

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CONDOMINIO AL CANTOREGGIO

contro:

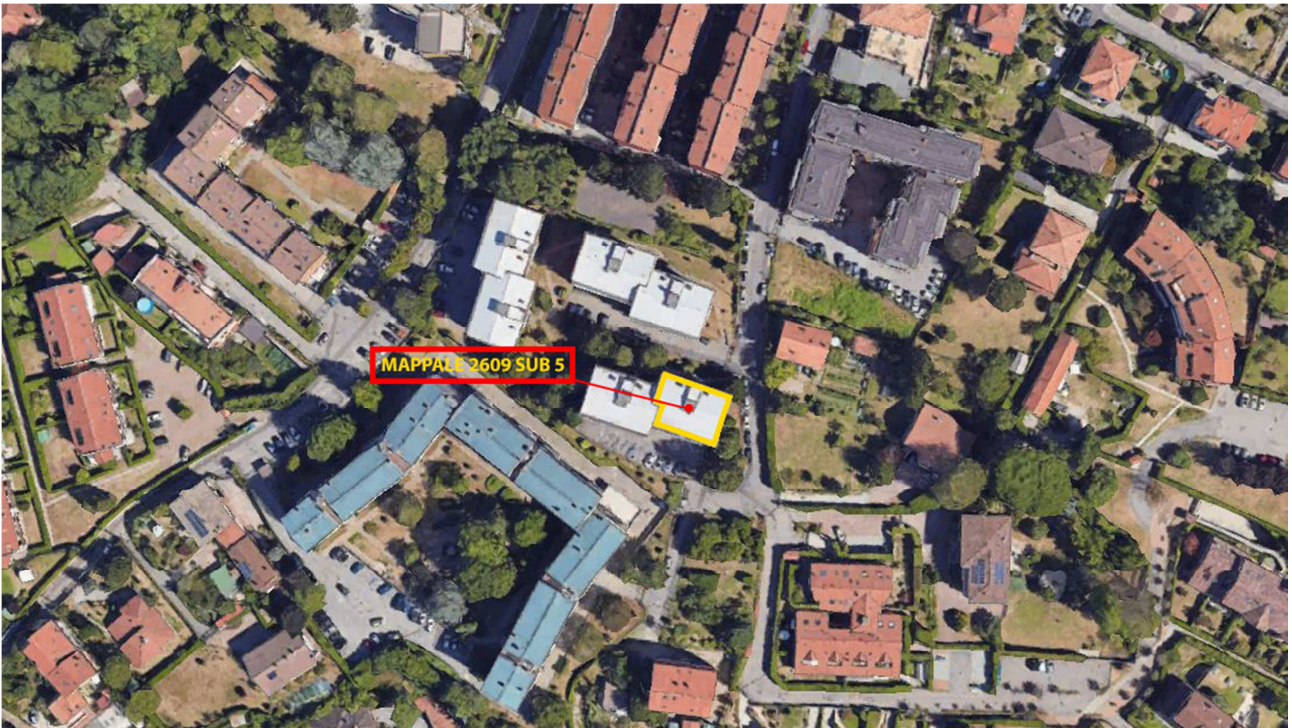
| |

N° 140/2025 Gen. Esec.

Giudice delle Esecuzioni:
Dr. Giacomo PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (unico)
Edificio in Varese
Via Cantoreggio n.68



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cantoreggio n.68 – Varese

Lotto: 1 (unico) non utilmente divisibile

Categoria: unità immobiliare in condominio con box auto;

Dati Catastali: Urbano: foglio 5, particella 2609 sub . 5

2. Possesso (occupazione): occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: verificata per l'appartamento, non per i percorsi esterni condominiali

4. Creditori Iscritti: CONDOMINIO AL CANTOREGGIO

5. Comproprietari non esegutati: nessuno

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Svolgimento delle operazioni peritali, criterio di stima, note, conclusioni: pagina 9 e seguenti



Bene in Varese (VA)
Lotto 1 (unico)
 Via Cantoreggio, 68

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 economico (A/3) sita a Varese in Via Cantoreggio 68 Piano S1- 2** costituita da Unità Immobiliare di tipo economico (appartamento) collocata al piano secondo del Condominio "Al Cantoreggio", composta da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, tre camere di cui una con balcone, con annessi un vano ad uso cantina al piano interrato,

Coerenze:

a corpo da nord in senso orario:

appartamento: mappale 1635 (ente comune condominiale), mappale 2609 (ente comune condominiale), altra Unità Immobiliare, vano scala comune condominiale da cui si pratica l'accesso.

cantina al piano interrato: corridoio comune condominiale da cui si pratica l'accesso, altre unità immobiliari sui tre lati.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Intestazione, quota e tipologia del diritto:

- F..... a
 Vc.....

