



Tribunale di Varese



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca Nazionale del Lavoro SpA
(creditore procedente) con l'avv. Matteo ROSSI



contro:
(debitore executato)



N° 64/2024 Gen. Esec.



Giudice delle Esecuzioni:
Dr.ssa Flaminia D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 (unico)
Edificio in Caronno Varesino (Va)
P.zza Cavour, 6



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: P.zza Cavour, 6 – Caronno Varesino (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare di tipo popolare

Dati Catastali: Urbano: foglio 7, particella 64 sub.10

2. Possesso (occupazione):

non occupato (disabitato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata

4. Creditori iscritti:

Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma (RM)

5. Comproprietari non esegutati:

nessuno

6. Misure Penali:

nessuna

7. Continuità delle trascrizioni:

verificata

Bene in Caronno Varesino (VA)
Lotto 1 (unico)
 P.zza Cavour, 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 P.zza Cavour n.6 Piano 1-2** costituita da Unità Immobiliare residenziale (appartamento) posta al piano primo con sottotetto (censito) al piano superiore, accessibile da portico scala comune ad altre UU.II. Appartamento composto da: tre vani al piano sottotetto e tre locali più servizi al piano primo accessibile da scala esterna comune che collega con area cortilizia comune esterna di cui al mappale 62.

Coerenze:

a corpo da nord in senso orario:

altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui al mappale 65, scala con corte ed andito comuni di cui al mappale 62, altre unità immobiliari di proprietà di terzi di cui ai mappali 63 e 64, prospetto su via Rosselli. Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- Regime di separazione dei beni;

Pignoramento: trascritto a Varese in data 10/05/2024 ai nn. 9007/6606 per la quota di 1/1 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma Cod.Fisc. 09339391006.

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

1.1.1 Appartamento: Comune di Caronno Varesino (B807) (VA) - Fg. 7 - Particella 64 - Subalterno 10 - Cat A/3 - Classe 5 - Consistenza vani 5 - Rendita € 131,70 - Dati di superficie: totale 128m², totale escluse aree scoperte* 127m² – Piano 1-2

(*) 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

Ultimo atto di aggiornamento: variazione toponomastica del 17/10/2014 Pratica n. VA0160308 in atti dal 17/10/2014 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.69218.1/2014).

Indirizzo : Piazza Camillo Benso Conte di Cavour n.6

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (7.11.2024) **i fabbricati in oggetto sono risultati bisognevoli di aggiornamento catastale** rispetto alle ultime schede catastali in atti al NCEU che riporta la data di presentazione del 10.10.1995.

In particolare nella cucina risulta ricavato un servizio igienico non presente in planimetria catastale.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 2.07.2024)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

Collocato in area centrale rispetto al nucleo storico del paese, posto a circa 2,5 Km (verso nord-ovest) dalla stazione ferroviaria di Castronno, l'immobile pignorato è posto nel nucleo antico ed è parte di un fabbricato a corte interna che si affaccia su piazza Cavour. Il municipio e i comuni servizi di commercio di prossimità sono collocati in centro paese a brevissima distanza.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria è dotata di modesta possibilità di sosta/parcheggio sulla pubblica strada. Gli immobili sono inseriti in zona omogenea denominata "Zona nucleo storico" con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3**.

Principali collegamenti pubblici:

Gli immobili pignorati risultano raggiungibili dalla Via F.lli Rosselli lungo la quale si trova la fermata del Bus N27. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Castronno a circa 2,5 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate in centro paese e risentono della limitatezza tipica di un paese di poco meno di cinquemila abitanti.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 7 novembre 2024 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 non è risultato occupato dall'esecutato ma da mobilio e numerose masserizie abbandonate. Il CTU non è al corrente di contratti di locazione.

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 certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**).

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 **20/10/2005** ai nn. **30030/6534** derivante da concessione a garanzia di Mutuo per € 190.000 a garanzia di € 95.000 stipulato in data 18/10/2005 numero di repertorio 15881/12180 Notaio Carmelo CANDORE con sede in Arcisate

A favore di:

"Banca Nazionale del Lavoro SpA" con sede in Roma c.f. 09339391006

Contro:

- /

Gravante per 1/1 della piena proprietà sugli immobili già descritti al punto 1.1

✓ **Ipoteca legale:**

Nessuna.

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

◆ **Pignoramento:** trascritto il **10/05/2024**, ai nn. **9007/6606** all'Agenzia del Territorio di Varese

A favore di:

"Banca Nazionale del Lavoro SpA" con sede in Roma Cod.Fisc. 09339391006

Contro:

- /

Gravante per 1/1 della piena proprietà sugli immobili già descritti al punto 1.1 e che prima del pignoramento l'immobile risulta (a tutto il 10/05/2024) libero da formalità pregiudizievoli.

