



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK AG N.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. M. Mancini

CUSTODE:
Dott. Domenico Piazzolla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Anna Maria Costantini De Chirico

CF: CSTCZN64T60F205I
con studio in LAMBRUGO (CO) SALITA FILANDA GESSNER 3
telefono: 3388567093
email: de.chirico@yahoo.it
PEC: cinziaannamaria.costantinidechirico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, frazione DREZZO, della superficie commerciale di **284,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Villa bifamiliare in edificio (anni '70) di due piani fuori terra comprendente due appartamenti (uno per piano) oltre autorimessa doppia in comune e terreno di pertinenza. Accesso al lotto (non recintato) dalla strada Provinciale 18 per mezzo di strada privata non asfaltata.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1416 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana drezzo, categoria A/7, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)
Coerenze: Nell'intorno in affaccio sul Mapp.1416, in adiacenza all'angolo Nord il Sub.1, piano superiore Sub.3.
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/2.
- foglio 4 particella 1416 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 155 mq, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)
Coerenze: Su quattro lati affaccio sul Mapp.1416, piano sottostante Sub.2, piano superiore copertura dell'edificio.
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/3.

A.1 box doppio, composto da locale largo 4,73 m e lungo 7.63 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1416 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana drezzo, categoria C/6, classe U, consistenza 38 mq, rendita 117,75 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)
Coerenze: Lato Nord ed Ovest affaccio sul Mapp.1416, lato Est e Sud Sub.2, piano superiore Sub.3.
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/11/1985, prot. n. 74/1

accesso al locale mediante portone in ferro senza automazione; pavimentazione in piastrelle di piccola pezzatura; stato di conservazione complessivo scarso.

A.2 altro terreno, composto da terreno di pertinenza che circonda l'edificio bifamiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1416 (catasto terreni), sezione urbana drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 510, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017) Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP 1382

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.li 2197, 1477, 1476 su due lati, 1865.

Non risulta inserito in mappa l'immobile insistente sul presente mappale di cui al Sub.1, 2 e 3. Le unità immobiliari censite con le particelle n. 1416 sub. 1, n. 1416 sub. 2 e n. 1416 sub. 3, risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali n. 74/1, n. 74/2, n. 74/3 unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 74 di protocollo; insistono su parte dell'area censita la particella n. 1416 di are 5.10 derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1382 (ex 828/b) di are 3.00 e n. 1416 (ex 1067/b) di are 2.10.

il terreno che circonda la casa è interamente pavimentato in battuto di cemento in scarso stato di conservazione

A.3 **altro terreno**, composto da appezzamento di terreno destinato a prato, di pertinenza della villa bifamiliare.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1476 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 2, superficie 490, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da Nord: Mapp.1416 su due lati, Mapp.1477, Mapp.828 su tre lati, Mapp.1479, Mapp.1478, Mapp.1865.

- foglio 9 particella 1477 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl.2, superficie 110, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.2197, Mapp.1067, Mapp.1476, Mapp.1416.

B **edificio indipendente ad uso deposito** a COLVERDE VIA DEI MULINI 767/1, frazione DREZZO, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio indipendente edificato ai margini del lotto occupato dalla villa. Esso giace sul mappale che consente l'accesso anche al lotto della villa (e quindi rimane ad essa connesso).

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1865 (catasto fabbricati), sezione urbana Drezzo, categoria C/2, classe U, consistenza 77 mq, rendita 98,33 Euro, indirizzo catastale: VIA MULINI, 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 19/2017)

Coerenze: Prospetto lati Nord e Sud su Mapp.1865, lato Est Mapp.1476, lato Ovest Mapp.2040.

L'immobile non risulta inserito in mappa pertanto coerenze e confini possono risultare imprecisi.

- foglio 9 particella 1865 (catasto terreni), sezione urbana Drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 385, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.li 1866, 2197, 1416, 1476, 1478, 2040.

