



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BRAMITO SPV srl
(creditore procedente) con gli avv.ti A. Barbaro, A. Aloï



contro:



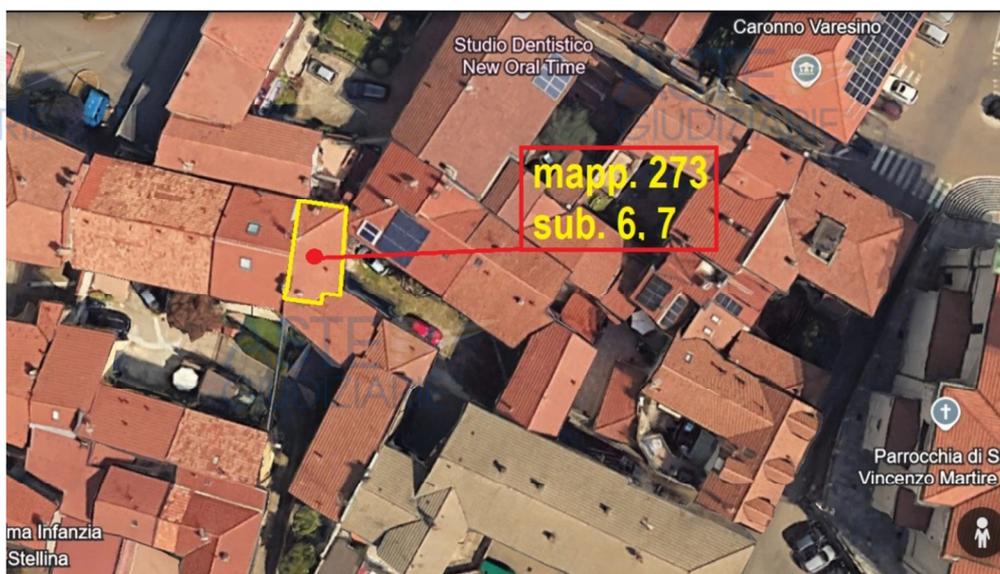
E
N° 201/2024 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Caronno Varesino (Va)
Via Monte Grappa, 6



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



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Grappa, 6 - Caronno Varesino (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo popolare con annesso ripostiglio

Dati Catastali: Urbano: foglio 7, particella 273 sub. 6, sub. 7

2. Possesso (occupazione):

libero da persone

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Verificata

4. Creditori iscritti:

Bramito SPV srl con sede in Via Piemonte 38, ROMA

5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata

Bene in Caronno Varesino (VA)
Lotto 1 (unico)
 Via Monte Grappa, 6

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 Caronno Varesino in Via Monte Grappa n.6 Piano T** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) collocata al piano terra all'interno di corte comune, composta da: ingresso, cucina, bagno e camera, con accesso da corte comune.
- **Magazzino/Deposito (C/2) sita a Caronno Varesino in Via Monte Grappa n.6** costituita da U.I. destinata a ripostiglio ubicata al piano terra dello stesso corpo di fabbrica dell'abitazione, con accesso diverso/separato dalla medesima corte comune.

Coerenze:**a corpo da nord in senso orario:**

appartamento: prospetto su ente comune su due lati (dal lato est si pratica l'accesso), altra Unità Immobiliare, subalterno 6, mappale 260.;

Magazzino/Deposito: subalterno 7, subalterno 9 da cui si pratica l'accesso appartenente a terzi non pignorati, mappale 260.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- F

Angelo in regime di separazione dei beni, con testamento olografo n. 1400 del 23/11/1962;

Pignoramento: trascritto a Varese in data 3/12/2024 ai nn. 1/1 repertorio 3853 per la quota di 1/1 a favore di BRAMITO SPV srl con sede in Roma (RM) Cod.Fisc 14367871002

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:**Descrizione e Classamento:****1.1.1 Appartamento:**

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Caronno Varesino (B807) (VA) - Fg. 7 - Particella 273 - Subalterno 7

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106047 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39514.1/2012)