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:

Per l'immobile pignorato non è soddisfatto né il requisito dell'accessibilità né quello della visitabilità.

Inoltre a causa della sussistenza di dislivelli di calpestio interni all'appartamento e della insufficiente larghezza del vano scala esterno, l'installazione di sistemi di sollevamento, ascensori, servoscala o piattaforme elevatrici, è di non semplice soluzione ed il costo di installazione è stimato in € 15.000, 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: il riscaldamento dei locali è fornito da una caldaia murale interna collocata nella cucina con cod. impianto GB41D592 7785 0503. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo di redazione viene pertanto decurtato dal valore di stima.

Avvertenze ulteriori:**Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna avvertenza e nessun maggiore onere per l'acquirente per spese condominiali o situazioni debitorie pregresse provenienti da passate o future gestioni condominiali, in quanto l'immobile pignorato non è soggetto a conduzione condominiale.

Si segnala tuttavia la necessità di aggiornare le schede catastali dell'appartamento in quanto al suo interno si sono riscontrate opere prive di autorizzazione e/o non conformi alla planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B**, i cui costi, rimanendo a carico dell'acquirente, sono stati portati in detrazione al successivo punto 8.4.

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 già descritte al punto 1.1 è pervenuta all'attuale esecutato in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 18/10/2005 numero di repertorio 15880/12179 Notaio Carmelo Candore con sede in Arcisate **trascritto il 20/10/2005 nn. 30029/17226** da potere di:
 - Giuseppina MACCHI nata il 9/10/1930 a Milano (MI);

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

a Giuseppina MACCHI l'immobile (con precedente denominazione dei subalterni sub.8 e sub.2) è pervenuto per divisione da se stessa e da:

- Augusto MACCHI nato il 21/12/1926 a Milano (MI)
- Carlo MACCHI nato il 5/11/1916 a Milano (MI);

in virtù di scrittura privata autenticata notaio Alberto RONCORONI da Luino (VA) in data 16/10/1976 Numero 14897 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 15/11/1976 ai n.ri 10102/8595, nascente da successione legale di Umberto Graziano MACCHI nato a Caronno Varesino il 7/06/1885 e deceduto ad Arosio il 29/10/1975, giusta denuncia del 28/04/1976 n. 2525 vol. 76, trascritta presso la Conservatoria di Varese il 7/02/1978 ai ni. 1598/1410

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Con richiesta datata 9 luglio 2024 il CTU richiedeva l'accesso 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 eseguita dal responsabile dell'UTC il Comune comunicava testualmente al CTU: *"...che sulla base dei nominativi indicati per la ricerca di pratiche edilizie depositate presso il nostro archivio, non sono stati trovati documenti"*.

Pertanto sulla scorta di quanto comunicato dall'UTC e di quanto rilevato durante il sopralluogo il CTU può confermare che l'edificazione dell'U.I. pignorata risale a prima del 1° settembre 1967, mentre alcune delle opere interne (quelle che determinano difformità rispetto alla planimetria catastale di cui all'**ALLEGATO B1**) sono certamente posteriori.

Non è stata reperita presso l'UTC la certificazione di agibilità/abitabilità, il cui costo viene pertanto decurtato dal valore di stima.

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Come già descritto al punto 1.2 di pagina 4 alla data del sopralluogo l'immobile pignorato non è risultato corrispondente alla scheda catastale di cui all'**ALLEGATO B1**. Infatti, pur risultando conforme ai vigenti strumenti urbanistici l'immobile pignorato necessita di aggiornamento catastale e di sanatoria per opere interne eseguite e non autorizzate, in particolare per il servizio igienico aggiunto nella cucina di cui non si è rilevato alcun titolo edilizio. Le relative spese tecniche di regolarizzazione edilizia sono state pertanto debitamente decurtate al punto 8.4.

L'immobile pignorato rientra in zona urbanistica denominata "Nucleo storico" con azionamento e norme di cui all'**Allegato B3** oltre agli atti reperibili sul portale **PGTWEB** di Regione Lombardia al seguente link: <https://www.multipian.servizi.it/>



Descrizione dell'U.I. pignorata



L' unità immobiliare pignorata è ubicata in Piazza Cavour al numero civico 6 nel Comune di Caronno Varesino ed è costituita da un appartamento al piano primo a cui si aggiunge il sottotetto posto al piano superiore corrispondente al medesimo sedime perimetrale del sottostante appartamento. Sia l'appartamento che il sottotetto sono raggiungibili da enti comuni esterni, ossia non esiste allo stato attuale alcun collegamento diretto/interno tra i due piani. Il sottotetto è costituito da spazi rustici/grezzi di altezza variabile privo di qualsiasi finitura sia a pavimento che a soffitto. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna costituita da gradini a "L" in cemento in appoggio alla muratura nord perimetrale. L'accesso del sottotetto avviene tramite portico/scala comune e il vano porta di accesso si trova ad essere collocato in posizione sovrapposta all'ingresso dell'appartamento sottostante. La copertura lignea (grande e piccola orditura) è a vista e gli ambienti, quasi totalmente occupati dalle masserizie abbandonate, risultano protetti solo dal manto di copertura in tegole marsigliesi (gronde comprese).

