

# Tribunale di Varese

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**I.N.P.S.**

(creditore procedente) con l'avv. Grazia Guerra

contro:

I

N° 35/2024 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

**Dr. Giacomo PURICELLI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 1 (unico)**

**Edificio in Monvalle (Va)**

Via Don Alberto Binda, 9



**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Alberto Steidl  
**Email:** arch.steidl@virgilio.it  
**Pec:** alberto.steidl@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Don Alberto Binda, 9 – Monvalle (VA)

**Lotto:** 1 (unico) non utilmente divisibile

**Categoria:** unità immobiliare di civile abitazione con annessa cantina e box auto

**Dati Catastali:** Urbano: foglio 3, particella 2335 sub.9, sub.16

### 2. Possesso (occupazione):

occupato dall'attuale proprietà

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata

### 4. Creditori iscritti:

INPS con sede in Roma

### 5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

### 6. Misure Penali:

nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



**Bene in Monvalle**  
**Lotto 1 (unico)**  
 Via Don Alberto Binda, 9

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso presso la sezione (come espressamente indicato in sede di conferimento dell'incarico), implementato da tabelle elaborate dal CTU per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

## LOTTO 1 (unico)

### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Abitazione di civile abitazione (A/2) sita a Monvalle in Via Don Alberto Binda n.9 Piano T/S1** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) posta al piano terra/rialzato, composta da ingresso/soggiorno collegato con area esclusiva esterna, cucina, disimpegno, bagno, due camere e cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1) in fabbricato condominiale senza obbligo di amministratore;
- **Box auto (C/6) sita a Monvalle in Via Don Alberto Binda n.9 Piano T/S1** costituita da U.I. destinata ad autorimessa al piano interrato in adiacenza alla cantina pertinenza dell'appartamento.

#### Coerenze da nord:

Appartamento: sub.1 (enti comuni) per due lati, sub.3 (vano scala comune), sub.8, mappale 3215.

Cantina in corpo con il box: sub.1 (enti comuni), sub.17, sub.3 (disimpegno comune), sub.11, muro su terrapieno perimetrale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- I \_\_\_\_\_ e dei  
 be... \_\_\_\_\_

**Pignoramento:** trascritto a Varese in data 21/03/2024 ai nn. 5410/3950 per la quota di 1/1 a favore di INPS con sede in Roma Cod.Fisc 80078750587

#### 1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

##### Descrizione e Classamento:

**Appartamento:** Comune di Monvalle (F703) Sez.Urb.VA - Fg. 3 - Particella 2335 - Subalterno 9 - Cat A/2 - Classe 3 - Consistenza vani 5,5 – Rendita € 426,08 - Dati di superficie: totale 93m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte\* 85m<sup>2</sup> – Piano T-S1

(\* ) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" – cfr: Provvedimento del Direttore dell'AdE 29 marzo 2013

**Box auto:** Comune di Monvalle (F703) Sez.Urb.VA - Fg. 3, Particella 2335 – Subalterno 16 - Cat C/6 - Classe 9 - Consistenza 24m<sup>2</sup> – Rendita € 53,30 - Dati di superficie: Totale 28m<sup>2</sup> – Piano S1

**Indirizzo** (appartamento e box): Via Don Alberto Bandini catastalmente senza numero civico (n. 9 presso il Comune e in atti)



**Ultimo atto di aggiornamento** (appartamento e box): - variazione nel Classamento del 15-01-2005 Pratica n. VA0009051 in atti dal 15/01/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 514.1/2005)

**Annotazioni** (appartamento e box): - Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

### **1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (24.04.2024) **gli immobili in oggetto sono risultati conformi** alle ultime schede catastali in atti al NCEU che riporta per entrambe la data di presentazione del 15.01.2004. Solo per l'area esclusiva esterna all'alloggio si riscontra una maggiore estensione (a vantaggio dell'alloggio) rispetto a quella indicata sulla planimetria, che di fatto la collega al mappale 3146 adibito a pubblica strada (Via Don Bandini). Tale maggiore estensione non pregiudica in alcun modo la vendibilità/commerciabilità dell'immobile pignorato, che, pur beneficiando di un'area esclusiva esterna di fatto maggiore di quella indicata sulla planimetria catastale, dotandola altresì di un secondo accesso pedonale indipendente da quello attualmente in uso, non ne altera il valore di stima del lotto.

