

le correzioni ai valori di stima lasciando i box in vendita come Lotti separati  
16/06/2023

**AVV. Luisa Vigna**

21100 VARESE - via San Martino n.5 - tel. 0332-232478 fax 0332-286602

e-mail: avvluisavigna@gmail.com

PEC: avvluisavigna@varese.pecavvocati.it

## TRIBUNALE DI VARESE

Nella procedura esecutiva immobiliare R.E. 120/2021 - G.E. dr.ssa Flaminia D'Angelo -  
promossa da:

- CREDITRICE PROCEDENTE

contro

- DEBITRICE ESECUTATA

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEL DELEGATO A SEGUITO DI ERRORI DEL CTU

\* \* \* \* \*

La sottoscritta avv. Luisa Vigna, in qualità di professionista delegata alla vendita,  
relaziona quanto segue:

Con relazione integrativa del 19-4-2023 ([doc.1](#)) il CTU, geom. Balzarini, provvedeva a  
creare i lotti, in modo da accorpate gli appartamenti alle cantine.

Nella formazione di 4 dei 10 lotti si riscontrano degli errori; si tratta di errori nel prezzo  
di vendita e di inserimento del medesimo bene in due lotti.

Più precisamente, nello specifico:

**LOTTO B:** la valutazione del sub. 524 (come da perizia che si allega - [doc.2](#)) non è  
€.66.000,00, ma €.41.700,00 e, pertanto, **il prezzo di vendita** del lotto (comprensivo  
della cantina sub. 514 - [doc.3](#)) dovrà essere **€.43.770,00** e non €.68.070,00;

**LOTTO C:** la valutazione del sub. 528 (come da perizia che si allega - [doc.4](#)) era stata  
approssimata a €.66.000,00 e, pertanto, **il prezzo di vendita** del lotto (comprensivo della  
cantina sub. 515 - [doc.5](#)) dovrà essere **€.67.475,00** e non €.67.235,00;

**LOTTO G:** la valutazione del sub. 522, a seguito delle decurtazioni effettuate per tutti i  
lotti (come da perizia che si allega - [doc.6](#)) era di €.2.720,00 (non gli originari €.2.860,00)  
e, pertanto, **il prezzo di vendita** del lotto (comprensivo dell'appartamento - sub. 535 -



e dell'area urbana – sub. 502 - che è stata accorpata – [doc.7](#) – [doc.8](#)) dovrà essere **€.101.370,00** e non €.101.510,00;

**LOTTO H:** nel lotto H è stato inserito, come cantina, il sub. 514 (erroneamente indicato come lotto 6 – che è invece un box - e non lotto 8, come in realtà è nella perizia) che era già stato inserito nel LOTTO B (cfr. [doc.1](#)); pertanto il sub 514 andrà eliminato dal LOTTO H, con la conseguenza che il prezzo di vendita del lotto diventerà €.130.150,00 (come da valutazioni sub. 536 e sub. 503 che si allegano – [doc.9](#) – [doc.10](#)); conseguentemente, questo appartamento avrà un'area esterna ma non avrà cantina (d'altra parte gli appartamenti sono 7 e le cantine 6); si potrebbe, al limite, pensare di unire un box a questo lotto, ma probabilmente i box verranno meglio venduti autonomamente, essendo solo 3.

Si chiede pertanto se il delegato è autorizzato a redigere avviso di vendita con le correzioni di cui in narrativa o se è necessario richiamare il CTU per chiarimenti e/o modifiche nella composizione dei lotti.

Si resta a disposizione per chiarimenti.

Si allegano:

[doc.1](#)) prospetto lotti geom. Balzarini del 19-4-2023;

[doc.2](#)) perizia sub. 524;

[doc.3](#)) perizia sub. 514;

[doc.4](#)) perizia sub. 528;

[doc.5](#)) perizia sub. 515;

[doc.6](#)) perizia sub. 522;

[doc.7](#)) perizia sub. 535;

[doc.8](#)) perizia sub. 502;

[doc.9](#)) perizia sub. 536;

[doc.10](#)) perizia sub. 503;

Varese, 13 giugno 2023

Il professionista delegato

avv. Luisa Vigna

