Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **144/2023**

promossa da: **GROGU SPV S.R.L.**

contro:

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

INTEGRAZIONE PERIZIA

Per i Lotti 5 - 6 - 7 - 8

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La presente integrazione alla perizia di stima depositata in data 07.05.2024 è redatta dalla sottoscritta geom. Claudia Caravati, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese con il n. 2514, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n. 169, valutatore certificato UNI 11558:2014 e UNI/PdR 19:2016 con attestazione n. ICK/SC002 VIPRO/0411 rilasciata da Organismo di Certificazione Inarcheck spa in data 01 marzo 2024, e valutatore REV – Recognised European Valuer con certificato n. REV/IT/CNGeGL72030/16 rilasciato in data 01.12.2025, con studio in Varese, via Cortina d'Ampezzo 1, ed è relativa ai lotti 5 – 6 – 7 e 8 dell'originario elaborato.

Secondo quanto depositato nel fascicolo della procedura esecutiva dall'Avv. Katia Benvenuto, legale dell'ese in data 24.06.2025, si è appreso che una piccola porzione della proprietà, di cui ai lotti 5 - 6 - 7 e 8, risulta interessata da occupazione d'urgenza ed occupazione temporanea con successiva servitù di sottosuolo per il raddoppio della linea ferroviaria Gemonio – Cittiglio in corso di attuazione da parte di Ferrovienord.

Nel corso dell'udienza del 15.07.2025 il Giudice disponeva un aggiornamento della stima visto quanto emerso successivamente al deposito dell'elaborato peritale.

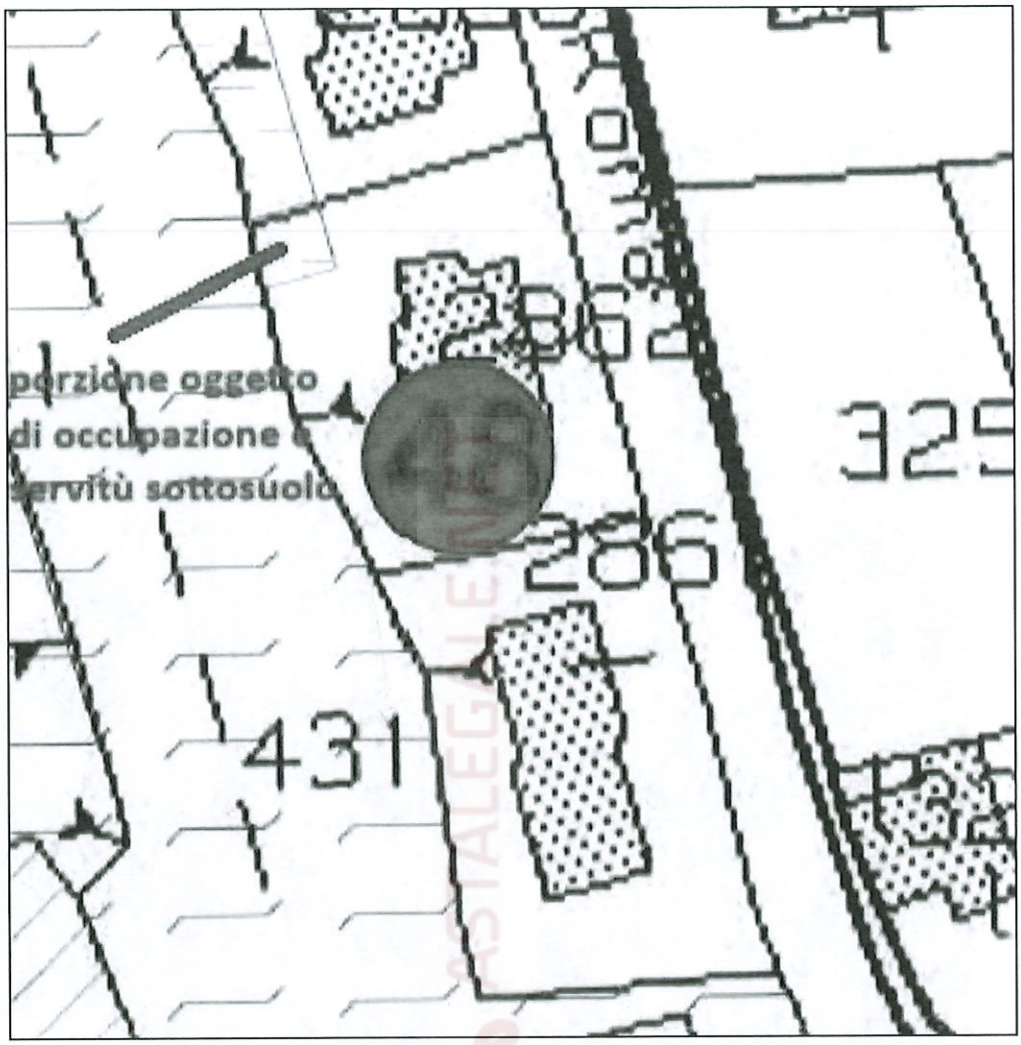
In data 18.12.2025 la sottoscritta provvedeva a richiedere a Ferrovienord precisazioni in merito alla natura della servitù da costituire e alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro in merito.

Esaminata quindi la documentazione in atti, si evince che la porzione di area oggetto della procedura di Ferrovienord è rappresentata da una piccola porzione di mq. 30 posta nell'angolo nord ovest del mappale 2862 del foglio 907 di Gemonio, lungo le recinzioni prospicienti la ferrovia e altra proprietà che, alla data del sopralluogo eseguito in data 22.01.2024, risultava essere parte dell'area pertinenziale comune alle varie unità immobiliari del fabbricato, identificata catastalmente con il mappale 2862 sub. 501 e quindi comune ai lotti 5 - 6 - 7 e 8 della perizia di stima.

A maggior chiarimento si allega stralcio del grafico predisposto da Ferrovienord ed inserito nell'Avviso di esecuzione del Decreto di Occupazione d'Urgenza e di Occupazione temporanea (doc. 4 dell'integrazione del 24.06.2025), con indicata la porzione oggetto di occupazione e futura servitù di sottosuolo.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f38901768424 12e80fb12092930

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Stralcio grafico di Ferrovienord con indicazione della porzione di area dall'occupazione e successiva servitù di sottosuolo

Secondo quanto visionato nel corso del sopralluogo l'area pertinenziale risulta in marcata acclività e la porzione in oggetto è ubicata nella quota più bassa del lotto di proprietà, con notevole differenza altimetrica tra detto punto e la viabilità pubblica di accesso; la porzione interessata dalla futura servitù di sottosuolo è attualmente un terreno libero a prato, non coltivato e libero da manufatti.

Si allega immagine fotografica con indicazione della posizione della porzione in oggetto.

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La porzione interessata è posta a valle della proprietà nell'angolo nord ovest

Indicato dalla freccia rossa

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Vista dell'immobile dalla porzione di area interessata dall'occupazione

e successiva servitù di sottosuolo

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Aggiornamento della stima

In considerazione del fatto che, secondo la documentazione fornita, la costituenda servitù sarà relativa al sottosuolo, con presumibile continuità nella disponibilità dell'utilizzo dell'area da parte dei proprietari e che in ogni caso la superficie interessata dall'intervento di Ferrovienord risulta di piccole dimensioni (30 mq), posta in angolo della proprietà a quota notevolmente inferiore dall'accesso agli appartamenti e comunque di comune utilizzo tra le varie unità ricomprese nei lotti 5 – 6 – 7 e 8 della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta ritiene che i valori indicati nell'originaria perizia depositata possano essere confermati, essendo trascurabile ai fini estimativi la futura costituzione di servitù di sottosuolo indicata nella documentazione in atti.

Varese, 19 gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Caravati Claudia

Allegato: Istanza a Ferrovienord

Firmato Da: CLAUDIA CARAVATI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 366e6f3890176842412e80fb12092930

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009