L'orditura lignea è in stato manutentivo spiccatamente trasandato così come il servizio igienico originale e gli impianti dell'appartamento che pure risulta di generosa metratura utile di calpestio.

Tutti i locali, ad esclusione di uno, sono dotati di aerazione e illuminazione naturali con serramenti (taluni in alluminio ed altri in legno) dotati di vetrocamera e oscuramenti in legno a persiana. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento e radiatori (alluminio verniciato) non in tutti i locali.

Il servizio igienico ricavato senza titolo edilizio è dotato di vasca a sedere, lavabo, vaso igienico in vetrochina bianca (privo di bidet anche per il bagno originale) 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 è di mt. 2,85 circa. Pareti e plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con diverse finiture o da sostituire o a cui fare una operazione di accurata manutenzione. Le caratteristiche manutentive sono comunque sommariamente descritte nella seguente tabella:



stato di conservazione e manutenzione		strutture	Lotto 1 (unico)
parti comuni	congruenti con tipologia e vetustà del fabbricato (ante 1967)	fondazioni	continue in calcestruzzo armato
		strutture verticali	muratura portante e calcestruzzo armato
		solai	in laterocemento/putrelle con intradosso intonacato e tinteggiato
		copertura	lignea a falde inclinate
		manto di copertura	in laterizio
		scale e ascensore	vano scala esterno comune con gradini in cemento a "L". Senza ascensore
		barriere architettoniche	L'U.I. pignorata presenta barriere architettoniche descritte in perizia
part private	congruenti con tipologia e vetustà del fabbricato (ante 1967)	pareti esterne dell'edificio	muratura piena intonacata e priva di tinteggiatura
		altre dotazioni	locali accessori (sottotetto)
		serramenti esterni	con ante a doppio battente in legno o alluminio con vetri doppi e persiane in legno colore verde
		serramenti interni	in legno tamburato con specchiature in vetro o cieche
		servizi igienici	servizio con lavabo e WC in vetrochina bianca, vasca, apparecchiature dotate di miscelatori monocomando, manca bidet
		porta ingresso	portoncino in legno tamburato cieco colore scuro con serratura (forzata)
		pavimenti rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti e servizi igienici in ceramica alcuni in lamparquet
		tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
		plafoni	intonacati al civile e tinteggiati.
		scale interne alle stesse UU.II.	non sono presenti scale interne
conformità impianti/utenze	U.I. sprovvista di certificazioni	impianto elettrico	sottotraccia con frutti e placche varie
		impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria a miscelatori. Produzione ACS con caldaia murale a gas di rete
		impianto termico & gas ... altro	caldaia murale stagna a gas di rete nella 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 2,85	1		mq. P1°	99,97	99,97
	0,3	0,1	mq. balcone (fino a mq.25 Coeff. 0,3)	4	1,20
variabile	0,3	0,1	mq. sottotetto (fino a mq.25 Coeff. 0,3)	99,97	15,00
Superficie Comm.le del lotto unico (superficie arrotondata al mq.)					116

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 utile

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 116
Valore medio OMI 1° semestre 2024 per immobili in stato normale		€/m ² 975
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,97
	Kz2 utenza	0,97
	Kz3 posizione	0,97
	Kz4 contesto	0,93
	Kc1 strutture	0,95
	Kc2 finiture	0,95
	Kc3 impianti	0,95
	Kc4 eco-sostenibilità	0,95
	Kf funzionalità	0,93
	Kt trasformazione	0,97
	Ka architettonico	0,93
Ktot		0,58
Valore di mercato unitario degli immobili pignorati		€/m ² 566
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 65.700

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 €				€ 65.700	
Decurtazioni di cui al punto 5.	Decurtazione relativa a spese necessarie per le bonifiche da eventuali rifiuti e/o sgomberi di materiale/arredi e strutture non fisse			€ 3.000	
	Decurtazione relativa a spese di messa in pristino dei luoghi (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 a carico dell'acquirente (APE compresa) – 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	
				€ 59.200	
quota del debitore	I	1	quota pignorata	100%	€ 59.200
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)					€ 59.200
(**)	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				

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:

unep.tribunale.varese@giustiziacert.it

per il debitore pignorato;

matteo.rossi@milano.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, 16 dicembre 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl

