.1986 - Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - ed a tale effetto dichiara:

- che l'immobile acquistato non ha caratteristiche di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 (Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27.8.1969);

- che l'immobile medesimo è ubicato nel territorio del Comune nel quale essa parte acquirente ha la propria residenza;

- che essa parte acquirente non è titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto dell'acquisto;

- che essa parte acquirente non è altresì titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla lettera c) della nota 2 bis sopra richiamata;

Prende atto infine la parte acquirente del fatto che in caso di alienazione nel quinquennio dell'immobile in contratto saranno dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% delle imposte stesse e con gli interessi di mora applicabili per legge, salvo che entro un anno dalla alienazione proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Con riferimento al comma 22 dell'art. 35 del DL 4 luglio 2006 n. 223, la parte venditrice - da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 - dichiara che per la conclusione del contratto non ha utilizzato alcun mediatore.

La parte acquirente - da me notaio richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 - dichiara che per la conclusione del contratto ha utilizzato l'attività di mediazione della

iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari presso la
di Commercio di Como al n. 1645 a cui è stata corrisposta una
somma di euro 1800,00 iva compresa in data 22 marzo 2007
diante assegno bancario n. 150288919 tratto sul Banco di

Brescia di Olgiate Comasco.
Questo atto, steso a mia cura, dattiloscritto da persona di
mia fiducia, io notaio ho letto ai comparenti che dichiarano
di approvarlo e lo sottoscrivono con me notaio alle ore quin-
dici.

Occupi 1 (un) foglio per 3 (tre) facciate intere e parte del-
la quarta

Firmato: [REDACTED]
Firmato: Roberto Capizzi notaio

certifico lo sottoscritto dr. ROBERTO CAPIZZI,
notaio in OLGIATE COMASCO che la presente
copia, composta di un solo foglio è conforme
all'originale.

Olgiate Comasco, 2. 10. 2007

Roberto Capizzi

