

PROCURA DELLA REPUBBLICA DI BUSTO ARSIZIO
RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

#

#

#

Procedura

RGNR 1402/2019

Il sottoscritto **geom. Giovanni Pramma**, con studio in Via Gavinana 8 di Busto Arsizio (VA), nominato perito estimatore dalla GIVG per conto della Procura della Repubblica di Busto Arsizio (VA) in ordine al procedimento 1402 RGNR (Demanio dello Stato /), dopo i necessari sopralluoghi, le verifiche ipotecarie, catastali e comunali nonché le opportune indagini di mercato, si è posto in grado di formulare la seguente

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione negozio posta all' interno di ampio compendio commerciale ubicato in Via Varese 22 di Gallarate (VA)



la stessa è composta da superficie commerciale a piano terra, provvista di un'ampia luce vetrina verso l' area antistante esterna (parcheggio), nonché

altra luce vetrina nel corridoio comune interno di ingresso al centro





al piano interrato sussiste una considerevole superficie accessoria a deposito, suddivisa in due ambienti, oltre accessori. I due livelli sono collegati tra loro da rampa scala interna.



E' in essere anche impianto di montacarichi per il quale non si è in grado di fornire alcuna informazione circa l' effettivo funzionamento, la regolarità o meno, ecc.



Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non occupato e l'accesso è stato consentito – tramite la GIVG – con l'ausilio del fabbro.

Si precisa nel contempo – pero' – che sussisterebbe:

- Contratto di locazione stipulato il 01.01.2024 (rilevando che sul contratto vero e proprio fornito dall'Agenzia delle Entrate non risulta riportata alcuna data), registrato in Gallarate (VA) in data 20.01.2024 al n. 550 serie 3T, intercorso tra _____ (locatore) e _____ (con sede in _____ Via _____ p.i. _____ (conduttore), per la durata di anni sei con decorrenza dal 01.01.2024 rinnovabile di sei anni in sei anni, *".... Il canone annuo è di 6.000,00 (€ seimila/00) spese condominiali al netto dell'iva"*. Il detto contratto non riporta correttamente gli identificativi catastali omettendo il subalterno ed indicando unicamente il mappale; inoltre la descrizione cita *".... un locale open space a piano interrato e di due vano oltre servizi igienici"*.

In relazione a tale contratto è stato riferito che la conduttrice ha cessato l'attività con avvenuta chiusura della partita IVA, con conseguenza quindi che non deve essere pertanto considerato alcun eventuale vincolo in tal senso sull'immobile (contesto questo che verrà meglio definito con la GIVG).

Si evidenzia poi che qualora si instaurasse una nuova attività resta inteso che saranno necessarie tutte le preventive verifiche in ordine agli impianti, ad eventuali adeguamenti-regolarizzazioni, normativa VVF, ecc.

* * *

IDENTIFICATIVI CATASTALI

A seguito di ispezioni catastali effettuate sull'Ufficio di Varese è risultato che il bene di che trattasi risulta attualmente così censito:

Comune censuario di Gallarate (VA)

Sezione CA

Foglio n. 8

Via Varese n. 22

* mapp. 3718 sub. 3 (ex 3266 sub. 3) T-S1 D/8 Rc=Euro 5803,30

Ditta catastale intestata:

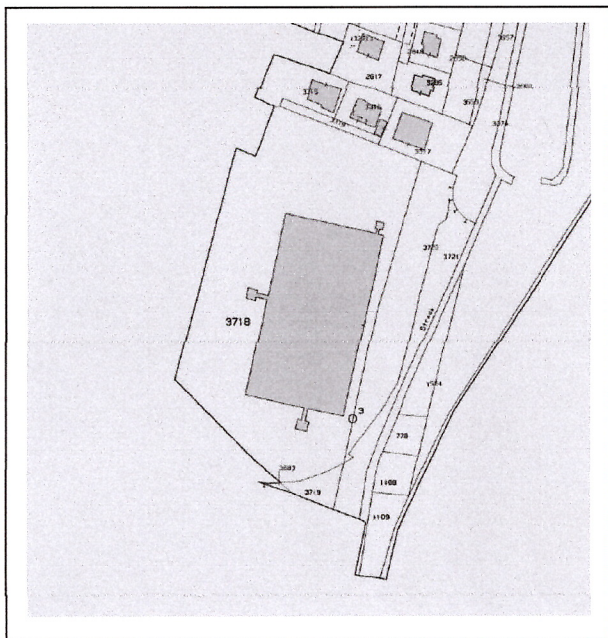
✓ Demanio dello Stato sede in Roma (RM) cf. 80207790587 proprietà

1/1

Al Catasto Terreni la porzione di che trattasi risulta inserita all'interno di più ampio edificio insistente sul

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello

Foglio logico 9



* mapp. 3718 Ente Urbano Ha=01.41.95

* * *

Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria NCEU e quanto effettivamente in essere si può ritenere che in linea di massima sussista corrispondenza, ad eccezione della raffigurazione grafica di varco di collegamento con l'unità limitrofa (proprietà di terzi sub. 4) che – in loco – non esiste.

* * *

COERENZE

L'unità oggetto di stima risulta così coerenziata (come da atto di provenienza):

Piano Terra:

Enti comuni, negozio sub. 4, negozio sub. 6, negozio sub. 5, enti comuni.

Piano Interrato:

Terrapieno sub. 2, magazzino sub. 5, enti comuni.

DATI PLANIMETRICI

Le consistenze indicative lorde di proprietà, a misura grafica, assurgono a:

- | | | |
|------------------------------|-------|--------------|
| - piano terra (negozio) | = mq. | 135.00 circa |
| - piano interrato (deposito) | = mq. | 355.00 circa |

* * *

SUPERFICI RAGGUAGLIATE AI FINI COMMERCIALI

Le superfici lorde ragguagliate ai fini commerciali possono così individuarsi:

piano terra	mq.	135.00 x 100%	= mq.	135.00
-------------	-----	---------------	-------	--------

piano interrato	mq.	355.00 x 50%	= mq.	177.50
-----------------	-----	--------------	-------	--------

Totale superficie ragguagliata e arrotondata			= mq.	<u>310.00 circa</u>
--	--	--	-------	---------------------

* * *

ISPEZIONI IPOTECARIE

A seguito di ispezioni ipotecarie effettuate sulla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, con raffronto anche con quanto certificato dal notaio Laura Di Filippo in data 24.04.2026, è emerso (alla data delle ispezioni) quanto segue:

- atto di **compravendita** n. 21869 / 3512 di rep. del 15.12.1986 (**ANTE VENTENNIO**), a rogito dr. Mario Lainati, registrato in Gallarate (VA) il 22.12.1986 al n. 3749 serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 23.12.1986 al n. 85543 generale e n. 61713 particolare, con il quale la

vendeva alla

il seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio 8

Via Varese

* mapp. 3266 sub. 3 (poi divenuto 3718 sub. 3)

- atto di **compravendita** n. 97575 / 37698 di rep. del 06.12.2006, a rogito dr. Mario Lainati, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16.12.2006 al n. 194034 generale e n. 100963 particolare, con il quale la

 vendeva a il seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio 8

Via Varese

* mapp. 3266 sub. 3 (poi divenuto 3718 sub. 3)

Nel detto atto e relativa nota veniva anche testualmente indicato
“..... Alla unità immobiliare descritta nel trascrivendo atto segue e compete la proporzionale comproprietà in ragione di millesimi 27,46 per il negozio e di millesimi 36,64 per il magazzino nelle parti comuni dell' intero edificio, tali per legge, destinazione e regolamento di condominio cui in seguito, in particolare sono da ritenersi comuni all' intero complesso immobiliare in oggetto gli enti individuati con il sub. 1 del mappale 3266 nell' elaborato planimetrico presentato all' Ufficio del Territorio di Varese in data 23 giugno 1986, con l' avvertenza che dall' area di pertinenza dell' intero complesso, individuata con il mappale 3266 (ex 777/c) di ettari 1.45.10, deve ritenersi esclusa la porzione a parcheggio ed a verde di esclusiva proprietà dell' originaria dante causa ”
”, individuata

con il mappale 3266 sub. 2 nel citato elaborato planimetrico, ...; in particolare vengono trasferiti alla parte acquirente tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla **“Convenzione di PL”** (trascrizione allegata alla presente perizia) stipulata con atto a rogito del notaio Mario Lainati in data 24 aprile 1985 rep. 16125/2315, trascritto a Milano il 21 maggio 1985 ai nn. 27208/20921, con espresso richiamo ed accettazione delle clausole concernenti l' uso e la disciplina delle aree e servizi di uso pubblico (parcheggi, accessi, zone a verde e fasce di rispetto stradale), inoltre la parte acquirente ha dichiarato di accettare e rispettare il regolamento di condominio che disciplina l' intero stabile quale si trova allegato sotto “E” all' atto a rogito del notaio Mario Lainati in data 13 novembre 1986 rep. 21460/3400, con particolare riferimento al patto 25) del medesimo, fatto constare che è parte integrante del regolamento stesso la planimetria generale rappresentativa dei singoli lotti e delle prtì e servizi comuni, quale si trova allegata sotto “C” al medesimo atto a rogito notaio Mario Lainati in data 13 novembre 1986 rep. 21460/3400, patto speciale le spese condominiali straordinarie deliberate fino alla data del 31 luglio 2006 anche se non ancora eseguite, rimangono a carico della parte venditrice

- **Pignoramento immobiliare** n. 11036 di rep. del 15.12.2017,

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30.01.2018 al n. 11445 generale e n. 7430 particolare, a favore del

_____ e _____, relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio 8

Via Varese

* mapp. 3266 sub. 3 (poi divenuto 3718 sub. 3)

(In base a quanto riportato nella certificazione notarile anzi detta nonché sulla scorta dei documenti prodotti allo scrivente, il pignoramento succitato (Procedura Esecutiva n. _____ –

_____.) è stato estinto con conseguente emissione di Ordinanza di cancellazione del Tribunale di Busto Arsizio (VA) in data 22.01.2024)

- **Sentenza di confisca beni** n. 2489 / 2023 di rep. del 20.12.2023, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13.02.2025 al n. 18050 generale e n. 12402 particolare, a favore del Demanio dello Stato e contro _____ relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio 8

Via Varese

* mapp. 3266 sub. 3 (poi divenuto 3718 sub. 3)

* * *

Per tutti gli eventuali vincoli, gravami, pattuizioni, servitu', regolamenti, ecc. si

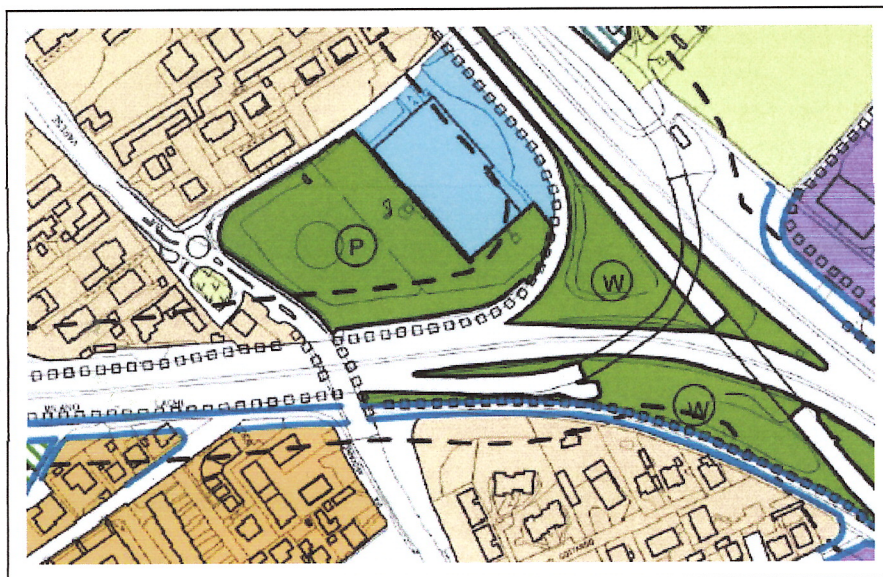
dovrà fare riferimento agli atti / formalità intercorsi nonché anche allo stato dei luoghi, ecc., che parte acquirente dovrà verificare.

Il delegato alla vendita, prima della futura assegnazione, dovrà – ovviamente – effettuare visure aggiornate al fine anche di verificare la piena correttezza / completezza di quanto sopra esposto.

* * *

DATI EDILIZIO-COMUNALI

A seguito di ispezioni effettuate sul portale telematico del Comune di Gallarate (VA) è emerso che l' edificio contenente la porzione di che trattasi ricade in



- ✓ Ambito commerciale – CO (art. 38) interessato da fascia di rispetto stradale;

sussiste poi l' area a parcheggio ricadente in

- ✓ Area a servizio di livello comunale – Aree e strutture a parcheggio.

Per tutte le eventuali conferme, parametri, dettami, vincoli, servitu', obblighi,

ecc. si rimanda agli Strumenti Urbanistici che parte acquirente dovrà verificare.

* * *

Per quanto concerne la regolarità edilizia o meno si evidenzia che la proprietà, con riferimento all' unità oggetto di perizia, è stata interessata da:

- **P.E. n. 23/1985** del 27.06.1985, intestata a _____
(successivamente volturata a _____ i),
relativa alla costruzione di edificio commerciale, nonché conseguenti varianti. Agibilità del 28.10.1986;
- **P.E. (CILA) n. 6/2018** del 16.03.2018, intestata a _____ e
_____ relativa alla apertura porta interna di collegamento tra i sub. 3 e 4 nonché opere interne (divisorio in cartongesso).

* * *

Dal raffronto tra quanto riportato sui grafici comunali e quanto invece rilevato in loco, si rileva la sussistenza di alcune lievi difformità, tra le quali il varco porta di collegamento previsto tra il sub. 3 (_____) ed il sub. 4 (proprietà di terzi – _____), di fatto non risulta presente.

Necessiterà eventuale sanatoria con costo indicativo presunta sanzione / oblazione Euro 1.000,00, oltre spese tecniche e quant' altro risultasse necessario in fase di predisposizione pratica. La detta cifra è puramente indicativa e non certa. L' eventuale regolarizzazione andrà verificata con i competenti uffici al fine di individuare l' effettiva fattibilità, sistemazioni, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc.

* * *

STATO CONTABILE CONDOMINIALE

Il compendio commerciale (denominato

– cf.) all' interno del quale è inserita anche la porzione
de qua è amministrato da

–

28100 - Novara (NO)

Tel. 0321-397479 info@atriumsrl.it

A seguito di istanza inoltrata in data 22.04.2026 l' amministrazione (in data 11.05.2026) ha così relazionato “.....*In riferimento alla comunicazione in oggetto Di seguito riportiamo le informazioni richieste:*

1) *Debiti di Ma Meifen per spese condominiali:*

- *per spese prioritarie*

referite agli ultimi due anni Euro 795,70

periodo eccedente i due anni Euro 8.057,30

- *per spese Operatore Freedom (*)*

referite agli ultimi due anni Euro 25.523,60

periodo eccedente i due anni Euro 3.089,20

() Importi richiesti direttamente all' Operatore nei confronti del quale è stata avviata una azione di recupero forzoso del credito ancora in corso. Vigge la solidarietà del condomino per l' intero insoluto.*

2) *L' importo per spese straordinarie incluso nel preventivo 2026 approvato è pari ad Euro 20.350,00 oltre iva 22%, quota competenza Euro 1.591,41.*

3) *Le spese anno 2026 per l' immobile in questione (condomino e mandataria) ammontano complessivamente ad Euro 22.558,72”.*

Il presunto importo attribuito al bene è al lordo di eventuali decurtazioni derivanti da spese insolute, tasse, debiti e/o quant' altro correlato allo stesso.

* * *

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione d' uso
- d) destinazione urbanistica
- e) vetustà
- f) livello di piano
- g) classamento catastale
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) regolarità e/o irregolarità edilizie
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato
- n) presunto valore di mercato per immobili simili
- o) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

VALUTAZIONE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato si può quindi indicare il seguente presunto valore:

Porzione commerciale (PT-S1)

a corpo	Euro	240.000,00
meno abbattimento forfettario 5%	Euro	12.000,00

Totale complessivo arrotondato Euro 228.000,00

* * *

Parte integrante della presente relazione sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, titoli di proprietà / provenienza
- Stato contabile "condominiale"
- Contratto di locazione

* * *

Tanto per quanto richiesto.

Busto Arsizio 08.06.2026.

geom. Giovanni Pramma