
TRIBUNALE DI COMO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:
PENELOPE SPV srl

Sede legale: Conegliano (TV)

N. Gen. Rep. **000210/22+8/25**

Giudice Dr. Luciano Pietro ALIQUO'
Custode Giudiziario Dott. Luca CORVI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Sergio Piatti
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1290
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1268
C.F. PTTSRG62M25E753V- P.Iva 03502440138

con studio in Lurate Caccivio (Como) Via Cavour, 5
telefono: 031.4952833
cellulare: 349.54.33.063
fax: 031.4952833
email: sergiopiatti@libero.it

Beni in Lurago Marinone (Como) Via Europa Unità 11/A
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di villetta a schiera sito in Lurago Marinone (Como) Via Europa Unità 11/A.

Composto da Tre piani di cui due fuori terra (uno mansardato), composti da soggiorno, cucina, due camere, bagno, vano scala e due portici; al piano primo, camera con loggiato, bagno, ripostiglio e vano scala; al piano seminterrato, taverna, bagno e vano scala posto al piano S1 - T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **179**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 12/18 foglio 3 mappale 2691

subalterno 701, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 179, composto da vani 8.5, posto al piano S1-T-1, - rendita: 746,28, - registrata all'UTE con la scheda prot.CO0206797 del 07/07/2011

Coerenze: Coerenze prese in un sol corpo con l'annessa area pertinenziale: a nord il mappale 2692; a est il mappale 2694 da destinarsi a sede stradale; a sud i mappale 250; ad ovest mappale 2630

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box-auto sito in Lurago Marinone (Como) Via Europa Unità 11/A.

Composto da Box-auto doppio posto al piano Primo sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 1/18
per il diritto di proprietà di 12/18 foglio 3 mappale 2691

subalterno 2, categoria C/6, classe U, superficie catastale 29, consistenza mq. 25, posto al piano S1, - rendita: 90.38, - registrata all'UTE con la scheda CO0131722 del 17/06/2004.

Coerenze: In linea di contorno a nord mappale 2691 sub. 701, a est rampa di accesso di cui al mappale 2691, a sud terrapieno in superficie mappale 250, ad ovest terrapieno in superficie mappale 2691 area pertinenziale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione del Comune: Il Comune di Lurago Marinone ha una popolazione di circa 2500 abitanti su una superficie di circa 3.89 kmq per una densità di circa 662 ab/kmq ed è posto a circa 294 m.s.l.m., in zona climatica E e zona sismica 4 (molto bassa). Confina con i seguenti paesi Fenegrò, Veniano, Limido Comasco, Appiano Gentile, Carbonate, Mozzate.

Il Pignoramento, colpisce beni in Lurago Marinone Via Europa Unità, 11/A, in particolare:

- Porzione di villetta a schiera con annessa corte, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 179, foglio 3 particella 2691 sub. 701, piani S1-T-PM, reddito € 746,28;

- Autorimessa, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 25, foglio 3, particella 2691, sub. 2, piano S1, rendita € 90,38

In generale, terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento n. 727 del 10/03/94, t.m. 4450 del 09/01/01 in data 08/03/21 foglio 3 con il mappale 2691 are 03.62 ente urbano (ex mappale 2691 di mq. 362 ente urbano foglio 9 logico ex mappale 2629/a ex parte mappale 251/a, sul quale insiste fabbricato ad uso civile abitazione su tre piani (due fuori terra) costituito da tre locali, disimpegno, servizi, portici ed annessa area di pertinenza al piano terra; soprastante loggiato al piano primo; un vano accessorio, disimpegno e autorimessa al piano seminterrato; il tutto denunciato presso l'UTE con scheda di nuova costruzione n. 1465 del 17/06/04 seguita da variazione n. CO0206797 del 07/07/11 e da variazione per riordino fondiario n. 2 del 09/03/21 (per modifica del foglio 4 reale) e censito al Catasto Fabbricati foglio 3 con:

- mappale 2691 sub. 701 - piano PS1, T, 1 - categoria A/7 - classe 1 - vani 8,5 - superficie catastale mq. 179 - rendita € 746,28;

- mappale 2691 sub. 2 - piano PS1 - categoria C/6 - classe U - consistenza mq. 25 - superficie catastale mq. 29 - rendita € 90,38

di proprietà:

_____ per la quota di 8/48 di piena proprietà;

_____ per la quota di 8/48 di piena proprietà;

_____ per la quota di 14/48 di piena proprietà;

_____ per la quota di 6/48 di piena proprietà;

_____ per la quota di 6/48 di piena proprietà;

_____ per la quota di 6/48 di piena proprietà.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: biblioteca (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), spazi verdi (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0.5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'edificio oggetto della procedura risulta abbandonato e privo di alcuni arredi fissi (alcuni apparecchi sanitari)

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:

Costituzione fondo patrimoniale derivante da Atto notarile pubblico a favore di Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio in Saronno Alessio Michele Chiambretti in data 17/12/2008 ai nn. 196283/42715 trascritto a Conservatoria Como in data 29/12/2008 ai nn. 39819/25354 - Fondo patrimoniale gravante tra gli altri sull'immobile catasto fabbricato foglio 4 particella 2691 sub. 1 e sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 2 per la quota di 1/18 di piena proprietà.

Annotato a margine da inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Como il 02/02/2010 rep. 5242, annotato presso la Conservatoria di Como il 31/05/2010 ai nn. 14635/2280, portante inefficacia parziale nei confronti del Fallimento [REDACTED]

Costituzione fondo patrimoniale derivante da Atto notaile pubblico a favore di Sig.ri [REDACTED] a

firma di Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 17/12/2008 ai nn. 196282/42714 trascritto a Como in data 29/12/2008 ai nn. 39818/25353 - Fondo patrimoniale gravante tra gli altri sull'immobile catasto fabbricato foglio 4 particella 2691 sub. 1 e sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 2 per la quota di 1/18 di piena proprietà.

Annotato a margine da inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Como il 02/02/2010 rep. 5242, annotato presso la Conservatoria di Como il 31/05/2010 ai nn. 14634/2279, portante inefficacia parziale nei confronti del Fallimento [REDACTED]

Costituzione fondo patrimoniale derivante da Atto notarile pubblico a favore di Sig.ri [REDACTED] a firma di

Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno in data 17/12/2008 ai nn. 196284/42716 trascritto a Como in data 29/12/2008 ai nn. 39820/25355 - Fondo patrimoniale gravante tra gli altri sull'immobile catasto fabbricato foglio 4 particella 2691 sub. 1 e sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 2 per la quota di 1/18 di piena proprietà.

Annotato a margine da inefficacia parziale emesso dal Tribunale di Como il 02/02/2010 rep. 5242, annotato presso la Conservatoria di Como il 31/05/2010 ai nn. 14636/2281, portante inefficacia parziale ne confronti del fallimento [REDACTED]

Convenzione Edilizia derivante da Atto pubblico a favore di Comune di Lurago Marinone contro Sig.ri [REDACTED] a

firma di dott. Luigi Pelaia Segretario Comunale di Lurago Marinone in data 15/01/1992 ai nn. 409 trascritto a Como in data 23/01/1992 ai nn. 2914/2370 - Atto portante convenzione edilizia relativamente al mappale 25 di mq. 2060.

Convenzione edilizia derivante da Atto pubblico a favore di Comune di Lurago Marinone contro Sig.ri [REDACTED]

con atto trascritto a Como in data 23/03/1992 ai nn. 4844/3970 - Formalità presentata in rettifica della trascrizione in data 23/01/92 n. 2914/2370 in quanto erroneamente indicato il mappale 25 anzichè l'esatto mappale 251 di mq. 2060..

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

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 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di **FALEGNAMERIA FRATELLI GALLI SNC CON SEDE IN FENEGRÒ, contro Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED], a firma di Tribunale di Como in data 27/03/2009 ai nn. 1911 iscritto a Conservatoria Como in data 16/04/2009 ai nn. 10340/2088

importo ipoteca: 85.000,00

importo capitale: 64.719,58

Ipoteca gravante tra gli altri sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 1 e sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 2 per la quota di 1/18 ciascuna di piena proprietà..

Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione a favore di **BANCA INTESA SPA - MILANO, contro** [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 28/07/2005 ai nn. 26532 iscritto a Como in data 01/08/2005 ai nn. 28374/5987

importo ipoteca: 370.000,00

importo capitale: 232.149,83

Grava su tutti i beni di cui alla premessa..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare a favore di Penelope SPV con sede in Conegliano contro Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale in data 07/07/2022 ai nn. 3298 trascritto a Como in data 09/08/2022 ai nn. 25958/18518 - Il

pignoramento colpisce i seguenti beni:

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Comune Lurago Marinone - Catasto fabbricati - foglio 3 - particella 2691 - subalterno 701 - natura A7 - abitazione in villini - consistenza 8 vani - indirizzo Via Europa Unità - n. civico 11 A

Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 2

Comune Lurago Marinone - Catasto fabbricati - foglio n. 3 - particella 2691 - subalterno 2 - natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, - consistenza mq. 25 - indirizzo Via Europa Unità - n. civico 11 A - piano S1

[REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 3/6 di piena proprietà..

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare a favore di Falegnameria Fratelli Galli snc con sede in Fenegrò contro Sig. [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 27/07/2009 ai nn. 3018 trascritto a Conservatoria di Como in data 02/12/2009 ai nn. 33976/21738 - Pignoramento notificato in data 27/07/2009.

Gravante tra gli altri sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 1 e sull'immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 2 per la quota di 1/18 di piena proprietà..

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare a favore di Penelope SVP srl - Conegliano contro Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 05/12/2024 ai nn. 6034 trascritto a Como in data 27/01/2025 ai nn. 1785/1314 - Gravante sugli immobili oggetto dell'esecuzione per la quota di 8/48 di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 14/84 di piena proprietà di [REDACTED], per la quota di 6/48 di piena proprietà di [REDACTED]

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento a favore di Fallimento della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Lurago Marinone contro Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Tribunale di Como in data 27/11/2009 ai nn. 86 trascritto a Conservatoria di Como in data 15/09/2010 ai nn. 24325/14700 - Sentenza di fallimento gravante tra gli altri sull'immobile catasto terreni foglio 4 particella 2691 - immobile catasto terreni foglio 4 particella 2694 - immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 2691 sub. 1 - immobile catasto fabbricati foglio 4 particella 26914 sub. 2.
Nardi Giuseppe per la quota di 9/18 di piena proprietà e di Nardi Antonino, Nardi Ettore e Nardi Santino per la quota di 1/18 ciascuno di piena proprietà..

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano primo sottostrada la destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quello rilevato nel sopralluogo, inoltre non viene indicato un locale ripostiglio nella zona ingresso; al piano terreno in esterna insiste una tettoia che non è riportata nelle scheda catastale; al piano primo sottotetto non viene indicato il bagno. regolarizzabili mediante Permesso di costruire in Sanatoria Accertamento di conformità art. 36 DPR 380/01 - Permesso di costruire in sanatoria.

Occorre presentare la pratica edilizia per verificare la possibilità dell'ottenimento dalla sanatoria, per quanto riguarda la tettoia, con tutta probabilità, dovrà essere previsto il ripristino dei luoghi.

Accertamento di conformità compreso spese: € 4.500,00

Oneri totali: € 4.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Al piano primo sottostrada la destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quello rilevato nel sopralluogo, inoltre non viene indicato un locale ripostiglio nella zona ingresso; al piano terreno in esterna insiste una tettoia che non è riportata nelle scheda catastale; al piano primo sottotetto non viene indicato il bagno. regolarizzabili mediante Esecuzione nuovo DOCFA con le relative schede catastali. Tipo mappale per inserimento tettoia in mappa. (il tutto previa autorizzazione comunale)

Nuovo DOCFA e relative schede compreso spese catastali: € 1.500,00

Tipo mappale compreso spese: € 1.500,00

Oneri totali: € 3.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze: L'edificio ricade nella fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico (D.Lgs 152/06) con normativa specifica.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia 49/2011 (sanatoria) si legge " si specifica che, per ridurre la superficie della camera posta al piano terra adiacente la scala, al fine di verificare i rapporti aeroilluminanti, dovrà essere realizzata una controparete aderente al muro divisorio con l'altra unità abitativa, di spessore pari a 5 cm. "

In banca dati catastale non è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/10.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Proprietari: -

██████████ per la quota di 8/48 di piena proprietà; - ██████████ per la quota di 8/48 di piena proprietà; - ██████████ per la quota di 14/48 di piena proprietà; - ██████████ per la quota di 6/48 di piena proprietà; - ██████████ per la quota di 6/48 di piena proprietà; - ██████████ per la quota di 6/48 di piena proprietà.

proprietari al 10/05/2025 (*Vedasi provenienza*)

PROVENIENZA

- Trascrizione 6449/4735 del 15/04/94

Atto in data 26/03/94 rep. 65531/16146 Notaio Francesco Peronese di Como con il quale

██████████ - coniugati in regime di comunione legale dei beni - vendono a ██████████

██████████ - coniugati in regime di comunione legale dei beni - immobili siti in Lurago Marinone e precisamente: terreni distinti al Catasto Terreni con:

- mappale 2691 are 03.62 (ex mappale 2629/a ex mappale 251/a);

- mappale 2694 are 00.72 (ex mappale 2631/b ex mappale 251/c)

AVVERTENZA: si precisa che successivamente il mappale 2694 di mq. 72 in seguito a riordino fondiario in data 08/03/21, risulta passato a strade pubbliche.

Osservazioni: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L. 30.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Avvertenza 1: si precisa che ██████████ è deceduto in data 13/12/06, come da denuncia di successione n. 1926 vol. 2007 U.R. di Como del 28/11/07, non risultante trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, ma volturata presso i Servizi Catastali, devoluta per legge a favore di ██████████

██████████ per la quota di 2/3 complessiva di piena proprietà.

Avvertenza 2: si precisa che relativamente all'eredità di ██████████ (morto il 13/12/06) risulta depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Como, verbale di udienza del 02/04/14 avanti al Giudice Relatore Dott.ssa Donatella Montanari, a seguito di istanza per procedimento ex art. 481 c.p.c. nella causa promossa dal creditore precedente, con il quale viene fissato termine, fino al 30/09/14, agli eredi di ██████████, per dichiarare se accettare l'eredità.

Successivamente con atto in data 04/09/14 cron. 14102/2014 rep. 5323 r.g. 2253/2014 avanti il Cancelliere del Tribunale di Como, ██████████ e il proprio figlio ██████████ dichiarano di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità di ██████████; mentre non risultano successive accettazioni dell'eredità da parte di ██████████, che pertanto hanno perso il diritto di accettare l'eredità.

- **Trascrizione** 13291/9650 del 11/05/21

Atto in data 17/12/08 rep. 196282/42714 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ a favore di ██████████, relativamente a quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili di cui alla premessa.

- **Trascrizione** 13292/9651 del 11/05/21

Atto in data 17/12/08 rep. 196284/42716 Notai Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ a favore di ██████████, relativamente a quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili di cui in premessa.

- **Trascrizione** 13293/9652 del 11/05/21

Atto in data 17/12/08 rep. 196283/42715 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], relativamente alla quota di 186 di piena proprietà degli immobili di cui in premessa.

- **Trascrizione** 39818/25353 del 29/12/08 - Fondo Patrimoniale Atto in data 17/12/08 rep. 196282/42714 Notai Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante costituzione di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c., tra i coniugi [REDACTED] relativamente anche alla quota di 1/18 di piena proprietà degli immobili di cui alla premessa. **Osservazioni:** si precisa che a margine del fondo patrimoniale di cui sopra risulta sentenza emessa il 02/02/10 rep. 5242 dal Tribunale di Como annotata in data 31/05/10 ai n. 14634/2279 portante inefficacia parziale nei confronti del fallimento della società [REDACTED].

- **Trascrizione** 39819/25354 del 29/12/08 - Fondo Patrimoniale Atto in data 17/12/08 rep. 196283/42715 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante, costituzione di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art 167 c.c. tra i coniugi [REDACTED], relativamente anche alla quota di 1/18 di piena proprietà degli immobili di cui alla premessa. **Osservazioni:** si precisa che a margine del fondo patrimoniale di cui sopra risulta sentenza emessa il 02/02/10 rep. 5242 dal Tribunale di Como annotata in data 31/05/10 ai n. 14635/2280 portante inefficacia parziale nei confronti del fallimento della società [REDACTED].

- **Trascrizione** 39820/25355 del 29/12/08 - Fondo patrimoniale Atto in data 17/12/08 rep. 196284/42716 Notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno portante costituzione di fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c. tra i coniugi [REDACTED] relativamente anche alla quota di 1/18 di piena proprietà degli immobili di cui alla premessa. **Osservazioni:** si precisa che a margine del fondo patrimoniale di cui sopra risulta essere sentenza emessa il 02/02/10 rep. 5242 dal Tribunale di Como annotata in data 31/05/10 ai n. 14636/2281 portante inefficacia parziale nei confronti del fallimento della Società [REDACTED].

Avvertenza 3: si precisa che Sterlini Concetta è deceduta in data 13/07/17 e che la denuncia di successione non risulta né trascritta né volturata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare e Servizi Catastali. **Avvertenza 4:** si precisa che relativamente all'eredità di [REDACTED] risultano depositate presso la Cancelleria del Tribunale di Como dichiarazioni di rinuncia all'eredità rese da tutti i chiamati all'eredità e precisamente: - in data 21/09/17 n. iscrizione 3521/17 cron. 16110/17 rep. 5000 da parte di [REDACTED]; - in data 30/08/17 n. iscrizione 3035/17 cron. 14708/17 rep. 4778 da parte di [REDACTED]; - in data 20/04/18 n. iscrizione 1334/18 cro. 7429/18 rep. 2261 da parte di [REDACTED]; e da tutti gli altri chiamati all'eredità: - in data 07/09/17 n. iscrizione 3161/17 cron. 15147/17 rep. 4871; - in data 21/09/17 n. iscrizione 3522/17 cron. 16111/17 rep. 5001; - in data 04/06/18 n. iscrizione 1784/18 cron. 9874/18 rep. 2649.

- **Trascrizione** 22570/16665 del 24/07/23 Atto in data 14/07/23 rep. 1942/23 del Tribunale di Como portante accettazione di eredità con beneficio di inventario in morte di Sterlini Concetta (01/04/34 morta il 13/07/17) da parte di [REDACTED]

precisando che nella nota di trascrizione non risultano indicati gli immobili oggetto dell'eredità. **Osservazioni:** risultano inoltre le seguenti formalità: - **Trascrizione** 2914/2370 del 23/01/92 - Convenzione edilizia

Atto in data 15/1/92 rep. 4096 dott. Luigi Pelaia Segretario Comunale di Lurago Marinone portante convenzione edilizia a favore del Comune di Lurago Marinone e a carico di [REDACTED], relativamente al mappale 25 di mq. 2060 (è invece mappale 251). - **Trascrizione** 4844/3970 del 23/03/92 - Convenzione edilizia. Formalità presentata in rettifica della trascrizione in data 23/01/92 ai n. 2914/2370 in quanto erroneamente indicato il mappale 25 anziché l'esatto mappale 251 di mq. 2060

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4/1994 per lavori di Nuova costruzione abitazione unifamigliare B intestata a [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 02/03/1994- n. prot. 877 categoria X Classe 10 rilasciata in data 08/06/1994 Inizio lavori del 18/07/1994 - Non è stata ritrovata l'abitabilità né la sua richiesta.

P.E. n. 49/2011 per lavori di Opere realizzate in difformità alla C.E. 4/94 intestata a Nespoli Raffaella (CTU nominato dal Giudice Febbraro). Accertamento di conformità presentata in data 24/10/2011- n. prot. 4214 rilasciata in data 12/12/2011- n. prot. 4850 Non è stata ritrovata l'abitabilità né la sua richiesta.

Descrizione **Porzione di villetta a schiera** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Porzione di villetta a schiera sito in Lurago Marinone (Como) Via Europa Unità 11/A.

Composto da Tre piani di cui due fuori terra (uno mansardato), composti da soggiorno, cucina, due camere, bagno, vano scala e due portici; al piano primo, camera con loggiato, bagno, ripostiglio e vano scala; al piano seminterrato, taverna, bagno e vano scala posto al piano S1 - T - 1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **179**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 -

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 12/18 foglio 3 mappale 2691 subalterno 701, categoria A/7, classe 1, superficie catastale 179, composto da vani 8.5, posto al piano S1-T-1, - rendita: 746,28, - registrata all'UTE con la scheda prot.CO0206797 del 07/07/2011

Coerenze: Coerenze prese in un sol corpo con l'annessa area pertinenziale: a nord il mappale 2692; a est il mappale 2694 da destinarsi a sede stradale; a sud i mappale 250; ad ovest mappale 2630

L'edificio è stato costruito nel 1994.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70/2.50/2.00.

- [REDACTED] per la quota di 8/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 8/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 14/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/11/22 - BURL n. 14 del 05/04/23 l'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale consolidato

Norme tecniche ed indici: Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Principali indici edificatori:

- Densità edilizia 0.60
- Superficie drenante 30%
- Altezza massima m. 7.50
- Rapporto di copertura 30%

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. lorda	179,00	1,00	179,00
	Sup. lorda	179,00		179,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a./laterizio, condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Scale: tipologia: a rampe parallele, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: pietra, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: buone.
Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: parabola, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Fognatura: tipologia: mista, recapito: fossa biologica e fognatura comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Accessori:

Descrizione **box-auto** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box-auto sito in Lurago Marinone (Como) Via Europa Unita 11/A.

Composto da Box-auto doppio posto al piano Primo sottostrada sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **29**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] NN54S20H933E per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/18 - [REDACTED] per il diritto di proprietà di 12/18 foglio 3 mappale 2691 subalterno 2, categoria C/6, classe U, superficie catastale 29, consistenza mq. 25, posto al piano S1, - rendita: 90.38, - registrata all'UTE con la scheda CO0131722 del 17/06/2004.

Coerenze: In linea di contorno a nord mappale 2691 sub. 701, a est rampa di accesso di cui al mappale 2691, a sud terrapieno in superficie mappale 250, ad ovest terrapieno in superficie mappale 2691 area pertinenziale.

L'edificio è stato costruito nel 1994.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50.

- [REDACTED] per la quota di 8/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 8/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 14/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà; - [REDACTED] per la quota di 6/48 di piena proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box-auto	Sup. lorda	29,00	1,00	29,00
	Sup. lorda	29,00		29,00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: E' presente un lavabo di servizio

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni, condizioni: sufficienti, conformità: da verificare.

Note: E' presente un radiatore

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo comparativo in base al presunto valore di mercato, la valutazione complessiva viene eseguita considerando l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche edilizie, la consistenza, la vetustà e le peculiarità del sito.

La stima viene effettuata considerando la superficie commerciale equivalente e le superfici vengono desunte dalla documentazione in possesso, opportunamente arrotondate.

Nel conteggio della superficie non vengono considerate né la superficie aggiunta al piano primo sottostrada né la tettoia esterna in quanto da verificare con l'Accertamento di conformità se possibile sanarle.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Lurago Marinone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Si fa riferimento alle indicazioni dei valori di mercato espresse nella pubblicazione " Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia " edizione 2023 - con i relativi coefficienti di valutazione e svalutazione secondo il caso specifico - e alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 2° -.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	porzione di villetta a schiera	179	€ 232.700,00	€ 232.700,00
B	box-auto	29	€ 24.650,00	€ 24.650,00
			€ 257.350,00	€ 257.350,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 38.602,50

- Riduzione monetaria: Arrotondamento

€ 7,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 218.740,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 211.240,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/07/2026
Codice documento: E038-22-000210-001

il perito
Arch. Sergio Piatti



Architetto
SERGIO
PIATTI
ORDINE
ARCHITETTI
P.P.C. -
PROVINCIA
DI COMO
07.07.2026
17:28:54
GMT+02:00

Giudice Dr. Luciano Pietro ALIQUO'
Curatore/Custode: Dott. Luca CORVI
Perito: Arch. Sergio Piatti