



Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV SRL**
contro: **eredità giacente XXX XXX**



N° Gen. Rep. **155-2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in Casalzuigno
Via Valcuvia n.20



Esperto alla stima: arch. paola parotti
Email: studioparottiporta@gmail.com
Pec: paola.parotti@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO



LOTTO 1

1.-Dati Catastali

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Categoria: abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: sez. CA foglio 7, particella 673, sub 11



2. Possesso

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato da Scrabole Paolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no



4. Creditori Iscritti

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Creditore Procedente: Grogu SPV s.r.l.

Creditori Iscritti: nessuno



5. Comproprietari non eseguiti

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Comproprietari non eseguiti: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) – 21030

Continuità delle trascrizioni: si



LOTTO 1

Bene in Casalzuigno, via Valcuvia 20

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di appartamento al piano primo di un condominio di tre piani con 8 appartamenti, 3 negozi e vari locali pertinenziali.

Identificativo Immobile

abitazione di tipo civile [A2] sita in via Valcuvia 20 – Casalzuigno (VA) - 21030

Immobile costituito di tre locali con cottura, bagno e disimpegno

Quota e tipologia del diritto:

XXX XXX titolare del diritto di piena proprietà per 1/1

Pignoramento:

XXX XXX per la quota di 1/1 in favore di Grogu SPV srl

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

XXX XXX Nato il xxx a xxx Codice fiscale XXX

Descrizione:**Comune di Casalzuigno (VA)**

abitazione di tipo civile: sezione urbana CA - foglio 7- particella 673 - sub 11

- cat A/2, - classe 4, consistenza vani 5 – rendita € 242.73 piano: S1- 2

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.01.1967
- CLASSAMENTO del 09/12/1998 in atti dal 09/12/1998 n. V1001.12/1998

Coerenze dell'immobile da nord:

Confini come da atto notarile: prospetto su parti comuni per tre lati, vano scala comune, altra unità immobiliare.

Confini della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno

Informazioni in merito alla conformità catastale:

A seguito di ispezione catastale l'immobile è risultato conforme alla planimetria catastale (planimetria catastale estratta dalla scrivente in data 28.11.2024. all. E estratto di mappa, all. G)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Immobile isolato in fregio alla strada statale, in zona periferica caratterizzata da palazzine e case di costruzione relativamente recente, con alcuni negozi e servizi, nelle vicinanze dei principali servizi pubblici e privati, collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

A traffico extraurbano con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Casalzuigno risulta collegato con il sistema di trasporto pubblico attraverso la linea bus N15 (Luino-Malpensata-Cittiglio-Laveno Mombello) con fermata in corrispondenza dell'immobile.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi, attività commerciali bar e ristoranti, scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 04.12.2024 ad ore 9.15 a seguito di contatti [REDACTED], alla presenza del Custode sig. [REDACTED] catario, la scrivente ha proceduto [REDACTED] in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da [REDACTED]

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 29.05.2024 l'immobile risultava locato alle suddette occupanti con contratto valido fino al 31.01.2026 e registrato il 02.02.2018 al n. 000512 – serie 3T – cod. identificativo TM818T00051200RI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 06.08.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.



4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** Nessuna.

4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: nessuna

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario – scrittura privata autenticata Notaio Candore Carmelo del 02.02.2012 rep. 36827/30314 - Trascritta a Varese il 06.02.2012 ai nn. 6122/273

- Ipoteca volontaria – costituzione ipoteca volontaria – atto notarile pubblico Notaio Tedone Giuseppe Laveno Mombello del 10/07/2014 rep. 48861/20661 - Trascritta a Varese il 21.07.2014 ai nn. 9987/1482

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare del 27/09/2024 rep. 3146 trascritto a Varese il 25.10.2024 ai nn. 20333/14902 promosso da GROGU SPV SRL contro Xxx Xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1 sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato. L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di € 92'040.40 oltre ad interessi e spese.

Al quadro D della nota si legge "GROGU SPV SRL QUALE MANDATARIA DELLA INTRUM ITALY SPA HA NOTIFICATO IN DATA 02.08.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 92.040,40 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO."

Altre trascrizioni: Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali: Nessuna dai RR.II

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 058.01.2025)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute: spese condominiali al 31.05.2024 per € 9'285.9 + previsione esercizio '24/'25 € 984.15

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile (ascensore non a norma)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: / non rilevati

ASTE
GIUDIZIARIE®

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas. Per l'immobile in oggetto è stato reperito presso il CEER l'attestato di prestazione energetica n. 1203700002811 scaduto il 27/09/2021.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 08.01.2025 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1. Attuali proprietari:

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta XXX XXX c.f. xxx titolare del diritto di proprietà per 1/1 con atto di compravendita a rogito notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) Repertorio n. 36826/30313 del 02.02.2012 trascritto a Varese in data 06.02.2012 ai nn. 2121/1466.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In atto si legge quanto segue: "appartamento al piano secondo composto da tre locali oltre servizi con cantina al piano seminterrato."

- *Nell'atto al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, si riporta quanto segue:*

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' STATA COMPRESA INOLTRE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL FABBRICATO PARI A MILLESIMI 79,01 AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, TRA CUI LO "AREA TRA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI COI MAPPALI 673 DI ARE 3.40 E 4021 DI ARE 51.60. A MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI VENDUTI E' STATA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "A" COPIA DELLA RELATIVA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO.

Si rimanda al titolo allegato sotto D per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. D: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso Notaio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18183/12630

Continuità delle trascrizioni: SI

per decreto trasferimento immobiliare
fatto a Varese il 20.12.1989 ai nn.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico comune di Casalzuigno data 28.11.2024 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato, Nulla Osta di Costruzione n.394 del 24.06.1974.

L'abitabilità del palazzo è stata dichiarata il 13.07.1976

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (04.12.2024) l'appartamento è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 04.07.1978

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'appartamento risulta conforme alle pratiche presentate salvo la diversa conformazione della cantina; quest'ultima è stata però correttamente registrata nella planimetria catastale del 04.07.1978

Per l'immobile si è reperito il certificato di abitabilità/agibilità originario del 13.07.1976

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Casalzuigno risultano ricompresi negli ambiti residenziali – ambiti di contenimento dell'esistente, art. 19.2 delle norme tecniche di attuazione.

Descrizione:

L'unità in oggetto fa parte di un palazzo in fregio alla strada statale SS 394. L'accesso avviene dal piazzale antistante al condominio dove si trova l'accesso pedonale al vano scala condominiale. Di qui si arriva al piano secondo dove è localizzato l'appartamento. L'unità presenta un affaccio principale a nord verso il piazzale e la strada statale. Sul lato ovest del fabbricato è presente la finestra del bagno, che si affaccia sul condominio gemello,

L'appartamento è risultato composto, al momento del sopralluogo, da soggiorno, cottura, disimpegno, due camere, bagno. A nord è presente un balcone lungo quanto l'appartamento. Tutti i locali presentano una altezza interna di mt. 2.90.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è nel complesso discreto: l'appartamento è stato oggetto di periodiche parziali manutenzioni, con sostituzione dei pavimenti e dei serramenti; Anche l'impianto termosanitario risulta rinnovato con la posa di una caldaia autonoma a gas mentre l'impianto elettrico è quello originario, solo parzialmente revisionato. I serramenti sono in pvc con vetro doppio e tapparelle in PVC. I muri sono intonacati e le porte interne sono in legno e vetro. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio. Il portoncino di ingresso è blindato.

Le parti comuni condominiali il vano scale, la ex centrale termica, il parcheggio antistante il condominio e il cortile sul retro (questi ultimi comuni anche con altri fabbricati).



L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 87.90

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione, non oggetto di una vera e propria ristrutturazione completa recente ma interessata da costanti manutenzioni.

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.

Plafoni (componente edilizia): laterocemento

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in gres porcellanato, sino ad H. 2,00 mt. circa

Ubicazione: bagni
condizione: discreto

Pavim. Interna materiale: gres porcellanato con zoccolini in legno
Condizioni: discreto

Infissi esterni: tipologia: serramenti in pvc doppio vetro;
condizioni: discrete
protezione: tapparelle in pvc
condizioni: discrete

Infissi interni: tipologia: a battente in legno e vetro.
condizioni: scadente

Porte di primo ingresso:
tipologia e materiale: portoncino blindato
condizioni: discreto

Impianti:

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica.
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
alimentazione: apparecchi sanitari, lavatrice
condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Aria/Condizionata (impianto):
Assente



Acqua calda sanitaria (impianto):

tipologia: autonomo

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto):

tipologia: autonomo con termosifoni in alluminio

condizioni: a semplice vista "a norma", ma necessaria verifica

Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): assente

TV: presente

Citofono (impianto): presente



Rivestimento facciata fabbricato su corte (componente edilizia): facciata intonacata e tinteggiate

condizioni: discreto

Atrio e parti comuni (componente edilizia): scale in marmo, copertura in tegole, gronde in c.a, lattoneria in alluminio verniciato

condizioni: discreto

Portone di ingresso: tipologia: portone a battente in ferro e vetro

condizioni: discreto

Portineria

Assente



Ascensore (impianto):

assente

Stato di conservazione interna del bene: discreto

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: discreto



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, 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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa



Appartamento	sup. lorda di pavimento	81.00	100%	81
balconi	sup. lorda di pavimento	18.00	25%	4.50
cantina	sup. lorda di pavimento	12.00	20%	2.40
TOTALE		111.00		87.90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto 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.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 1/2023 Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio -1° semestre 2024

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente 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 venale attuale a corpo e non a misura.

8.3 Valutazione lotto unico

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo	Valore Complessivo Diritto e quota
Abitazione di tipo civile [A2]	87.90	€ 950.00	€ 83'505.00	€ 83'505.00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 83'505.00

Valore corpo € 83'505.00

Valore accessori € 00.00

Valore complessivo intero € 83'505.00

Valore complessivo diritto e quota € 83'505.00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	87.90	€ 950.00	€ 83'505.00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: - € 4'175.25

Riduzione del 0% 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: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze condominiali € 10'270.05

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69'059.70

Arrotondato a € 70'000.00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza

Varese, 22 gennaio 2025

L'Esperto nominato Arch. Paola Parotti

Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A** Visura catastale
- Allegato B** Visura storica
- Allegato C** Visure ipotecarie
- Allegato D** Atto di provenienza
- Allegato E** Planimetria catastale
- Allegato F** estratto di mappa
- Allegato G** pratiche edilizie
- Allegato H** estratto conto condominiale
- Allegato K** verbale di sopralluogo
- Allegato L** documentazione fotografica

Invio perizia alle parti