

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

Buonconsiglio 4 s.r.l.

(creditore procedente) con l'avv. Ilaria Barbierato

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° 5/2024 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:

Dr. Giacomo PURICELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)

Edificio in Castiglione Olona (Va)

Via Dott. Giuseppe Broggi, 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Dott. Arch. Alberto Steidl

Email: arch.steidl@virgilio.it

Pec: alberto.steidl@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1

Firmato Da: ALBERTO STEIDL Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1d5ae82c972b9f2825ddac6b87f244cdf



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Dott. Giuseppe Broggi, 3 – Castiglione Olona (VA)

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare residenziale di tipo popolare con deposito

Dati Catastali: Urbano: foglio 3, particella 295 sub.4, sub.2



2. Possesso (occupazione):

occupato dall'attuale proprietà



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

non verificata

4. Creditori iscritti:

"Buonconsiglio 4 srl" con sede in Conegliano (TV)



5. Comproprietari non eseguiti:

nessuno



6. Misure Penali:

nessuna



7. Continuità delle trascrizioni:

verificata



Bene in Castiglione Olona**Lotto 1 (unico)**

Via Dott. Giuseppe Broggi, 3

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 Castiglione Olona via Dott. Giuseppe Broggi n.3 Piano T/1 con annesso sottoscala al piano terra. Abitazione composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, una camera e uno studio;

- **Deposito (C/6)** sito a Castiglione Olona via Dott. Giuseppe Broggi n.3 Piano T costituito da locale al piano terreno con accesso da corte comune.

Coerenze da nord:

Appartamento: scala comune, cortile comune, 354, 357.

Deposito: scala comune, cortile comune, A.U.I., 357

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- () - titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. nato a) il

Pignoramento: trascritto a Varese in data 30/01/2024 ai nn. 1743/1260 per la quota di 1/1 a favore di "Buonconsiglio 4 srl" con sede in Conegliano (TV) Cod.Fisc 05273160266

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

Appartamento: Comune di Castiglione Olona (C300) Sez.Urb. CS - Fg. 3 - Particella 295 - Subalterno 4 - Cat A/2 - Classe 3 - Consistenza vani 5 - Rendita € 108,46 - Dati di superficie: totale 101m², totale escluse aree scoperte* 101m² - Piano T-1 -1

(*) 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

Annotazioni: - Classamento e rendita validati

Magazzino/deposito: Comune di Castiglione Olona (C300) Sez.Urb. CS - Fg. 3 - Particella 295 - Subalterno 2 - Cat C/2 - Classe 1 - Consistenza 36 m² - Rendita € 14,87 - Dati di superficie: totale 44m² - Piano T

Indirizzo (appartamento e magazzino): Via Dottore Giuseppe Broggi n.3

Ultimo atto di aggiornamento (appartamento e magazzino): - variazione del 02-03-2012 Pratica n. VA0060354 in atti dal 02/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23990.1/2012)

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (7.05.2024) **gli immobili in oggetto sono risultati conformi** alle ultime schede catastali in atti al NCEU di cui all'**ALLEGATO B1** che riporta: per l'alloggio la data di presentazione del 24.07.2000 e per il magazzino la data di presentazione del 23.01.1988

(Allegato B1: Visure, mappa e ultima scheda catastale in atti al NCEU del 24.07.2000 (appartamento) e 23.01.1988 (magazzino) estratti dallo scrivente in data 11.04.2024

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato nel nucleo storico del paese non distante dagli uffici comunali e dal Museo della Collegiata, l'immobile pignorato è posto all'interno di una zona di antica formazione a prevalente destinazione residenziale e composta da isolati pluripiano a cortina e/o a corte interna che costituiscono il sistema ambientale con valenza paesaggistica di tutela e valorizzazione del tessuto insediativo storico. Lo stato manutentivo del tessuto urbano risente generalmente della variegata vetustà dei corpi di fabbrica.

Area urbanistica:

La viabilità principale è rappresentata dalla Via Mazzini e dalla via Roma con le quali è possibile raggiungere i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico presenti nel nucleo antico, riportate anche sulle tavole C.1.n del Piano delle Regole. A causa della ristrettezza dei calibri stradali e della conformazione degli agglomerati ad impianto medioevale, la zona è dotata di scarsa possibilità di sosta/parcheggio. L'immobile pignorato è individuato al n° 105 della tavola di PGT di cui all'**ALLEGATO B3** con possibilità di recupero edilizio descritto nelle relative NTA.

Principali collegamenti pubblici:

L'immobile pignorato risulta collegato dalla Via Mazzini e Via Roma con il sistema di trasporto pubblico su gomma la cui fermata più vicina si trova sulla Via Mazzucchelli. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Venegono Superiore a circa 2,5 km.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate lungo la Via Mazzini e Via Roma e caratterizzate dall'offerta tipicamente di prossimità dei nuclei di antica formazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Il primo sopralluogo (con esito negativo) è stato effettuato in data 19 aprile 2024 ad ore 15,00 a seguito di accordi con GIVG Varese. Il secondo sopralluogo (ad esito forzato) è stato effettuato in data 7 maggio 2024 ad ore 15,30 a seguito di accordi con GIVG Varese.

Alla data del secondo sopralluogo, alla presenza del GIVG, 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 non occupato da persone ma occupato da molteplici masserizie accatastate disordinatamente nei locali al punto da

impedire (o comunque limitarne) la libera ispezione;

- 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:*
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** - iscritta in data **8/07/2007** ai nn. **5489/1292** nascente da Decreto ingiuntivo del 28/02/2007 numero di repertorio 876/2007 emesso da Tribunale di Varese con sede a Varese.

A favore di:

"Banca Sella SpA" con sede in Biella cod.fisc. 02224410023 (domicilio ipotecario eletto Avv. Antonio RUSINENTI Milano, Via Manzoni 40/42)

Contro:

- () - nato il () a () cod.fisc.

Capitale 100.000,00 Totale 165.000,00

Gravante sugli immobili in Castiglione Olona fg. 9 particella 295 sub.2 e sub 4.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** -
Nessuna.

- ✓ **Ipoteca legale:**
Nessuna.

4.2.2 *Trascrizioni e Pignoramenti*

- ◆ **Pignoramento:** trascritto il **30/01/2024** ai nn. **1743/1260** nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/01/2024 numero di repertorio 3640 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese con sede in Varese

A favore di:

"Buonconsiglio 4 srl" con sede in Conegliano (TV) c.f. 80078750587 Cod.Fisc 05273160266 (Richiedente "Buonconsiglio 4 srl" Via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano (TV)

Contro:

- () - nato il () / () cod.fisc.

Gravante sugli immobili in Castiglione Olona fg. 9 particella 295 sub.2 e sub 4.

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 € 10.000, 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 alcuni locali dotati di caloriferi in ghisa l'impianto di riscaldamento è risultato visibilmente non funzionante, privo di codice impianto e pertanto non è stato reperito né presso l'UTC né presso il CURIT alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE), il cui costo viene pertanto decurtato dal valore di stima.

Magazzino : 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 il proprietario pignorato. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- **Il sottoscritto** - titolare del diritto di proprietà per 1/1 C.F. **na-**
to a **na-** (C.G.) il **na-** in virtù dell'atto di compravendita del
9/03/1988 Numero di repertorio 63372 Notaio Giuseppe MARTUCCI trascritto il
29/03/1988 nn. 4303/3206 da potere di:
- **na-** nato il **na-** J a

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- rito il ... a ...
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Con richiesta datata 24 aprile 2024 (protocollata in data 8 maggio 2024 al n. 6497) 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 del pagamento dei diritti per l'accesso agli atti L'UTC rispondeva via mail con l'invio al CTU di quanto contenuto nell'Allegato B2.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, a seguito di ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state identificate le seguenti pratiche edilizie dalle quali emerge che il fabbricato è stato edificato anteriamente al 1° settembre 1967. La pratica edilizia più recente riguardante gli immobili pignorati risulta essere la seguente:

- DIA in sanatoria Prot. 3803 del 4 Apr. 2000

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 l'azonamento in Ambito "NAF" con assegnazione del n° 105 all'edificio pignorato, con possibilità di interventi descritti dal Piano delle Regole di cui all'**ALLEGATO B3**.

Descrizione delle UU.II. pignorate

L'unità immobiliare pignorata, costituita da un alloggio popolare, è ubicata in Via Dott. Giuseppe Broggi al numero civico 3 (indicazione confermata sulle visure catastali) nel Comune di Castiglione Olona, e risulta essere parte di un fabbricato plurifamiliare a corte interna la cui epoca di costruzione risale ai primi del '900.

Il fabbricato è ubicato nel nucleo storico di antica formazione e si trova non distante dal palazzo comunale. La zona risulta dotata dei principali servizi di prossimità e collegata con il sistema di trasporto pubblico transitante sulla via Mazzucchelli non distante dal fiume Olona. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Venegono Superiore a circa 2,5 km.