L'unità immobiliare censita con la particella n. 1865, già particella n. 1061 risulta

graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 73/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 73 di protocollo; insiste su parte dell'area censita con la particella n. 1865, ente urbano di are 3.85; risulta catastalmente correlata con le aree censite con le particelle n. 1865 di are 3.85 e n. 1866 di are 0.20 derivanti dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 1061 di are 4.05.

B.1 altro terreno, composto da striscia di terreno occupato dalla strada di accesso all'intera proprietà e sulla quale insiste il fabbricato stesso mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1865 (catasto terreni), sezione urbana Drezzo, qualita/classe ente urbano, superficie 385, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 04/02/2014 in atti dal 22/03/2017 L.R. N. 5 DEL 30-01-2014 proveniente dal comune di Drezzo D369; trasferito al comune di Colverde sezione Drezzo M336A. (n. 16/2017)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1866, Mapp.2197, Mapp.1416, Mapp.1476, Mapp.1478, Mapp.2040.

B.2 altro terreno, composto da terreni ad uso giardino di pertinenza del fabbricato di cui al Mapp.1865.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1478 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. cl.3, superficie 40, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1865, Mapp.1476, Mapp.1479, Mapp.754 su due lati.
- foglio 9 particella 1479 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 20, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: Mapp.1476, Mapp.377, Mapp.1478.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	361,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	94,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 323.198,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 274.718,34
Data della valutazione:	08/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo (16/01/2023) nella "villa bifamiliare" (Corpo A) l'appartamento del piano terra è risultato occupato dal debitore mentre l'appartamento del primo piano è risultato occupato da parenti del debitore in comodato d'uso gratuito. L'immobile "altro fabbricato" (Corpo B) è risultato libero da persone ma occupato da mobili ed effetti personali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DALLA RELAZIONE DEL VISURISTA: Aggiornamento dei repertori: 29.12.2023

Immobili oggetto di visura nel Comune di **COLVERDE**, sezione **Drezzo** (già **Comune Amministrativo di Drezzo**)

Diritto di proprietà – quota 1/1

Catasto Fabbricati

foglio n. 4 - particella n. **1865** – categoria: C/2 – classe: U - consistenza: mq 56 – superficie catastale: mq 77 - rendita catastale Euro 98,33

foglio n. 4 - particella n. **1416 sub. 1** – categoria: C/6 – classe: U - consistenza: mq 38 – superficie catastale: mq 34 - rendita catastale Euro 117,75

foglio n. 4 - particella n. **1416 sub. 2** – categoria: A/7 – classe: 1 - consistenza: vani 4 – superficie catastale: mq 103 - rendita catastale Euro 299,55

foglio n. 4 - particella n. **1416 sub. 3** – categoria: A/7 – classe: 1 - consistenza: vani 6,5 – superficie catastale: mq 155 - rendita catastale Euro 486,76.

Catasto Terreni

foglio n. 9 – particella n. **1476** di are 4.90 – qualità: seminativo arborato – classe: 2 – reddito dominicale: Euro 2.02 – reddito agrario: euro 1.77

foglio n. 9 – particella n. **1477** di are 1.10 – qualità: seminativo arborato – classe: 2 – reddito dominicale: Euro 0.45 – reddito agrario: euro 0.40

foglio n. 9 – particella n. **1478** di are 0.40 – qualità: seminativo arborato – classe: 3 – reddito dominicale: Euro 0.12 – reddito agrario: euro 0.11

foglio n. 9 – particella n. **1479** di are 0.20 – qualità: prato – classe: 4 – reddito dominicale: Euro 0.06 – reddito agrario: euro 0.05.

foglio n. 9 - particella n. **1416** – di are 5.10 – Ente Urbano catastalmente correlato con la particella n. 1416 di catasto fabbricati.

foglio n. 9 - particella n. **1865** – di are 3.85 – Ente Urbano catastalmente correlato con la particella n. 1865 di catasto fabbricati.

foglio n. 9 - particella n. **1866** – di are 0.20 – Ente Urbano catastalmente correlato con la particella n. 1865 di catasto fabbricati.

Avvertenze catastali:

L'unità immobiliare censita con la particella n. **1865**, già particella n. **1061** risulta graficamente rappresentata nella planimetria catastale n. 73/1 unita alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 73 di protocollo; insiste su parte dell'area censita con la particella n. **1865**, ente urbano di are 3.85; risulta catastalmente correlata con le aree censite con le particelle n. **1865** di are 3.85 e n. **1866** di are 0.20 derivanti dal frazionamento dell'area censita con la particella n. **1061** di are 4.05.

Le unità immobiliari censite con le particelle n. **1416 sub. 1**, n. **1416 sub. 2** e n. **1416 sub. 3**, risultano graficamente rappresentate nelle planimetrie catastali n. 74/1, n. 74/2, n. 74/3 unite alla denuncia presentata all'U.T.E. di Como in data 18.11.1985 al n. 74 di protocollo; insistono su parte dell'area censita la particella n. 1416 di are 5.10 derivante dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 1382 (ex 828/b) di are 3.00 e n. 1416 (ex 1067/b) di are 2.10.

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:*

NULLA OSTA MILITARE per la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione in Drezzo sulla particella n. 828/c., trascritta il 17/05/1969 ai nn. 5168/4231.

Si segnala per quel che può rilevare questa formalità pregiudizievole NON cancellabile.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2010 a firma di Notaio Russo Francesco Saverio di S.Angelo Lodigiano (LO) ai nn. 331840/15627 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a Como ai nn. 14730/3608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Importo capitale: 166.800,00 €.

Durata ipoteca: - - - .

La formalità è riferita solamente a Fg.4 Mapp.1416 Sub.1, 2 e 3 e Mapp.le n.1061 ora n.1865

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/07/2020 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Como ai nn. 2389 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 a Como ai nn. 22239/15373 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a il pignoramento colpisce il diritto di proprietà delle unità immobiliari censite Catasto Fabbricati di Colverde, sezione Drezzo con il foglio n. 4 particella n. 1865, n. 1416 sub.1 , n. 1416 sub. 2 e n. 1416 sub. 3.

pignoramento, stipulata il 21/10/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Como ai nn. 3919 di repertorio, trascritta il 28/11/2023 a Como ai nn. 34795/25763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a il pignoramento colpisce il diritto di proprietà delle unità immobiliari censite Catasto Fabbricati di Colverde, sezione Drezzo con il foglio n. 9 particelle n. 1476, n. 1477, n. 1478, n. 1479.

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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DALLA RELAZIONE DEL VISURISTA: Aggiornamento dei repertori: 29.12.2023

Attuale proprietario: [REDACTED]

Provenienza: successione testamentaria a [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Como il 27.04.2015 al n. 1157 Vol. 9990, non trascritta (dati ricavati dalle visure catastali storiche).

L'eredità si è devoluta con testamento olografo datato 26.02.2003 e pubblicato con verbale in data 10.10.2014 n. 20917/14431 di rep. a rogito dott. [REDACTED] ivi registrato il 15.10.2014 al n. 11957; risulta accettazione espressa di eredità da parte di [REDACTED] eseguita con atto in data 05.03.2020 n. 25554/17884 di rep. a rogito [REDACTED] ivi trascritta in data 11.03.2020 ai nn. 6357/4364.

Breve storia ventennale: al ventennio la proprietà oggetto di procedura apparteneva per una metà ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] nato l'11.03.1930 e [REDACTED] [REDACTED] nata il 1°.11.1934, proprietari in forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita in data 16.07.1967 n. 10623/6205 di rep. a rogito dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] registrato a Como il 27.07.1967 al n. 2876 ed ivi trascritto in data 2.08.1967 ai nn. 8208/7047 - acquisto delle particelle n. 1061 di are 4.05, n. 1067/b di are 2.10 e n. 828/b di are 3.00,

atto di donazione in data 09.02.1989 n. 28705/4934 di rep. a rogito Dr. [REDACTED] Notaio in Como, ivi trascritto in data 22.02.1989 ai nn. 3108/2407.

A seguito di successione testamentaria a [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Como il 25.10.2004 al n. 1159 Vol. 2004, ivi trascritta in data 26.08.2009 ai nn. 25415/16171, la quota di ½ del diritto di proprietà a lui spettante sui beni in oggetto è stata acquistata da [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

Risulta trascritta in data 31.05.2010 ai nn. 14729/8857 accettazione tacita di eredità.

A seguito di successione testamentaria a [REDACTED] deceduta il 10.12.2013, dichiarazione di successione registrata a Como il 27.04.2015 al n. 1157 Vol. 9990, non trascritta, la proprietà in oggetto è stata acquistata da [REDACTED]

L'eredità si è devoluta con testamento olografo datato 26.02.2003 e pubblicato con verbale in data 10.10.2014 n. 20917/14431 di rep. a rogito dott. [REDACTED] Notaio in Como, ivi registrato il 15.10.2014 al n. 11957 ed è stata espressamente accettata da [REDACTED] con atto in data 5.03.2020 n. 25554/17884 di rep a rogito dott. [REDACTED] notaio in Como, ivi trascritto in data 11.03.2020 ai nn. 6357/4364; il citato testamento nominava erede universale di tutti i beni il figlio [REDACTED]

Avvertenza: risulta da parte [REDACTED] nata il 28.03.1970 accettazione di eredità con beneficio di inventario, riferita all'eredità di [REDACTED] l'atto di accettazione è stato eseguito in data 01.09.2020 n. 1925 di rep. del Cancelliere del Tribunale Ordinario di Como – Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione ed è stato trascritto a Como in data 10.09.2020 ai nn. 19756/13645. L'accettante ha dichiarato che [REDACTED] non aveva disposto delle sue sostanze con testamento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **07/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria delle opere abusive, presentata il 29/03/1986 con il n. 561 di protocollo, rilasciata il 01/10/1993 con il n. 127 di protocollo, agibilità del 01/10/1993.

La sanatoria interessa sia il Corpo A sia il Corpo B oggetto di perizia.

Concessione Edilizia N. **61/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di villa bifamiliare, rilasciata il 16/02/1970.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A = Villa.

Questa pratica edilizia non è presente negli archivi comunali. I dati riportati sono stati desunti dalla successiva pratica di condono del '93.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T.U.V. 2 - TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art.17.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CORPO A = nell'appartamento del piano terra si rileva un'altezza dei locali (anche dell'autorimessa) di 2.80 metri, mentre nei disegni allegati alla pratica del Condono l'altezza rappresentata nello stato di fatto è di 3.25 metri (stessa altezza è riportata sugli elaborati catastali). L'incongruenza si ritiene sia dovuta ad un probabile errore grafico e di riporto della misura sugli elaborati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A - APPARTAMENTO PIANO TERRA: nel locale ad uso cucina/pranzo si rileva un elemento murario ad arco non presente nella pratica di condono e nemmeno nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico e spese per pratica edilizia: €1.000,00
- oblazione per CILA in sanatoria: €1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO B - modifica delle aperture su prospetti (sia al piano terra sia al piano primo) e diversa distribuzione spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di SCIA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oblazione per sanatoria: €516,00
- onorario tecnico e spese per pratica edilizia: €2.500,00

Si evidenzia che il piano primo dell'edificio non è risultato accessibile e quindi non si è potuto procedere alla verifica di eventuali difformità. Per la consistenza è stata utilizzata la scheda catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CORPO A - APPARTAMENTO PIANO TERRA: nel locale ad uso cucina/pranzo si rileva un elemento murario ad arco non presente nella pratica di