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 9 particella 273

foglio 9 particella 276



INDIRIZZO: Via Monte Grappa n.6 Piano T

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106047 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39514.1/2012)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 79,02 - Categoria A/4 - Classe 5 - Consistenza 3 vani

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106047 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39514.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

DATI DI SUPERFICIE – Dati di superficie: totale 39 m², totale escluse aree scoperte* 39 m²

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31/10/2008, prot. n.VA03040798

(*) 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

1.1.2 Ripostiglio:

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Caronno Varesino(B807) (VA) Fg. 7 - Particella 273 – Subalterno 6

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106049 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39515.1/2012)

Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 9 particella 273

foglio 9 particella 276

INDIRIZZO: Via Monte Grappa n.6 Piano T

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106049 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39515.1/2012)

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 1,55 - Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 3 m²

Variazione del 17/04/2012 Pratica n. VA0106049 in atti dal 17/04/2012 Bonifica Identificativo Catastale (n.39515.1/2012)

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

DATI DI SUPERFICIE – Dati di superficie: totale 4 m²

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/03/2002, prot. 91658

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (7.03.2025) **i fabbricati in oggetto sono risultati conformi** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 15.01.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocati in centro al paese, a circa 100 m dagli Uffici Comunali e dalla parrocchia di S.Vincenzo Martire, gli immobili pignorati sono ubicati sul fondo di Via Monte Grappa (traversa della più nota Via A.Volta) all'interno di una corte privata.

Area urbanistica:

Gli immobili pignorati sono parte di un complesso residenziale a corte inserito in zona omogenea "nucleo storico" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili dalla Piattaforma Regionale PGTWEB di cui al seguente link <https://www.multiplan.servizirl.it/>

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili pignorati risultano raggiungibili da Piazza Mazzini (antistante la Chiesa e il Municipio) per mezzo del trasporto pubblico su gomma (fermata dell'autobus N27) a circa 100 m. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno a circa 3 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate in centro paese dove si trovano rispettivamente la Parrocchia di S.Vincenzo Martire e gli Uffici comunali.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 7 marzo 2025 ad ore 16 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 ma occupato da materiali edili sparsi sui pavimenti. Il CTU non è al corrente di contratti di locazione per le unità pignorate.

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:*
Stato libero per entrambe i pignorati
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 9 novembre 2023 ai nn. 22179/3126 in reiscrizione di ipoteca iscritta in data 16 maggio 2003 ai nn. 10865/2047 in forza di atto 14 maggio 2003 repertorio 72310 Notaio Neglià Benedetto Lucio di Gallarate

in favore di

- **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SpA** con sede in Mantova – C.F.02017160207;

contro:

- **FALDETTA Benedetta** nata a Palermo (PA) il 23 novembre 1962; per l'intera proprietà già descritta ai punti 1.1.1 e 1.1.2, per la complessiva somma di Euro 157.500,00 (capitale di Euro 105.000,00);

- iscritta in data 16 maggio 2003 ai nn. 10865/2047 ultraventennale reiscritta con ipoteca iscritta in data 9 novembre 2023 ai nn. 22179/3126



- ✓ **Ipoteca legale** - iscritta in data 13 giugno 2005 ai nn. 16658/3301, in forza di atto del 26 maggio 2005 Rep. 10059/117 Esatri Esazione Tributi SpA in favore di

- **ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SpAn** con sede in Milano – C.F.09816500152;

contro:

- **FALDETTA Benedetta** nata a Palermo (PA) il 23 novembre 1962; per l'intera proprietà già descritta al punto 1.1.1 per la complessiva somma di Euro 4.436,64 (capitale di Euro 2.218,32);

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento:** del 16 luglio 2007 Rep. 5267 Ufficiale Giudiziario di Varese, trascritto in data 14 settembre 2007 ai nn. 21996/13059 in favore di

- **BANCA AGRICOLA MANTOVANA SpA** con sede in Mantova – C.F.02017160207;

contro:

- **FALDETTA Benedetta** nata a Palermo (PA) il 23 novembre 1962; per l'intera proprietà già descritta ai punti 1.1.1 e 1.1.2