L'alloggio è posto al piano primo del fabbricato costituito da 2 piani fuori terra senza ascensore. Un magazzino posto al piano terra (sub. 2) e un deposito nel sottoscala completano la dotazione del lotto. L'accesso all'alloggio (sub.4) avviene dal vano scala comune che, al primo pianerottolo per mezzo di 5 ulteriori gradini e una porta con serratura di sicurezza, immette nell'atrio (costituito da un corridoio di disimpegno per il bagno) e nel soggiorno, con annesso angolo cottura, in cui si immette una camera e uno studio.

Tutti i locali sono dotati di aerazione e illuminazione naturali dotati di doppi serramenti esterni, quelli più interni in legno, quelli a diretto contatto con l'esterno in alluminio. Entrambe i serramenti dotati di vetro a lastra semplice e oscuramenti a tapparella. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia (in disuso) a gas e radiatori in ghisa taluni mancanti.

Il servizio igienico è dotato di box doccia, lavabo, sanitari (taluni mancanti) dotati di rubinetteria (taluni mancanti). Non è stato possibile verificare l'altezza dei rivestimenti di bagno e cucina per l'eccesso di materiale ammassato a pavimento e contro le pareti. L'altezza interna dei locali è di mt. 2,70 circa. Pareti e plafoni sono intonacati al civile 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	Lotto 1 (unico)
parti comuni	compatibili con tipologia e vetustà del fabbricato (primo '900)	fondazioni	comuni, continue in calcestruzzo armato
		strutture verticali	muratura portante e calcestruzzo armato
		solai	in laterocemento il sub 4 e con putrelle e laterizi il sub. 2
		copertura	comune ad altre UU.II. a falde inclinate
		manto di copertura	in laterizio
		scale e ascensore	vano scala interno comune con gradini in graniglia di cemento rivestita in piastrelle di ceramica. Senza ascensore
		barriere architettoniche	presenti nelle parti comuni (scale comuni senza ausili meccanici)
part private	compatibile con tipologia e vetustà del fabbricato	pareti esterne dell'edificio	in muratura debolmente isolata
		altre dotazioni	locali accessori in sottoscala al piano terra
		serramenti esterni	doppi serramenti con vetri a lastra semplice
		serramenti interni	in legno tamburato con specchiature e sopra luce
		servizi igienici	servizio con sanitari e ceramiche dotate di miscelatori
		porta ingresso	porta in legno tamburata cieca colore scuro con serratura di sicurezza (forzata dall'accesso)
		pavimenti rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti in ceramica per tutti i locali d'abitazione e nel magazzino al PT
		tramezzature interne	intonacate al civile e tinteggiate
		plafoni	intonacati al civile e tinteggiati. Parti condominiali tinteggiate
		scale interne alle stesse UU.II.	non presenti
conformità impianti/utenze	certificazioni non rilevate	impianto elettrico	sottotraccia con frutti e placche Bticino
		impianto idrico & sanitario	sottotraccia con rubinetteria. Produzione ACS con caldaia murale a gas di rete
		impianto termico & gas ... altro	caldaia murale a metano da sostituire

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		
m 2,70	1	mq. alloggio P.1 (sub.4)	83,68	83,68
variabile	0,25	mq. sottoscala (sub.4)	14,36	3,59
m 3,4	0,5	mq. magazzino P.T (sub.2)	36	18,00
Superficie Comm.le arrotondata al mq.				105

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

8.3 Valutazione di mercato (valore unitario)

denominazione lotto		1 (unico)
Superficie Comm.le		mq 105
Valore medio OMI 2° semestre 2023 per civile abitazione in stato normale		€/m ² 1.075
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	0,98
	Kz2 utenza	0,97
	Kz3 posizione	0,98
	Kz4 contesto	0,93
	Kc1 strutture	0,93
	Kc2 finiture	0,85
	Kc3 impianti	0,85
	Kc4 eco-sostenibilità	0,95
	Kf funzionalità	0,95
	Kt trasformazione	1,00
	Ka architettonico	0,95
Ktot		0,50
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m ² 537
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 56.500

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 vendale 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 €			€ 56.500
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		€ 2.000
	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		€ 700
	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
			€ 53.800
quota del debitore	GUERRA Pietro 1	quota pignorata 1	€ 53.800
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
totale valore lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato in difetto alle centinaia di euro)			€ 53.800

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:

via Dott. Broggi, 3 – Castiglione Olona

per il debitore pignorato;

ilaria.barbierato@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, 31 luglio 2024