

TRIBUNALE DI VARESE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 128/2022

GE Dott. Giacomo PURICELLI

\*\*\*

Causa promossa da:  
contro:

con l' Avv. [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Federico COELI, CTU nella causa in epigrafe, come da richiesta dell' Ill.mo Sig. Magistrato Dr. Giacomo Puricelli e da comunicazione del professionista delegato alla vendita, Avv. Alberto Valenziano, con riferimento alla consulenza estimativa giudiziaria del 29/8/24, chiede di poter

**integrare e sostituire**

come segue:

1. In merito al primo punto delle richiesta di chiarimenti si precisa che il lotto indicato in perizia è un **LOTTO UNICO** costituito da due corpi:

*Corpo A* che ricomprende l'appartamento e portico di esclusiva proprietà, entrambi posti al piano secondo, ed il sottotetto agibile e non abitabile al piano terzo;

*Corpo B* che ricomprende il box al piano terra.

Per completezza si precisa che al piano primo sorge altra unità abitativa di proprietà di terzi e dunque non gravata dalla procedura esecutiva in oggetto.

2. in merito alla breve descrizione commerciale si riporta quanto già descritto in perizia, precisando, nello specifico, che il LOTTO UNICO è costituito come segue:

*Corpo A* – Appartamento di sei vani, al piano secondo, costituito da un ingresso che apre direttamente sulla zona giorno, collegata a destra con la cucina e a sinistra con la camera da letto matrimoniale, a sua volta collegata ad un disimpegno servente un ripostiglio, una camera singola e il bagno padronale; oltre a portico, sempre posto al piano secondo, e sottotetto, al piano terzo, agibile e non abitabile, entrambi di esclusiva proprietà.

Nel suo complesso l'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 109,00 circa, mentre la superficie interna calpestabile è di circa mq 82 e sviluppa un'altezza interna utile di m 3,00. Il portico di esclusiva proprietà misura mq 18,00, mentre il sottotetto, sempre di esclusiva proprietà, sviluppa una superficie netta calpestabile di mq 119,00 e una superficie lorda di mq 139,00.

*Corpo B* - Box posto al piano terra, accessibile da un cortile comune, e costituito da un unico ambiente, che sviluppa una superficie interna di circa mq 17.

3. In merito alla decurtazione del 5%, si evidenzia la correttezza dell'osservazione eccepita, in quanto detta decurtazione si riferisce alla mancanza di garanzia per vizi e difetti (e non alla "vendita di una sola quota di proprietà dell'immobile", come erroneamente indicato in perizia).

Con osservanza.

Varese, li 26 marzo 2025

(Il CTU FEDERICO COELI)