

PROCURA DELLA REPUBBLICA DI BUSTO ARSIZIO
RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

#

#

#

Procedura

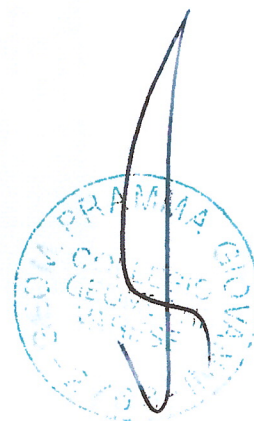
RGNR 1402/2019

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 il sopralluogo del 16.07.2026, 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 unità abitativa ubicata a piano terra e primo all' interno di compendio condominiale denominato "Residenza Cascinetta" sito in Territorio Censuario di Gallarate (VA) in Via del Lavoro al civico 33/b.



La stessa è costituita da soggiorno-pranzo, vano cottura (di fatto non attivo),

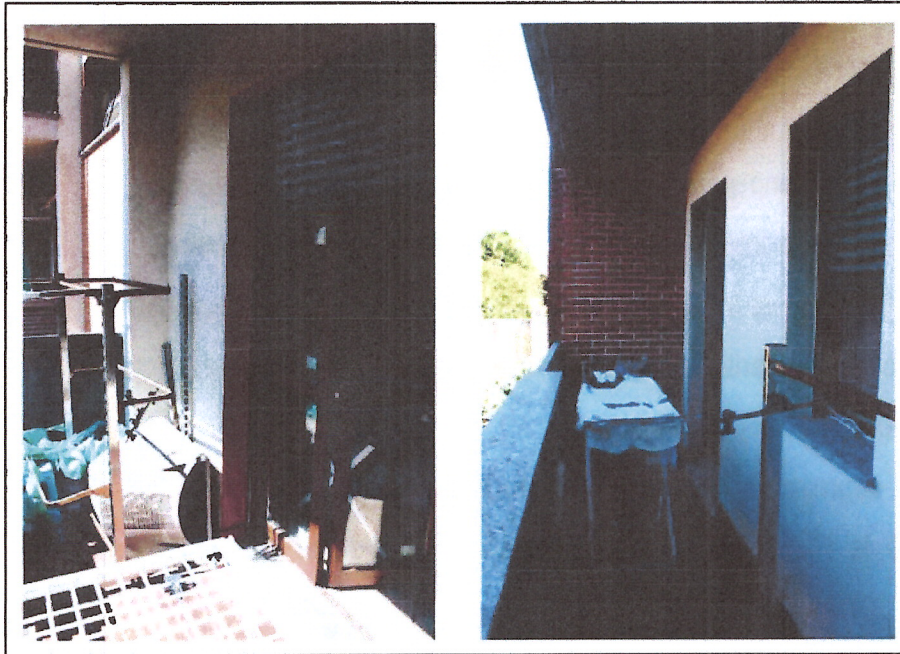


disimpegno notte, due camere da letto, due servizi igienici



e due balconi pertinenziali,





il tutto dislocato a piano primo; al livello sottostante, collegato a mezzo di scala a chiocciola,



sussiste una superficie accessoria (con h mt. 2.40 circa) suddivisa in cinque ambienti.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle e parte in parquet, porte interne tamburate cieche, serramenti esterni in pvc protetti da tapparelle pure in pvc, elementi radianti in alluminio con caldaietta posta sul balcone (in merito agli impianti non si è in grado di dichiarare la regolare funzionalità o meno).

