

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Seconda Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA N° 182/2021 R.G. ES.

GIUDICE ESECUTORE DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

Promossa da

PARTE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

PARTE ESECUTATA:

[REDACTED]

PARTI INTERVENUTE

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto/C.t.u.:

**Geom. Tullio Ierardi con studio in Varese,
via Magenta 18**

RELAZIONE AD EVASIONE DI QUANTO DISPOSTO DAL

GIUDICE NELL'ORDINANZA IN DATA 16/07/2024

Lo scrivente Geometra Tullio Ierardi, libero professionista, con studio
in Varese, via Magenta n° 18, iscritto all'Albo dei Geometri della

Provincia di Varese al n° 1704 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n° 58, Esperto estimatore nella procedura di cui in epigrafe per la quale aveva redatto e depositato perizia con processo telematico in data 03/06/2022, a seguito di quanto disposto dal Giudice nell'ordinanza del 16/07/2024, che così recita:

“ritenuto necessario che il delegato che verrà nominato chieda all'esperto di attualizzare il valore finale del bene che è stato calcolato al netto delle decurtazioni solo sulla quota di 1/3 di piena proprietà”,

- per il lotto 3 ha previsto il prezzo di euro 86.900,00 importo da decurtare con l'ausilio dell'esperto e calcolando solo gli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni e l'eventuale stato occupativo;

- per il lotto 4 ha previsto il prezzo di euro 79.200,00 importo da decurtare con l'ausilio dell'esperto e calcolando solo gli oneri condominiali insoluti degli ultimi due anni e l'eventuale stato occupativo.”,

previo contatto con il Delegato alla Vendita nominato Dott. Francesco Caramma, relaziona quanto di seguito.

Alla data attuale gli immobili risultano liberi.

In merito agli oneri condominiali, per poter assolvere a quanto richiestomi, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratrice del “Condominio [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], la posizione debitoria attuale per gli immobili oggetto di procedura (cfr. allegato “1” alla presente) facenti parte del LOTTO 3 identificato dal mappale 17429 sub. 20 e del LOTTO 4 identificato dal mappale 17429 sub. 21, relativa agli

ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile.

A seguito della mia richiesta l'Amministratrice condominiale ha inviato documentazione (cfr. allegato "2" alla presente) inerente a Esercizio ordinario "2023/2024" - Periodo: 01/10/2023 - 30/09/2024, da cui si può evincere che:

✓ per l'immobile facenti parte del LOTTO 3 identificato dal mappale 17429 sub. 20, risulta un debito per rate scadute di € 1.077,75;

✓ per l'immobile facenti parte del LOTTO 3 identificato dal mappale 17429 sub. 21, risulta un debito per rate scadute di € 914,23.

Previo contatto telefonico l'Amministratrice condominiale per gli immobili de quo ha confermato solo l'esistenza delle suddette rate scadute.

Tutto quanto sopra premesso e precisato, come disposto dal Giudice, al valore intero dei lotti riportato in perizia, applicando le decurtazioni inerenti agli oneri condominiali, si ottengono i seguenti valori:

➤ **LOTTO 3 identificato dal mappale 17429 sub. 20**

Valore stimato € 86.900,00

Pendenze Condominiali € 1.077,75

Stato locativo: libero € 0.000,00

Valore LOTTO 3 al netto delle decurtazioni richieste **€ 85.822,25**

➤ **LOTTO 4 identificato dal mappale 17429 sub. 21**

Valore stimato € 79.200,00

Pendenze Condominiali € 914,23

Stato locativo: libero € 0.000,00

Valore LOTTO 4 al netto delle decurtazioni richieste **€ 78.285,77**

Ritenendo di aver espletato quanto richiestomi, rassegno la presente al
Delegato alla Vendita Dott. Francesco Caramma e resto a disposizione per
quant'altro dovesse necessitare.

Con osservanza.

L'Esperto

Geom. Tullio Ierardi

Varese, 15/10/2024



ALLEGATI

- 1) *Richiesta dati all'Amministratore condominiale;*
- 2) *Documentazione inviata dall'Amministratore condominiale.*