Pignoramento: trascritto a Varese in data 26/06/2025 ai nn. 12524/9229 notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Varese, contro FRATTINI Laura sopra generalizzata per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 a favore di CONDOMINIO AL CANTOREGGIO con sede in Varese (VA) Cod. Fisc. 80010130120.

1.1 Identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Descrizione e Classamento:

1.1.1 Abitazione di tipo economico :

DATI IDENTIFICATIVI: Comune di Varese (L682) (VA) – Sez. Urb. MA - Foglio 5 - Particella 2609 – Subalterno 5 - Partita 16529

Particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 9 particella 1635

foglio 9 particella 2609

INDIRIZZO: Via Cantoreggio n.68 Piano S1-2

DATI DI CLASSAMENTO: Rendita: € 588,76 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6 vani

Variazione del 1/01/1992 Variazione del quadro tariffario



DATI DI SUPERFICIE : Totale 117 m², Totale escluse aree scoperte* 110 m²

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/07/1971, prot. n. 2207

Ultimo atto di aggiornamento : impianto meccanografico del 30/06/1987

(*) 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

1.2 Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (2.04.2025) le UU.II. pignorate **sono risultate conformi** alle schede catastali di cui all'**ALLEGATO B1**.

(Allegato B1: Visure, mappa e schede catastali estratti dallo scrivente in data 5.08.2025)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Collocato a cavallo delle località Faido e Masnago di Varese a circa 200 m dalla linea ferroviaria TRENORD, l'immobile pignorato è ubicato al civico 68 all'interno del Condominio denominato "Al Cantoreggio", con accesso diretto dalla via Cantoreggio. La zona è caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali con radi inserimenti di natura artigianale/commerciale.

Area urbanistica:

L'immobile pignorato è parte di un complesso residenziale condominiale e ricade in ambito Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2), Art. 31 NtA del PGT con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3** reperibili sia dal sito del Comune che dalla Piattaforma Regionale PGWEB di cui al seguente link <https://www.multiplan.servizirl.it/>

Principali collegamenti pubblici:

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Cantoreggio che si innesta sulla Via Piemonte (parallela alla SS394 Via Sanvito Silvestro) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus Z). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Morosolo-Casciago a circa 1500 m.

Servizi offerti dalla zona:

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate in località Casciago, lungo la via Piemonte e lungo la Via Sanvito Silvestro.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 15 settembre 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 occupato/abitato dalla proprietaria pignorata.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:



Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti di cui all'**ALLEGATO A**, gravante sull'immobile di cui al punto 1.1 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**
Nessuna.
- ✓ **Ipoteca legale -**
Nessuna.

4.2.2 Trascrizioni e Pignoramenti

- ◆ **Pignoramento:**
- ✓ trascritto a Varese in data 4 ottobre 2022 al n. 20913 reg. gen. e al n. 14768 reg. part., notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Varese il 9/09/2022 n. di repertorio 2717, per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1, a favore di:
 - **CONDOMINIO AL CANTOREGGIO** con sede in Varese(VA) Cod. Fisc. 80010130120
 a carico di
 - **FRANCESCO CANTARELLI** C.F. **FRANCESCO CANTARELLI**
- ✓ trascritto a Varese in data 26/06/2025 ai n. 12524 reg. gen. e al n. 9229 reg. part., notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Varese il 20/06/2025 n. di repertorio 2223, per il diritto della piena proprietà per la quota di 1/1 a favore di:
 - **CONDOMINIO AL CANTOREGGIO** con sede in Varese(VA) Cod. Fisc. 80010130120
 a carico di
 - **FRANCESCO CANTARELLI** C.F. **FRANCESCO CANTARELLI**

Altre trascrizioni:
Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna



Misure penali:
Nessuna dai RR.II

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazioni circa la presenza di altri condomini morosi ed indicazioni delle pendenze.

A seguito di tale richiesta riceveva via mail dall'amministratore quanto riportato nell'**ALLEGATO B4** dal quale emerge da parte della pignorata un debito residuo di € 8.382,29 qui di seguito sommariamente riassunto:

- Residuo esercizio 2023/2024 = 5.684,29 (attivo della gestione)
- Preventivo esercizio 2024/2025 = € 2.718,00

che il CTU ha ritenuto di portare in detrazione nella tabella di cui al punto 8.4.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'appartamento è collocato al piano secondo ed è raggiungibile per mezzo del vano scala dotato di ascensore. Ne consegue che il requisito della accessibilità e della visitabilità risultano verificati.