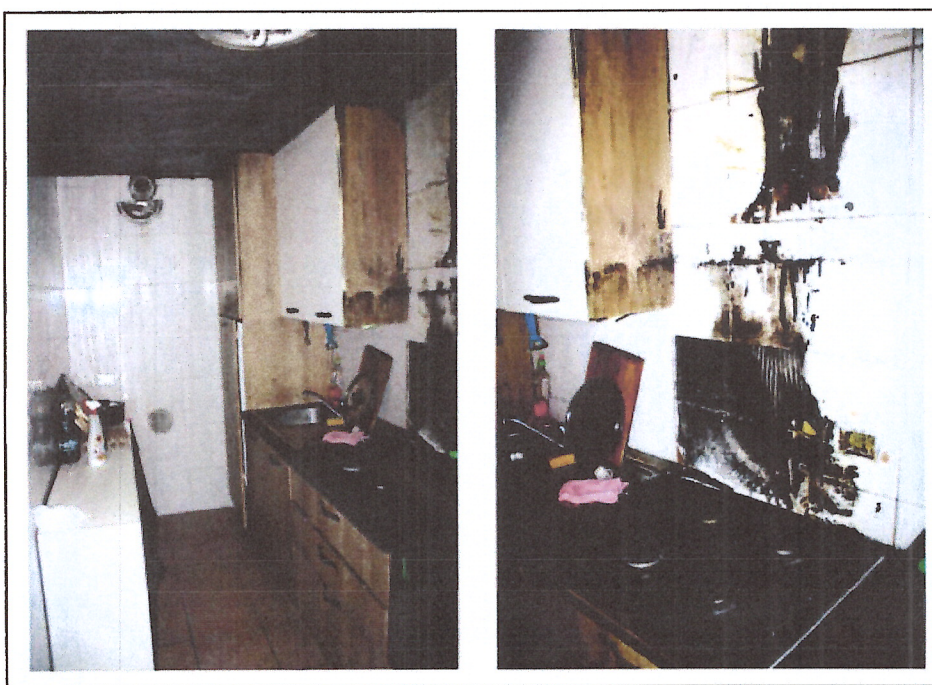
Alla data del sopralluogo il bene è risultato occupato da terzi (per il cui contesto sarà la GIVG ad attivarsi al riguardo, così come riferito dalla stessa).

Per completezza di informazioni si evidenzia che la superficie accessoria a piano terra è risultata adibita (senza titolo) a vani abitativi con la presenza di letti, mobili cucina, ecc.

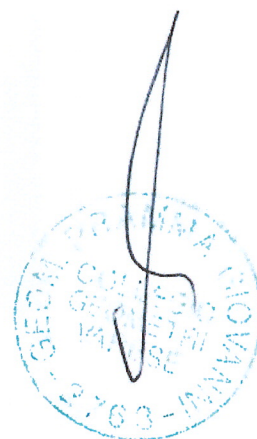




Inoltre detti ambienti sono risultati carenti delle condizioni igienico-sanitarie



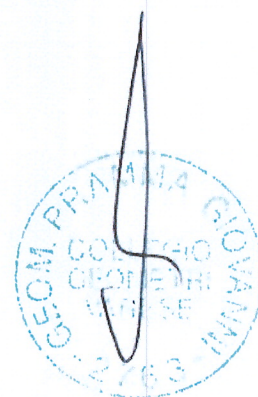
con alcune finestre non apribili, risalita di umidità su alcune pareti con



distacco dell'intonaco, ecc.



Di pertinenza è un' area cortilizia esterna, rifinita con piastrelloni di cemento /