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 non appartengono a immobile condominiale non si riscontrano pertanto spese soggette a regime condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:



L'appartamento è collocato al piano terra ed è raggiungibile per mezzo del vano porta che immette sulla corte comune. Non si riscontra dunque la necessità di installare sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici. Pertanto il requisito dell'accessibilità risulta attualmente verificato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia murale in disuso, autonoma, a gas metano collocata in cucina. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo non viene decurtato dal valore di stima in quanto non richiesto nelle esecuzioni immobiliari

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. Per accedere al subalterno 6 pignorato (ripostiglio) si segnala tuttavia la necessità di accedere dal subalterno 9 appartenente a proprietà di terzi non pignorati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

6.1. Attuali proprietari:

- 2;
per l'intera proprietà già descritta ai punti 1.1.1 e 1.1.2, in forza dell'atto di compravendita del 14 maggio 2003 Rep. 72309 Notaio Neglia Benedetto Lucio di Gallarate trascritto in data 16 maggio 2023 ai nn. 10864/6764

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio): non rilevati

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Con richiesta datata 10 gennaio 2025 il CTU richiedeva l'accesso (effettuato in data 4/02/2025) 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.

A seguito di ricerca presso l'UTC sono emerse le seguenti pratiche edilizie riguardanti le UU.II. pignorate:

- DIA Prot. 1096 del 3/02/2003 Ristrutturazione edilizia (non realizzata)
di cui all'**ALLEGATO B2**, a cui si rimanda per il dettaglio.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'ALLEGATO B1.

Pertanto, considerato che:

- l'U.I. risulta accatastata;
- per l'acquisto dell'U.I. pignorata è stato contratto in data 14/04/2003 mutuo ipotecario Rep. 72.310 Raccolta 1.963 Dr. Benedetto Lucio NEGLIA Notaio in Gallarate;
- l'acquisto dell'U.I. è stata cadenzata dagli atti di provenienza citati nella certificazione notarile di cui all'ALLEGATO A;
- l'epoca in cui è stato edificato il fabbricato/U.I. è da ritenere precedente al 1° settembre 1967. Si sono tuttavia riscontrati lavori di riattamento che con tutta probabilità sono stati eseguiti o in coincidenza (ma difformi) alla DIA 1096, o antecedenti/successivi ad essa, di cui non si è riscontrata traccia presso l'UTC;

tutto ciò premesso lo scrivente CTU può confermare che, mentre **da un punto di vista urbanistico l'U.I. pignorata può considerarsi conforme**, da un punto di vista edilizio essa **necessita di regolarizzazione in sanatoria** e pertanto si riscontra la necessità di incaricare un tecnico abilitato la cui spesa è stimata in € 3.000, che vengono portati in detrazione nel successivo paragrafo 8.4;

Descrizione dell'U.I. pignorata

Le due unità immobiliari pignorate sono ubicate in Via Monte Rosa al numero civico 6 (non corrispondente a quello reale). Collocate in centro al paese, a circa 100 m dagli Uffici Comunali e dalla parrocchia di S.Vincenzo Martire, le UU.II. sono ubicate all'interno di una corte collocata sul fondo di Via Monte Grappa (traversa della più nota Via A.Volta) identificata dal civico 8.

Se i lavori di cui alla DIA 1096 del 3 /02/2003 fossero stati realizzati, oggi il subalterno 7 (censito come ripostiglio di soli 3 mq catastali) si troverebbe ad essere annesso alla cucina esistente dell'appartamento di cui al sub.6 (vedi **ALLEGATO B2**). Invece a causa della incompiutezza della pratica edilizia (mai portata a termine), il ripostiglio di cui al subalterno 7, pur trovandosi adiacente alla cucina dell'appartamento sub.6, di fatto risulta separata da essa da un muro portante costituito da mattoni pieni in laterizio, e il suo accesso è oggi possibile solo attraverso il subalterno 9 costituito da una cantina appartenente ad altra proprietà di terzi.

Il sub. 6 è costituito da un piccolo appartamento di tipo popolare al piano terra accessibile dalla corte comune per mezzo di un portoncino di ingresso in alluminio colore marrone. La consistenza dell'appartamento è data da un ingresso, una cucina, un bagno e una camera,.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale certamente a prima del 1967. Tuttavia sono stati certamente eseguiti lavori di riattamento o in coincidenza (ma difformi) alla DIA 1096, o antecedenti/successivi ad essa, di cui non si è riscontrata traccia presso l'UTC.

Ad esclusione del bagno tutti i locali sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti in legno dotati di vetrocamera e oscuramenti in legno a persiana. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento (in disuso) con radiatori in alluminio verniciato in ogni locale, privi di regolazione termostatica.

Il servizio igienico del piano primo è dotato di box doccia, lavabo (staccato), vaso igienico e bidet in vetrochina bianca tutti dotati di miscelatori monocomando. I rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in ceramica. La parete attrezzata della cucina è rivestita in piastrelle di ceramica. L'altezza interna dei locali al piano primo è di mt. 2,70 circa, quella del ripostiglio anche con valori indicati nella planimetria catastale. Pareti e plafoni dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati ma ridotti in stato di abbandono e caratterizzati da diffusi e gravi efflorescenze e di distacco degli intonaci causati da importanti fenomeni di umidità ascendente.

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)
compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato (anteriore 1967) in comune con altre UU.II.	fondazioni	continue in calcestruzzo armato
	strutture verticali	muratura portante
	solai	in laterocemento con intradosso intonacato e tinteggiato ed estradosso pavimentato
	copertura	a falde inclinate
	manto di copertura	in laterizio
	scale e ascensore	non presenti
	barriere architettoniche	accessibilità verificata
part private in abbandono e avanzato stato di degrado	pareti esterne dell'edificio	muratura piena intonacate e tinteggiate
	altre dotazioni	locali accessori (ripostiglio) al piano terreno (sub.7)
	serramenti esterni	con ante a doppio battente in legno con vetri doppi e persiane in legno colore grigio
	serramenti interni	a soffietto, talune mancanti
	servizi igienici	ceramiche vetrochina bianca (talune mancanti), box doccia, dotate di rubinetteria (talune mancanti)
	porta ingresso	portoncino in alluminio colore marrone con specchiature in vetro (serratura forzata per acceso forzoso)
	pavimenti rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti P.T. e servizi igienici in ceramica
	tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
	plafoni	intonacati al civile e tinteggiati.
	scale interne alle stesse UU.II.	scala a giorno in C.A. con gradini rivestiti in legno nel soggiorno
conformità impianti/utenze	impianto elettrico	sottotraccia con frutti e placche Bticino
	impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale in cucina
	impianto termico & gas ... altro	caldaia murale a gas metano in cucina.

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. sub.6 (appartamento)	38,7	38,7
h. 270	0,5	mq. sub.7 (ripostiglio/cantina)	3,6	1,80
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)				41

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 1° semestre 2024**, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- appartamento (considerato in stato normale) un valore variabile tra 850 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. 975, 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 41
Valore medio OMI 1° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m ² 975
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,95
	Kz2 utenza	0,95
	Kz3 posizione	0,95
	Kz4 contesto	0,95
	Kc1 strutture	0,98
	Kc2 finiture	0,93
	Kc3 impianti	0,93
	Kc4 eco-sostenibilità	0,95
	Kf funzionalità	1,00
	Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	0,95
Ktot		0,62
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 607
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 24.700

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 €		€ 24.700
Decurtazioni di cui ai punti 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	€ 400
	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 esclusa dalle procedure esecutive) - indicative	€ 3.000
	Decurtazione percentuale relativa a spese per costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente	€ 0
	Decurtazione relativa a spese condominiali insolite e/o pendenze condominiali (**)	€ 0
		€ 21.300
quota del debitore	quota pignorata 100%	€ 21.300
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 in difetto alle centinaia di euro)		€ 21.300
(**)	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 insolite 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 esauritivo 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:

F	M)	per il debitore pignorato
Erica.antognazza@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, 11 aprile 2025

Dott. Arch. Alberto Steidl