Si segnala tuttavia che l'ascensore si ferma al piano terra e non prevede il servizio al piano cantinato. Inoltre lungo il percorso pedonale di accesso all'androne comune, si riscontrano alcuni gradini non accessibili da persone che fanno uso di carrozzine.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessun particolare vincolo. Le dotazioni condominiali sono quelle indicate nella tabella di pagina 9 e sono quelle normalmente riscontrabili in complessi condominiali di tipologia economica.

Attestazione Prestazione Energetica:

Appartamento: il riscaldamento dei locali è fornito da elementi radianti in ghisa, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, alimentati da una caldaia centralizzata collocata nell'apposito locale condominiale del piano seminterrato. Non è stato reperito presso l'UTC l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo (anche se per immobili sottoposti a procedure esecutive non vi è alcun obbligo di presentazione) viene decurtato dal valore di stima, in quanto costituisce un'incombenza onerosa il cui assolvimento è da ritenersi (salvo diverse disposizioni del G.E.) a carico della proprietà (futuro aggiudicatario).

Cantina al piano seminterrato: APE non richiesta

Avvertenze ulteriori:

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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.

Per l'acquirente si rileva la necessità di praticare lo sgombero di arredi e masserizie depositate nell'appartamento, che il CTU (in mancanza di diverse disposizioni del G.E.) ha ritenuto di portare in detrazione nella tabella di cui al punto 8.4.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli attuali possessori dell'immobile coincidono con i soggetti pignorati. I precedenti proprietari sono quelli indicati nella certificazione notarile in atti (**ALLEGATO A**) qui appresso elencati:

6.1. Attuali proprietari:

- **F. FRATTINI** **F.**
F......

per l'intera proprietà già descritta al punto 1.1.1, in forza dell'atto di ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DA SOCIETA' COOPERATIVA A SOCI a rogito del Notaio Carlo De Mojana con atto in data 12 agosto 1971 Rep. 3422/685 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese in data 10 settembre 1971 al n. 7469 reg. part. e al n. 8532 reg. gen.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- **COOPERATIVA EDILIZIA AL CANTOREGGIO S.R.L. con sede a Besozzo.**

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7 PRATICHE EDILIZIE:

- Con istanza datata 25 luglio 2025 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.

In data 29 luglio 2025 il CTU riceveva comunicazione dal UTC/SUE del seguente tenore: Buongiorno, come da telefonata intercorsa, in Via Cantoreggio 68 foglio 5 particella 2609 sub 5, dopo il suo Accesso agli Atti fatto il 14/03/2023, non sono state presentate pratiche edilizie a nome di Frattini Laura.

Pertanto le pratiche edilizie sono da ritenersi le medesime della precedente consultazione di cui all'**ALLEGATO B2** qui di seguito brevemente riassunte:

- Autorizzazione a costruire notificata in data 25/03/1969

- Autorizzazione all'abitabilità del 1/04/1971.

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, sulla base della documentazione reperita presso l'UTC del Comune (**ALLEGATO B2**), lo scrivente CTU può confermare che l'U.I. pignorata può considerarsi a tutti gli effetti urbanisticamente conforme e abitabile.



Descrizione dell'U.I. pignorata

L'unità immobiliare è situata al secondo piano del condominio denominato "Al Cantoreggio". L'appartamento è composto da un disimpegno, una cucina, una sala, tre camere da letto ed un bagno. Sono presenti anche due balconi, uno comunicante con la sala e la camera matrimoniale ed un altro con affaccio sulla cucina. Si accede all'abitazione dal vano scale comune, dotato di ascensore ma raggiungibile soltanto da una prima rampa di scale. La cantina è situata al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dal vano scala.

L'Unità Immobiliare (di tipo economico A/3) è composta da: Ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, tre camere di cui una con balcone, con annessi un vano ad uso cantina al piano interrato, come meglio evidenziato nelle planimetrie catastali dell'**ALLEGATO B1**. Essa è parte di un complesso residenziale condominiale e ricade in ambito Tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione (TUC-R2), Art. 31 NtA del PGT con le relative NTA di cui all'**ALLEGATO B3**.

L'immobile pignorato risulta raggiungibile dalla via Cantoreggio che si innesta sulla Via Piemonte (parallela alla SS394 Via Sanvito Silvestro) su cui transitano i mezzi del trasporto pubblico locale su gomma (fermata dell'autobus Z). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Morosolo-Casciago a circa 1500 m.

I servizi e le attività commerciali più vicine sono collocate in località Casciago, lungo la via Piemonte e lungo la Via Sanvito Silvestro.

L'epoca di costruzione risale al 1971.

Caratteristiche manutentive

Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta con le caratteristiche manutentive descritte nella seguente tabella:

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



stato di conservazione e manutenzione		denominazione struttura	lotto 1 (unico)
millesimi di proprietà			66,95
normale	fondazioni		continue
normale	strutture verticali		muratura portante
normale	solai		laterocemento
normale	copertura		condominiale
normale	manto di copertura		lastre in fibrocemento colore chiaro
normale	scale e ascensore		vano scala ed ascensore condominiale
	barriere architettoniche		accessibilità e visitabilità verificate ad esclusione della cantina e dei percorsi esterni condominiali
da mantenere	pareti esterne dell'edificio		rivestite in piastrelle di cotto (rosso)
normale	altre dotazioni		cantina di proprietà. Dotata di enti comuni condominiali: (androne, vano scala e ascensore, locale contatori nel sottoscala, percorsi esterni pedonali, verde, aree cortilizie e di manovra auto)
da mantenere	serramenti esterni		in legno a battente con vetri semplici e oscuramenti a tapparella in PVC
normale	serramenti interni		in legno a battente con specchiature in vetro
normale	servizi igienici		1 con ceramiche in vetrochina bianca (con piatto doccia) dotate di rubinetteria monocomando.
normale	porta ingresso		tramite portoncino in legno cieco con anta a battente dotato di serratura di sicurezza
normale	tramezzature interne		muratura intonacata al civile e tinteggiata
zona notte da mantenere	pavimenti rivestimenti		zona notte: moquette; zona giorno e servizi: ceramica; balconi: gres rosso
normale	plafoni		intonacati al civile e tinteggiati
-	scale interne alle stesse UU.II.		non presente
conformità impianti / utenze	certificazione non rilevata	impianto elettrico	sottotraccia per tutti i locali con accessori Bticino con modelli compatibili con l'epoca di costruzione. Locale contatori nel sottoscala condominiale
	certificazione non rilevata	impianto idrico & sanitario	sottotraccia per acqua calda e fredda condominiale
	certificazione non rilevata	impianto termico & gas	Impianto condominiale con distribuzione a caloriferi in ghisa con termostatiche e contabilizzatori di calore. Cucina a gas per cottura cibi.



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	
denominazione subalterno			5
2,9	1	alloggio piano Secondo	
	0,3	accessori e pertinenze già parametrizzate	balconi
h 2,30	0,25		cantina
Superficie Comm.le approssimata al mq.			118

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 2024**, ha consentito di confermare come più probabile valore unitario:

- appartamento con cantina (considerato in stato normale) un valore variabile tra 1.050 e 1.200 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. 1.125 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)	
denominazione subalterno		5	
Superficie Comm.le		mq	118
Valore medio OMI 2° semestre 2024 per civile abitazione in stato normale		€/m ²	1.125
COEFFICIENTI PARAMETRICI	Kz1 ubicazione	1,00	
	Kz2 utenza	1,00	
	Kz3 posizione	1,00	
	Kz4 contesto	1,00	
	Kc1 strutture	1,00	
	Kc2 finiture	0,97	
	Kc3 impianti	0,97	
	Kc4 eco-sostenibilità	0,93	
	Kf funzionalità (escluso barriere architettoniche già computate alla lettera b) pag.6).	1,00	
	Kt trasformazione	1,00	
	Ka architettonico	1,00	
	Ku urbanistica	1,00	
Ktot		0,88	
Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato		€/m ²	984
Valutazione arrotondata alle centinaia di €		€ 116.000	

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.);
- 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;

il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura evidenziato in colore giallo nella seguente tabella:



adeguamenti e correzioni della stima			
Riporto valutazione arrotondata alle centinaia di €			€ 116.000
Decurtazioni di cui al punto 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		€ 3.000
	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 inclusa anche se non obbligatoria nelle procedure esecutive) – indicative		€ 0
	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 (**)		€ 8.382,29
			€ 104.618
quota del debitore	.1	quota pignorata	100%
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%
totale valore della quota pignorata del lotto al netto delle decurtazioni (arrotondato alle centinaia di euro)			€ 104.600
(**)	<p>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. L'importo qui indicato è desumibile dall'ALLEGATO B4</p> <p>N.B. La CTU è dotata di Allegato B4 solo in caso di conduzione condominiale</p>		

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:

[✉](mailto:susanna.ghidini@varese.pecavvocati.it)

susanna.ghidini@varese.pecavvocati.it

per il debitore pignorato

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, 4 novembre 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl