

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

PSP STP srl

(creditore procedente) con l'avv. M.G. Lani

contro:

N° 31/2025 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Edificio in Ispra (Va)

Via G. Carducci, 1318 (in catasto 12)



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G.Carducci, 1318 (in catasto 12) – Ispra (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo popolare con annesso ripostiglio di pertinenza al piano terra

Dati Catastali: Urbano: foglio 3, particella 6 sub. 1

2. Possesso (occupazione):

attualmente occupato (accesso forzoso)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Non verificata

4. Creditori iscritti:

PSP STP srl con sede in Via Dr. Josef Streiter, 32 – Bolzano (BZ)

5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Ispra (VA)
Lotto 1 (unico)
 Via G. Carducci, 1318 (in catasto 12)

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 tipo popolare (A/4) sita a Ispra in Via Giosuè Carducci n.1318 (in catasto 12) Piano T** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) collocata al piano terra, composta da: soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, bagno e camera, con annesso un vano ad uso ripostiglio in corpo staccato al piano terra con accesso da corte comune. Nel bagno è collocato un accesso (stretta porta esistente) che immette nell'adiacente scala comune ad altre UU.II.

Coerenze:

a corpo da nord in senso orario:

appartamento: altre unità immobiliari di terzi, passaggio comune afferente altre proprietà di terzi, corte comune di cui al mappale 6, corte comune di cui al mappale 6 da cui si pratica l'accesso.

Ripostiglio al piano terra: altra Unità immobiliare di terzi, mappale 6, mappale 7, corte comune da cui si pratica l'accesso.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- e
 B.....,

Pignoramento: trascritto a Varese in data 04/02/2025 ai nn. 1892/1375 per la quota di 1/1 a favore di PSP STP srl con sede in Bolzano (BZ) Cod. Fisc. 7

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

1.1.1 Abitazione di tipo popolare :

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Ispra (E367) (VA) – Sez. Urb. IS - Foglio 3 - Particella 6 – Subalterno 1

Variazione del 5/11/2009 Pratica n. VA0349722 in atti dal 5/11/2009 Bonifica di identificativo catastale (n. 52768.1/2009)

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Ispra (E367A) (VA) Foglio 9
 Particella 6

INDIRIZZO: Via Giosuè Carducci n.12 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2015 Pratica n. VA0038345 in atti dal 26/02/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 21405.1/2015)



DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 227,24 - Categoria A/4 - Classe 7 - Consistenza 4 vani

Variazione del 25/07/2023 Pratica n. VA0104366 in atti dal 25/07/2023 Protocollo NSD n. Entrate.Agev-ST1.Registro Ufficiale.3278965.25/07/2023 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 104366.1/2023)

DATI DI SUPERFICIE – totale 62 m², totale escluse aree scoperte* 62 m²

Variazione del 25/07/2023 Pratica n. VA0104366 in atti dal 25/07/2023 Protocollo NSD n. Entrate.Agev-ST1.Registro Ufficiale.3278965.25/07/2023 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 104366.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/07/2023 prot. n.VA0104366

(*) 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

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (9.05.2025) l'U.I. pignorata **è risultata conforme** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(**Allegato B1:** Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 11.03.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato da un lato lungo la SP 69 (attuale Via G. Carducci che costeggia la sponda lombarda del Lago Maggiore zona Ispra) e dall'altro lungo la linea ferroviaria Trenord, a circa 2 km a Nord della stazione di Ispra, l'immobile pignorato è ubicato all'interno di una corte privata dotata di corte comune che ha sbocco sia a sud che a nord sulla SP69 e ha una apprezzabile vista lago fino alla sponda piemontese opposta (Lesa-Belgirate)

Area urbanistica:

L'unità immobiliare pignorata è parte di un immobile residenziale popolare a corte frazionato in diverse proprietà indipendenti e autonome, inserito in zona omogenea "agricola" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGTWEB di cui al seguente link <https://www.multipan.servizirl.it/>. L'area su cui insiste il fabbricato pignorato è sottoposta a vincolo paesaggistico D.M. 12/10/1962, inclusa nella fascia di rispetto 1km. dal Lago Maggiore.

Principali collegamenti pubblici:

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Giosuè Carducci a circa 1200 m. La fermata dell'autobus più vicina è quella della linea del trasporto pubblico su gomma (N18 – N20 – R21). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ispra a circa 2 Km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate nel Comune di Ispra a circa 2 Km più a sud lungo la SP69.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo (2° accesso forzoso) è stato effettuato in data 9 marzo 2025 ad ore 11,30 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 libero da persone, occupato da arredi.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla certificazione notarile 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:*
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:**
Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 13/05/2024 ai n. 9076/1345 per € 10.000,00 di cui per capitale € 3.516,48 a favore di _____, nato a Vipiteno (BZ) il 9/01/1968, Cod. Fisc. _____)
Cod. Fisc. 0_____
- ✓ **Ipoteca Volontaria**
Nessuna
- ✓ **Ipoteca legale -**
Nessuna

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- **Pignoramento:** trascritto all'Agenzia del Territorio di Varese in data 04/02/2025 al nn. 1892/1375 a favore di _____ con sede in E _____ Via [_____ 2, Cod. Fisc. _____ Cod.Fisc. _____ e contro _____ 7

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna

Misure penali:



Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

L'U.I. pignorata non appartiene a immobile condominiale non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento pignorato è collocato al piano terra rialzato ed è raggiungibile per mezzo di una rampa di scala costituita da quattro gradini privi di mezzi di sollevamento per disabili. Ne consegue che il requisito della visitabilità non risulta verificato. Per renderlo visitabile sarà necessario installare sistemi di sollevamento (servoscala o piattaforme elevatrici).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia a pellet collocata in soggiorno. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo (anche se per immobili sottoposti a procedure esecutive non vi è alcun obbligo di presentazione) viene decurtato dal valore di stima, in quanto costituisce un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi (salvo diverse disposizioni del G.E.) a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

Ripostiglio: Non richiesta

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano maggiori oneri per l'acquirente dovuti a situazioni debitorie condominiali giacché gli immobili non sono soggetti a conduzione condominiale.

Restano tuttavia a carico del futuro aggiudicatario l'acquisizione dei titoli edilizi necessari per regolarizzare/sanare le opere edilizie riscontrate dal CTU in sede di sopralluogo e non comunicate/denunciate presso il SUE del Comune, e che si stimano in € 3.500 comprensive di sanzioni e oneri professionali, che pertanto si ritiene di decurtare dal valore di stima in quanto tali spese costituiscono comunque (salvo diverse disposizioni del G.E.) un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali possessori dell'immobile coincidono con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- 1 re
Br _____

per l'intera proprietà già descritta al punto 1.1.1, in forza dell'atto di compravendita del 8 agosto 2023 Rep. 4579/3792 Notaio CARAMMA Francesco trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 9 agosto 2025 ai nn. 17117/12293



- tali lavori pur risultando eseguiti in assenza di titoli edilizi non risultano in contrasto ai vigenti strumenti urbanistico-edilizi e l'U.I. pignorata risulta corrispondente alla scheda catastale in atti;

lo scrivente CTU può confermare che l'U.I. pignorata (ancorché passibile di provvedimenti sanzionatori e bisognevole di prestazioni professionali atte a regolarizzarne lo stato edilizio presso il SUE) può considerarsi **urbanisticamente conforme e abitabile.**

Descrizione dell'U.I. pignorata

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato ubicato sul mappale 6 foglio 3 del Comune di Ispra e gode di una apprezzabile vista lago che si spinge fino alla sponda piemontese opposta (Lesà- Belgirate). Esso è collocato tra la SP 69 (attuale Via G. Carducci che costeggia la sponda lombarda del Lago Maggiore zona Ispra) e la linea ferroviaria Trenord, a circa 2 km a Nord della stazione di Ispra.

L'unità immobiliare pignorata è parte di un cascinale a corte frazionato in diverse proprietà indipendenti e autonome, ed è costituita da un appartamento di tipo popolare (A4) collocato al piano terra, composto da: soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, bagno e camera (insolitamente dotata di vasca idromassaggio a vista), con annesso un vano ad uso ripostiglio in corpo staccato al piano terra con accesso da corte comune. Nel bagno è collocato un accesso (stretta porta esistente) che immette nell'adiacente scala comune ad altre UU.II.

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Giosuè Carducci a circa 1200 m. La fermata dell'autobus più vicina è quella della linea del trasporto pubblico su gomma (N18 – N20 – R21). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ispra a circa 2 Km.

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate nel Comune di Ispra a circa 2 Km più a sud lungo la SP69.

L'epoca di costruzione risale originariamente a prima del 1967. Tuttavia sono stati certamente eseguiti lavori di sostituzione di finiture interne e di adeguamento impiantistico cui non si è riscontrata traccia presso il SUE del Comune di Ispra.

L'immobile pignorato risulta catastalmente identificato con il numero civico 12 ma l'attuale numerazione civica riporta il 1318.

Tutti i locali (ad esclusione di bagno e disimpegno) sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti in legno dotati di vetrocamera di recente sostituzione) e oscuramenti in legno a persiana colore lilla. L'alloggio è dotato di caldaia a pellet collocata nel soggiorno ma i locali risultano privi di caloriferi e regolazione termostatica. Esso si caratterizza per la collocazione di una vasca idromassaggio nella camera.

Il servizio igienico è dotato di doccia, lavabo, vaso igienico in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando (manca il bidet). I rivestimenti e i pavimenti di bagno e cucina (parete attrezzata) sono in piastrelle di gres porcellanato con bagno in perlinatura di legno verniciato colore nero fino a soffitto. Il resto delle superfici (quelle non meglio precisate) è al civile tinteggiato. L'altezza interna dei locali corrisponde a quella indicata nella planimetria catastale. Pareti e plafoni dell'appartamento sono controsoffittati in legno. Soggiorno e disimpegno sono caratterizzati da un rivestimento in perlinatura di legno di circa 1 m. da pavimento.



Quanto al ripostiglio (accessorio pignorato in corpo staccato), trattasi di UU.II. contigua ad altri locali accessori afferenti altre UU.II., edificata in pietra misto mattoni con copertura a falda unica. Intonaci esterni fortemente degradati con pareti interne in pietra a vista prive di intonaco.

Caratteristiche manutentive

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

| stato di conservazione e manutenzione | | strutture | Lotto 1 (unico) |
|---------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| millesimi di proprietà | | | Immobile non sottoposto a regime condominiale |
| Parti comuni | compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato | fondazioni | Continue in calcestruzzo |
| | | strutture verticali | Muratura portante |
| | | solai | In laterocemento/legno con intradosso controsoffittato e tinteggiato ed estradosso pavimentato |
| | | copertura | A falde inclinate |
| | | manto di copertura | In laterizio |
| | | scale e ascensore | Vano scala afferente altre UU.II. con pedate in beola. Immobile senza ascensore |
| | | barriere architettoniche | Appartamento PT rialzato senza ascensore = non visitabile |
| part private | stato manutentivo accettabile | pareti esterne dell'edificio | Muratura piena intonacata con tinteggiatura da rifare |
| | | altre dotazioni | Ripostiglio in muratura di pietra (internamente privo di intonaco) in corpo staccato con accesso da corte comune |
| | | serramenti esterni | Appartamento: ante a doppio battente in legno con vetro camera (di recente sostituzione) con persiane in legno verniciato colore lillà. Ripostiglio: porta cieca in ferro |
| | | serramenti interni | Appartamento: in legno tamburato cieche |
| | | servizi igienici | Servizio (non aeroilluminato) con ceramiche vetrochina bianca (doccia, lavabo) tutte dotate di miscelatori monocomando. Manca il bidet. Vasca idromassaggio a vista collocata in camera. |
| | | porta ingresso | porta a doppia anta in legno colore lillà con specchiature in vetro e griglia antintrusione in ferro lavorato |
| | | pavimenti rivestimenti | appartamento: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato/perline di legno e civile tinteggiato |
| | | tramezzature interne | Appartamento: intonacate al civile e tinteggiate |
| | | plafoni | Appartamento: perlinatura di legno tinteggiata. Ripostiglio: senza plafoni con mezzanino e copertura a vista |
| | | scale interne alle stesse UU.II. | Nessuna |
| conformità impianti/utenze | certificazioni non rilevate | impianto elettrico | Sottotraccia con frutti e placche tipo Bticino |
| | | impianto idrico & sanitario | Sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con boiler elettrico Non si rileva la presenza del bidet |
| | | impianto termico & gas ... altro | Caldaia a pellet installata in soggiorno con cucina a gas |



Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" delle unità immobiliari pignorate, è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e delle consistenze 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 e secondo stime del CTU) 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. PT | 58,32 | 58,32 |
| variabile | 0,3 | mq. ripostiglio al piano terra in corpo staccato | 7,2 | 2,16 |
| Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.) | | | | 60 |

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 2024**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 890 e 1.100 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. 995 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 | | 1 (unico) |
| Superficie Comm.le | | mq 60 |
| Valore medio OMI 2° semestre 2024 per immobili in stato normale | | €/m ² 995 |
| COEFFICIENTI PARAMETRICI | Kz1 ubicazione | 0,97 |
| | Kz2 utenza | 0,97 |
| | Kz3 posizione | 1,02 |
| | Kz4 contesto | 0,97 |
| | Kc1 strutture | 1,00 |
| | Kc2 finiture | 1,00 |
| | Kc3 impianti | 0,90 |
| | Kc4 eco-sostenibilità | 0,97 |
| | Kf funzionalità | 0,97 |
| | Kt trasformazione | 1,00 |
| | Ka architettonico | 0,97 |
| Ktot | | 0,76 |
| Valore di mercato unitario degli immobili pignorati | | €/m ² 761 |
| Valutazione arrotondata alle centinaia di € | | € 46.100 |

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:



| adeguamenti e correzioni della stima | | | | |
|---|---|---|----------------------|-----------------|
| Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di € | | | € 46.100 | |
| Decurtazioni di cui al punto 5 e 7.1 | Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse | | € 0 | |
| | Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (rimozione/demolizione) per opere non suscettibili a sanatoria, a carico dell'acquirente – indicative | | € 0 | |
| | Decurtazione relativa a spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale (APE inclusa anche se non obbligatoria nelle procedure esecutive) – indicative | | € 3.500 | |
| | Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente | | € 0 | |
| | Decurtazione relativa a spese condominiali insolute e/o pendenze condominiali (**) | | € 0,00 | |
| | | | € 42.600 | |
| quota del debitore | √ | 1 | quota pignorata 100% | € 42.600 |
| 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: | | | 0% | € 0,00 |
| totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro) | | | | € 42.600 |

N.B.: si ricorda che in caso di 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. L'importo qui indicato è desumibile dall'ALLEGATO B4

(**) N.B. La CTU è dotata di Allegato B4 solo in caso di conduzione condominiale

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:

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| √ | it | per il debitore pignorato |
| | mariagrazia.lani@varese.pecavvocati.it | 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, 20 maggio 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl


