



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Esecuzione Forzata

Promossa da :

CREDITO VALTELLINESE SPA

N. Gen. Rep. **247/18**

Aggiornamento del **24 . 11 . 2025**

Giudice Dr. **Marco MANCINI**
Custode Giudiziario Avv. Francesca DONA'

ELABORATO PERITALE



TECNICO INCARICATO

ing. Marco Molteni

C.F. MLTMRC52B26F688O
con studio in Montorfano (CO) -

Via Crotto Urago , 12 -

Tel . 031-606888 - 347-1786079

Mail: molteni52@gmail.com

PEC: marco.molteni2@ingpec.eu

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

**Beni in Faloppio (Como) Via Borgo Antico
Lotto 008**

2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento - Piano Terra - Piano Primo sito in Faloppio (Como) Via Borgo Antico.

Composto da Piano Terra - da un disimpegno d'ingresso - da una cucina/soggiorno - da un bagno - da una camera .

Piano Primo - L'immobile è costituito da n. 2 camere a cui si accede dal soggiorno attraverso una scala a chiocciola , oppure dalla scala esterna .

Allo stato attuale , gli Immobili si presentano in buone condizioni , sia strutturali che impiantistiche

fatto salvo alcuni interventi manutentivi sui serramenti esterni e intonaci esterni .
posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **239,52**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 162 subalterno 14, categoria A/4, classe 1, superficie catastale 170 mq, composto da vani vani 6, posto al piano T-1, - rendita: € 173,53.

Coerenze: a Nord Map.403 - a Est a.u.i. - a Sud corte interna - a Ovest a.u.i.

Note: Appartamento al piano terra e primo denunciato presso UTE con la scheda nr.31810 del 20.12.2019 (a variazione del mapp.578/14 già scheda di nuova costruzione nr.57 del 13.12.90) e censito al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.162/14 - PT,1 - A/4 - cl.1 - v.6 - €.173,53

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta NON è perfettamente allineata e solo in caso di futura aggiudicazione necessiterà procedere all'allineamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche limitrofe: zonemiste i principali centri limitrofi sono Ronago - Faloppio - Pare' - Uggiate Trevano -.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

Collegamenti pubblicautobus (0,5), ().
(km):

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] - persone senza alcun regolare Contratto di Affitto .
senza alcun titolo, ma non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione

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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.40006/8352 (30.12.2008) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.12.2008 rep.565/2008 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico anche di [REDACTED] per €.250.000,00 di cui €.200.394,51 di capitale. Grava anche su quota 1/12 di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.32562/7636 (7.12.2010) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 4.10.2010 rep.34983 del Tribunale di Milano a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.523.179,61 di cui €.413.179,61 di capitale. Grava anche su quota 1/12 di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.29665/5550 (8.10.2025) - TRASFERIMENTO IPOTECA GIUDIZIALE

Provvedimento emesso in data 25.9.2025 rep.247/2018 del Tribunale di Como portante anche trasferimento ai sensi dell'art.2825 c.c. dell'ISC.40006/8352 del 30.12.2008, di cui sopra, a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.250.000,00 di cui €.200.394,51 di capitale. Grava anche su quota intera di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.29666/5551 (8.10.2025) - TRASFERIMENTO IPOTECA GIUDIZIALE

Provvedimento emesso in data 25.9.2025 rep.247/2018 del Tribunale di Como portante anche trasferimento ai sensi dell'art.2825 c.c. dell'ISC.32562/7636 del 7.12.2010, di cui sopra, a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] per €.523.179,61 di cui €.413.179,61 di capitale. Grava anche su quota intera di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18527/12715 (10.7.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 4.6.2018 rep.2819 del Tribunale di Como a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

Grava anche su quota 1/12 di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.29664/21587 (8.10.2025) - ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO**

Provvedimento emesso in data 25.9.2025 rep.247/2018 del Tribunale di Como portante anche estensione del pignoramento trascritto in data 10.7.2018 ai nn.18527/12715 a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

Grava anche su quota intera di piena proprietà dei beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

TRA.3724/3050 (14.7.33)

Atto in data 13.7.33 rep.656/546 Notaio Carlo Binda di Como con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] immobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA e precisamente:

.Porzione di fabbricato rurale distinti al C.T. fg.1 con:

mapp.162/7 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/11 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.10.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1866/1529 (11.4.34)

Atto in data 12.2.34 rep.13026/5117 Notaio Alberto Nessi di Como con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] immobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA e precisamente:

.Porzione di fabbricato rurale distinti al C.T. fg.1 con:

mapp.162/1 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/3 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/6 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.31.500 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

TRA.1933/1576 (14.4.34)

Atto in data 23.3.34 rep.13120/5170 Notaio Alberto Nessi di Como con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] [REDACTED] mobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA e precisamente:

.Porzione di fabbricato rurale distinto al C.T. fg.1 con:

mapp.162/5 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/9 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/8 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2
mapp.162/10 p.f.r. con diritto alla corte mapp.162/2

.Uno vano a parte del mapp.162/3 p.f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.9.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.81/80 (2.1.79)

Successione di [REDACTED] [REDACTED] denuncia nr.85 vol.76 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

(9.5.34) per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera omessa (si suppone intera di piena proprietà), anche immobili siti in FALOPPIO sezione censuaria non indicata e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.578/1 - A/4 - v.3,5
mapp.578/2 - A/4 - v.2
mapp.578/3 - A/4 - v.4
mapp.578/4 - A/4 - v.2
mapp.578/5 - A/4 - v.3
mapp.578/6 - A/4 - v.3

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

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

TRA.31556/20065 (22.8.2006)

Successione di [REDACTED] [REDACTED] denunciata in data 14.10.2004 nr.1105 vol.1997 U.R. di Como devoluta per legge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in FALOPPIO sezione censuaria non indicata e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.578/14 - A/4 - v.6

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

TRA.21627/13617 (29.7.2011)

Successione di [REDACTED] [REDACTED] denunciata in data 6.11.2009 nr.48 vol.1075 U.R. di Roma 6 devoluta per legge a favore di [REDACTED]

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in FALOPPIO sezione censuaria non indicata e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.578/14 - A/4 - v.6

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] [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.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

TRA.27532/18368 (21.10.2016)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 17.10.2016 nr.463 vol.9990 U.R. di Roma 6 devoluta per legge a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in FALOPPIO sezione censuaria non indicata e precisamente:

.Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.578/14 - A/4 - v.6

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

TRA.9646/6651 (9.4.2019)

Atto in data 28.3.2019 rep.71975/31962 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] - vedova - dona la complessiva quota 3/12 di piena proprietà - a [REDACTED] (10.11.70) - coniugata in regime di separazione dei beni - per quota 1/3 di piena proprietà - [REDACTED] - coniu ato in re ime di separazione dei beni - per quota 1/3 di piena proprietà - [REDACTED] e [REDACTED] per quota 1/3 complessiva di piena proprietà - anche di immobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA Via IV Novembre nr.66 e precisamente:

.locali ad uso abitazione al piano terra e primo piano con annessi ripostigli; il tutto censito al C.F. fg.1 (reale) con:

mapp.578/4 - PT,1 - A/4 - cl.1 - v.6

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di €.293.425,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

TRA.12201/8958 (29.4.2025)

Successione di [REDACTED] denunciata in data 28.4.2025 nr.173259 vol.88888 U.R. di Como devoluta per le [REDACTED] e a favore [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 ciascuna di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/12 di piena proprietà, anche immobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.162/14 - A/4 - v.6

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

TRA.29663/21586 (8.10.2025)

Provvedimento emesso in data 25.9.2025 portante anche separazione e assegnazione nella procedura esecutiva R.G.E.247/2018 del Tribunale di Como tra il debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] e i comproprietari [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (3.4.65), [REDACTED] e [REDACTED]

Vengono assegnati a [REDACTED] [REDACTED] per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in FALOPPIO Sez.CAMNAGO FALOPPIA Via IV Novembre nr.66 e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con:

mapp.162/14 - PT,1 - A/4 - v.6

7.PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Appartamento - Piano Terra - Piano Primo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Appartamento - Piano Terra - Piano Primo sito in Faloppio (Como) Via Borgo Antico.

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

Composto da Piano Terra - da un disimpegno d'ingresso - da una cucina/soggiorno - da un bagno - da una camera .

Piano Primo - L'immobile è costituito da n. 2 camere a cui si accede dal soggiorno attraverso una scala a chiocciola , oppure dalla scala esterna .

Allo stato attuale , gli Immobili si presentano in buone condizioni , sia strutturali che impiantistiche

fatto salvo alcuni interventi manutentivi sui serramenti esterni e intonaci esterni .
posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **239,52**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 162 subalterno 14, categoria A/4, classe 1, superficie catastale 170 mq, composto da vani vani 6, posto al piano T-1, - rendita: € 173,53.

Coerenze: a Nord Map.403 - a Est a.u.i. - a Sud corte interna - a Ovest a.u.i.

Note: Appartamento al piano terra e primo denunciato presso UTE con la scheda nr.31810 del 20.12.2019 (a variazione del mapp.578/14 già scheda di nuova costruzione nr.57 del 13.12.90) e censito al Catasto Fabbricati fg.1 (reale) con:

mapp.162/14 - PT,1 - A/4 - cl.1 - v.6 - €.173,53

ISPEZIONE CATASTALE

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta NON è perfettamente allineata e solo in caso di futura aggiudicazione necessiterà procedere all'allineamento.

L'edificio è stato costruito nel negli anni 1930 - 40.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.90.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 08.08.2013 - Approvazione 1a) Variante al PGT - Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 21 . 04 . 2016 - l'immobile è identificato nella zona TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Norme tecniche ed indici: NS - Nuclei Storici

Norme Tecniche - Piano delle Regole - Art.13 Articolazione degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Identitario (TIS)

- Art.14 Tessuto di Interesse Storico - Ambientale -

- Art. 15 Nuclei Storici (NS)

- Art. 16 Incentivi per l'Attuazione degli Interventi

- Art. 17 Categorie di Intervento

11

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento - Piano Terra - Piano Primo	Sup. reale lorda	170,00	0,95	161,50
Ripostiglio - Piano Terra (Rustico)	Sup. reale lorda	14,96	0,20	2,99
Ripostiglio - Piano primo (Rustico)	Sup. reale lorda	14,96	0,20	2,99
Ripostiglio - Piano Primo (Rustico)	Sup. reale lorda	39,60	0,20	7,92
	Sup. reale lorda	239,52		175,40

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni

175,40 € 144.006,68

- Valore corpo: € 144.006,68
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 144.006,68
- Valore complessivo diritto e quota: € 144.006,68

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento - piano terra - piano primo	239,52	€ 144.006,68	€ 144.006,68

13

Relazione lotto 008 creata in data 24/11/2025
Codice documento: E038-18-000247-008

Il CTU
Ing. Marco Molteni

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito ing, Marco Molteni