*(Allegato B1: Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15.01.2004 estratto dallo scrivente in data 16.04.2024)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Collocato in area pressoché centrale del paese non distante dagli uffici comunali e dalla linea di transito ferroviario (Sesto Calende-Laveno), l'immobile pignorato è posto all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale e composta da volumi isolati a uno/due piani fuori terra di discreto pregio abitativo e valore commerciale, generalmente in buono stato manutentivo. La zona è dotata dei comuni servizi di commercio di prossimità collocati lungo la Via Mazzini che conduce al palazzo comunale.

### **Area urbanistica:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è dotata di discreta possibilità di sosta/parcheggio. L'immobile è inserito in zona omogenea denominata "Tde" con NTA di cui all'**ALLEGATO B3**.

### **Principali collegamenti pubblici:**

L'immobile pignorato risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico su gomma, attraverso le linee di superficie transitanti lungo il via Mazzini. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Sangiano a circa 2 km.

### **Servizi offerti dalla zona:**

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate lungo la Via Mazzini e risentono della limitatezza tipica di un paese di poco meno di duemila abitanti.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24 aprile 2024 ad ore 15,00 alla presenza del GIVG Varese durante il quale il CTU ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto mediante rilievo a vista e fotografico di cui



all'**ALLEGATO C**.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata e dai suoi familiari. Non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto.

#### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, nel ventennio preso in esame, risulta quanto segue:

##### 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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:*  
Regime di **separazione dei beni** (dato rilevato dalla documentazione catastale di cui all'**ALLEGATO B1**).  
Nessuna assegnazione riscontrata di casa coniugale.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuno.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni

- ✓ **Ipoteca Giudiziale:**  
Nessuna.
- ✓ **Ipoteca Volontaria - iscritta in data 10/02/2015 ai nn. 1574/208** nascente da Concessione a garanzia di Mutuo stipulato in data 9/02/2015 numero di repertorio 85950/16421 Notaio Carlo Gaudenzi con sede a Varese.  
A favore di:  
"INPS" con sede in Roma c.f. 80078750587  
Contro:  
- \_\_\_\_\_ c.  
\_\_\_\_\_ c.  
Gravante per 1/1 della piena proprietà sugli immobili fg. 3 particella 2335 sub.9 e sub 16
- ✓ **Ipoteca legale:**  
Nessuna.

###### 4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento: trascritto il 21/03/2024. ai nn. 5410/3950** nascente da verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario del 05/03/2024 numero di repertorio 469 emesso da Tribunale di Varese cod. fisc. 801 005 30122  
A favore di:  
"INPS" con sede in Roma c.f. 80078750587  
Contro:  
- **I** \_\_\_\_\_ c.  
E \_\_\_\_\_ c.



Gravante per 1/1 della piena proprietà sugli immobili 2335 sub.9 e sub 16 in oggetto

*Altre trascrizioni:*  
Nessuna

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna

*Misure penali:*  
Nessuna dai RR.II

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Spese scadute:**

Le UU.II. pignorate fanno parte di un immobile dotato di parti comuni in cui ai sensi dell'art 1129 cod. civile non vi è l'obbligo di nomina di un amministratore. Non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale.

### **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'unico vano scala comune che collega i piani del fabbricato risulta privo di sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, pertanto l'accessibilità e la visitabilità dell'alloggio pignorato non risultano verificate.

Il costo per l'installazione di un servoscala necessario all'eliminazione delle barriere architettoniche dell'alloggio pignorato è stimato in € 5.000, che tuttavia, come espressamente indicato nel quesito del GE, non viene portato in detrazione al valore di stima.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

Appartamento: pur essendo dotato di impianto di riscaldamento autonomo (codice impianto CZ1D F673 2305 4903), non è stato reperito né presso l'UTC né presso il CURIT alcun Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene pertanto decurtato dal valore di stima.

Box auto: Non richiesta

### **Avvertenze ulteriori:**

#### **Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna avvertenza e nessun maggiore onere per l'acquirente, giacché sugli immobili pignorati non gravano situazioni debitorie pregresse provenienti da passate o future gestioni condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'attuale possessore degli immobili coincide con la proprietaria pignorata. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

### **6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta all'attuale eseguita in virtù dell'atto di compravendita del 9/02/2015 Numero di repertorio



85949/16420 Notaio Carlo GAUDENZI da Varese (VA) **trascritto il 10/02/2015 nn. 1568/1081** da potere di:

- Enrico GARDONI nato il 10/02/1977 a Varese (VA) Codice fiscale GRD-NRC77B10L682X, per la quota di ½ di proprietà;
- Manuela ZANDARIN nata il 19/10/1979 a Cittiglio (VA) Codice fiscale ZNDMNL79R59C751O, per la quota di ½ di proprietà;

#### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Enrico GARDONI nato il 10/02/1977 a Varese (VA) Codice fiscale GRD-NRC77B10L682X, per la quota di ½ di proprietà;
- Manuela ZANDARIN nata il 19/10/1979 a Cittiglio (VA) Codice fiscale ZNDMNL79R59C751O, per la quota di ½ di proprietà;

in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio GIANI Carlo da Varese (VA) in data 8/03/2008 Numero di repertorio 56763/8236, registrato a Varese 19/03/2004 al n. 1584 e trascritto a Varese con nota 22/03/204 ai n.ri 6289/3942

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Con richiesta datata 24 aprile 2024 (protocollata in data 26 aprile 2024 al n. 2979) il CTU richiedeva l'accesso (effettuato in data 19/06/2024) presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione delle pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato (**ALLEGATO B2**) e ritirare documenti, planimetrie e stralcio di PGT (**ALLEGATO B3**), utili all'individuazione della proprietà pignorata.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, a seguito di ricerca in archivio sono state identificate le seguenti pratiche edilizie dalle quali emerge che il fabbricato è stato edificato posteriormente al 1° settembre 1967 e dichiarato abitabile il 4/04/2010 con il seguente atto del Comune di Monvalle:

- Prot. 3151 4 maggio 2010

#### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 3 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**. Inoltre risulta conforme ai vigenti strumenti urbanistici che nella fattispecie prevedono un azionamento in Ambito "Tde" con possibilità di interventi descritti dal Piano delle Regole di cui all'**ALLEGATO B3**.



## Descrizione dell'U.I. pignorata

L'unità immobiliare pignorata, costituita da un alloggio di civile abitazione, è ubicata in Via Don Alberto Binda al numero civico 9 (indicato SNC sulle visure catastali) nel Comune di Monvalle, e risulta essere parte di un fabbricato plurifamiliare in linea la cui epoca di costruzione (fine lavori) risale al 2006.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale nelle vicinanze del palazzo comunale. La zona risulta dotata dei principali servizi di prossimità e collegata con il sistema di trasporto pubblico transitante sulla via Mazzini. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Sangiano a circa 2 km.

L'alloggio è posto al piano terra/rialzato del fabbricato costituito da 2 piani fuori terra senza ascensore oltre al piano seminterrato adibito a cantine e box auto. L'accesso avviene dal vano scala comune che attraverso un portoncino di sicurezza immette nel soggiorno collegato con il locale cucina abitabile e sul fronte opposto, per mezzo di una portafinestra, con l'area esterna di uso esclusivo. La zona notte è composta da un piccolo disimpegno che collega il bagno e le due camere da letto di cui una matrimoniale.

Tutti i locali sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti dotati di vetrocamera e oscuramenti in legno a persiana. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia murale (anche per la produzione di ACS) e radiatori in ogni locale. L'alloggio è dotato di impianto antintrusione.

Il servizio igienico è dotato di box doccia idromassaggio, di lavabo, vaso igienico e bidet in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando. Il rivestimento del bagno è in ceramica a mosaico colore azzurro con pavimento in piastrelle di ceramica colore blu scuro. La parete attrezzata della cucina è rivestita per un'altezza di circa 2,00 in piastrelle di ceramica colore chiaro. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70 circa. Pareti e plafoni sono intonacati a gesso e tinteggiati.

### Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella:



stato di conservazione e manutenzione		strutture	<b>Lotto 1 (unico)</b>
parti comuni	compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato (2006)	fondazioni	comuni, continue in calcestruzzo armato
		strutture verticali	muratura portante e calcestruzzo armato
		solai	in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato
		copertura	condominiale a falde inclinate
		manto di copertura	in laterizio
		scale e ascensore	vano scala interno comune con gradini in CA rivestito in granito e pianerottoli in ceramica. Senza ascensore
		barriere architettoniche	presenti nelle parti comuni (scale comuni senza ausili meccanici)
part private	compatibile con tipologia e vetustà del fabbricato (2006)	pareti esterne dell'edificio	muratura con intercapedine isolata e paramenti interno ed esterno intonacati e tinteggiati
		altre dotazioni	locale cantina al piano seminterrato
		serramenti esterni	con ante a doppio battente in legno con vetri doppi e persiane in legno colore naturale
		serramenti interni	in legno tamburato senza specchiature (cieco)
		servizi igienici	servizio con ceramiche vetrochina bianca, box doccia vetroresina idromassaggio, dotate di miscelatori monocomando
		porta ingresso	portoncino di sicurezza in legno tamburato cieco colore scuro con serratura di sicurezza.
		pavimenti rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti in ceramica per tutti i locali d'abitazione Cantina e box auto in battuto di cemento
	in buono stato	tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
	in buono stato	plafoni	intonacati al civile e tinteggiati. Parti condominiali tinteggiate
			scale interne alle stesse UU.II.
conformità impianti/utenze	certificazioni annesse al certificato di abitabilità	impianto elettrico	sottotraccia con frutti e placche Bticino
		impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale a gas di rete
		impianto termico & gas ... altro	caldaia murale a metano stagna in cucina. U.I. dotata di citofono e antiintrusione



## Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie “lorda commerciale” dell'unità, è stata calcolata sulla base della planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B1**, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

h. locali	Coeff.	Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138		
h 2,70	1	mq. P.T/rialzato	75,46	75,46
h 2,40	0,25	mq. cantina	14,04	3,51
h 2,40	0,8	mq. box	27,9	22,32
- - -	0,3	mq. balconi	11,8	3,54
- - -	0,1	mq. area esclusiva	47	4,70
Superficie Comm.le arrotondata al mq.				<b>105</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi “parametri” formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari “parametri”, sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

### 8.2 Fonti di informazione

Precisando che Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, la semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, unitamente alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari **OMI 2° semestre 2023**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:



- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 950 e 1.200 euro/mq.

Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, potrà avere pertanto un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 1.075, eventualmente diminuito o maggiorato in ragione dei parametri indicati nella tabella di cui al seguente punto.

### 8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		<b>1 (unico)</b>	
Superficie Comm.le		mq	<b>105</b>
Valore medio OMI 2° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale		€/m <sup>2</sup>	1.075
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00	
	Kz2 utenza	1,00	
	Kz3 posizione	1,00	
	Kz4 contesto	1,00	
	Kc1 strutture	1,00	
	Kc2 finiture	1,00	
	Kc3 impianti	1,00	
	Kc4 eco-sostenibilità	0,95	
	Kf funzionalità	0,95	
	Kt trasformazione	1,00	
	Ka architettonico	1,00	
<b>Ktot</b>		<b>0,90</b>	
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m <sup>2</sup>	<b>970</b>
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		<b>€ 101.800</b>	

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il CTU ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, (valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi - esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto - e della particolarità di una vendita giudiziaria.) il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura, tenuto altresì conto degli adeguamenti e correzioni di stima e dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo



<b>adeguamenti e correzioni della stima</b>				
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €				<b>€ 101.800</b>
Decurtazioni di cui al punto 5. di pagina 6	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse			€ 0,00
	Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente (APE compresa) – indicative			€ 700,00
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente			€ 0,00
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**)			€ 0,00
QUOTE	quota pignorata		intera	Riduzione percentuale per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
	quota debitori	€	1	
	comproprietari non eseguiti		nessuno	
totale valore lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)				<b>€ 101.100</b>
(**)	N.B.: si ricorda che in caso di sussistenza della gestione condominiale il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati			

### 8.5 Conclusioni:

Con tale relazione peritale che si compone di 12 pagine dattiloscritte (oltre agli allegati A-B-C) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto dal GE in modo esaustivo e pertinente allo scopo di fargli conoscere la verità, pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti, avendo altresì inviato alle parti:

**per la debitrice pignorata:**

**per il creditore procedente**

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO D**).

Entro l'udienza per l'audizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventualità.

Varese, 12 agosto 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl