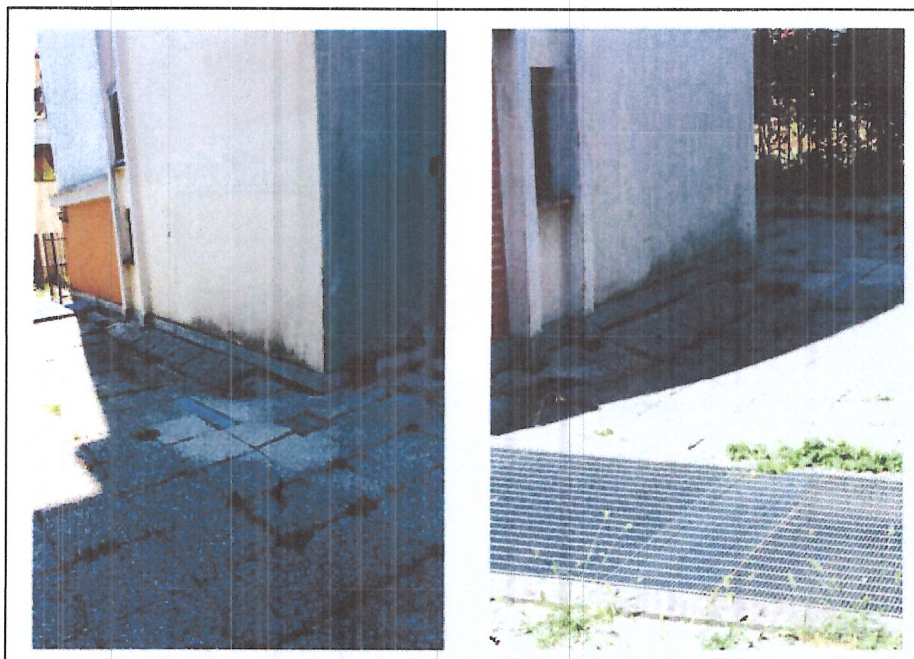


graniglia

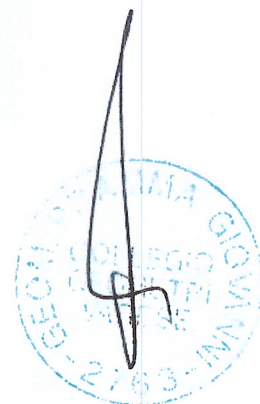


in corrispondenza del lato nord del fabbricato ed in particolare dei locali a piano terra, è stata accertata la presenza di un considerevole avvenuto cedimento / avvallamento del piano



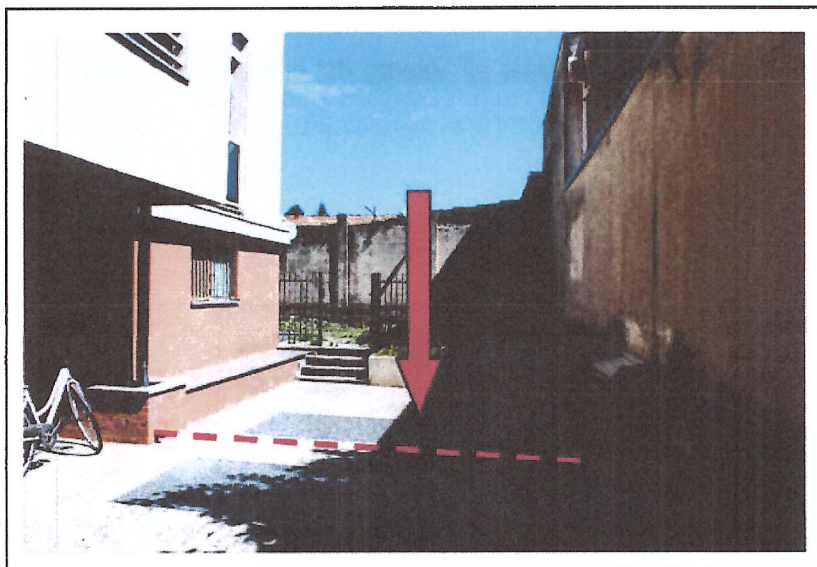


con anche tracce di risalita umidità sulla parete condominiale. A tal proposito lo scrivente ha avuto colloquio con l' amministratore del condominio al fine di avere – nel caso – ulteriori informazioni nel merito;



quest' ultimo ha informato che il condominio dovrà effettuare verifiche al fine di accertare le cause del problema e l' eventuale responsabile; ha riferito inoltre che alcuni box-auto sottostanti lamentano infiltrazioni. Situazione questa che il futuro assegnatario del bene dovrà quindi prendere in debita considerazione.

Si riferisce poi che l' area di pertinenza, in base ai documenti reperiti (scheda catastale, elaborato tecnico ed atto notarile) risulta ricomprendere anche una porzione esterna al tratto di recinzione ubicato a est



porzione questa non materialmente delimitata e con caratteristiche di "spazio comune condominiale": (a tal proposito sono state richieste informazioni all' amministratore ma nulla di rilevante è emerso (vedasi "Stato Contabile Condominiale"))

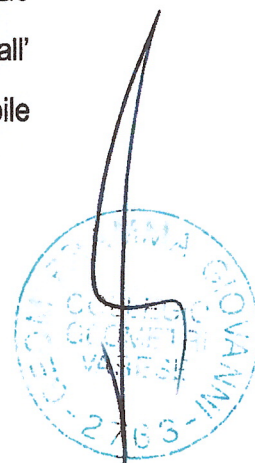
Si evidenzia inoltre che l' unità è priva di box-auto e/o posto auto.

*

*

*

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. 7 (ex Foglio 9)

Via del Lavoro snc

*** mapp. 4038 sub. 5 T-1 A/2 Cl.4 Vani 5,5 Rc=Euro 610,71**

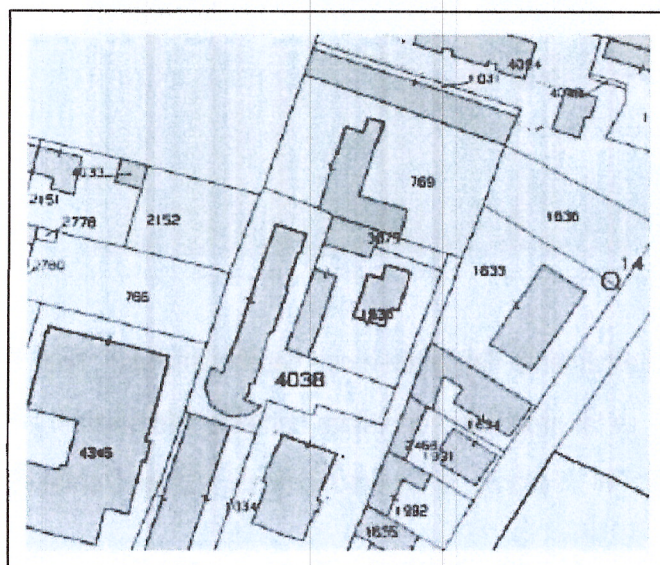
Ditta catastale intestata:

- ✓ Demanio dello Stato sede in Roma (RM) cf. 80207790587 proprietà
1/1

Al Catasto Terreni l' edificio condominiale all' interno del quale è inserita la porzione suddetta insiste sul

Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello

Foglio 9

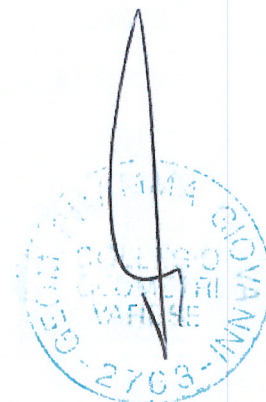


*** mapp. 4038 (ex mapp. 2212 e 2107) Ente Urbano Ha=00.14.50**

*

*

*



Da un raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria NCEU e quanto effettivamente in essere si puo' ritenere che non vi sia corrispondenza; in particolare al piano terra non risultano raffigurate le pareti divisorie nonché alcuni altri piccoli particolari grafici. Necessiterà eventuale aggiornamento con conseguenti oneri / costi a carico del futuro assegnatario

* * *

COERENZE

(in base all' elaborato tecnico)

L' abitazione in oggetto (comprensiva dell' area di proprietà) risulta così coerenziata:

Piano Terra

altra proprietà mapp. 769; altra proprietà mapp. 3079-1630; cortile comune sub. 54; altre U.I. sub. 19-502-58; enti comuni sub. 54; altra U.I. sub. 4; altra proprietà mapp. 2152-4334.

Piano Primo

Prospetto su area di proprietà per tre lati; enti comuni sub. 54.

* * *

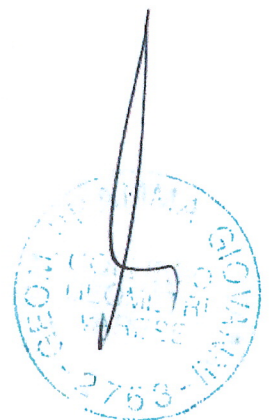
DATI PLANIMETRICI

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

- superficie abitativa a piano primo	= mq.	77.50 circa
- balconi a piano primo	= mq.	14.50 circa
- superficie accessoria a piano terra	= mq.	60.00 circa
- area cortilizia esclusiva	= mq.	170.00 circa

* * *

SUPERFICI RAGGUAGLIATE AI FINI COMMERCIALI



Le superfici lorde ragguagliate ai fini commerciali possono così individuarsi:

mq. 77.50 x 100%	= mq. 77.50
mq. 14.50 x 30%	= mq. 4.35
mq. 60.00 x 50%	= mq. 30.00
mq. 170.00 x 10%	= mq. 17.00

Totale superficie ragguagliata e arrotondata = mq. 129.00 circa

* * *

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 29.06.2026, è emerso (alla data delle ispezioni) quanto segue:

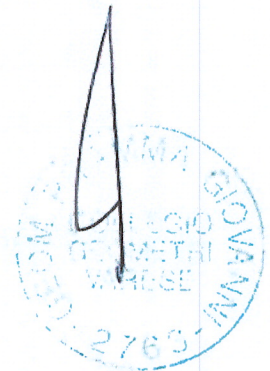
- atto di **compravendita** n. 28754 / 4404 di rep. del 27.10.2004 (**ANTE VENTENNIO**), a rogito dr. Gianni Scaglioni, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.11.2004 al n. 158632 generale e n. 83352 particolare, con il quale Nodari Gabriella vendeva alla Grandi Progetti srl i seguenti beni immobili Comune di Gallarate (VA) – sez. Caiello – Foglio logico 9

* mapp. 2212 Ha 00.03.55

* mapp. 2107 Ha 00.10.95

(trattasi di aree sulle quali è stato poi edificato il condominio contenente le unità oggetto di perizia)

- atto di **compravendita** n. 46783 / 16108 di rep. del 26.02.2008, a rogito dr.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, registrato in Desio il



21.03.2008 al n. 3061 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.03.2008 n. 39470 generale e n. 21496 particolare, con il quale la Grandi Progetti srl vendeva a
il seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. CA – Foglio 9

Via del Lavoro snc

* mapp. 4038 sub. 5

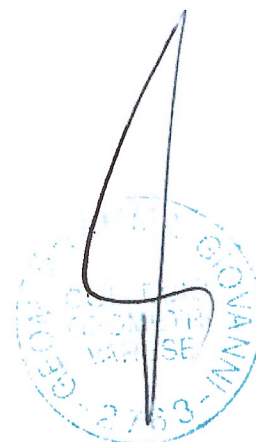
- **Ipoteca volontaria** n. 46784 / 16109 di rep. del 26.02.2008, dr.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.03.2008 al n. 39471 generale e n. 9385 particolare, a favore della Banca Antonveneta spa e contro Ma Meifen, per la durata di anni 20 e l' importo complessivo di Euro 420.000,00 (di cui Euro 210.000,00 per capitale), relativamente al seguente bene immobile

Comune di Gallarate (VA) – sez. CA – Foglio 9

Via del Lavoro snc

* mapp. 4038 sub. 5

(In base a quanto riportato nella certificazione notarile anzi detta emergerebbe che *"..... il debito residuo risulta essere estinto in data 4 giugno 2026 e la cui cancellazione totale è in fase istruttoria"*, nonché sulla nota di iscrizione *"... Comunicazione n. 11779 del 12.06.2026 di estinzione totale dell' obbligazione avvenuta in data 04.06.2026. Cancellazione totale in fase istruttoria"*).



- **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. CA – Foglio 7
* mapp. 4038 sub. 5

* * *

Per tutti gli eventuali vincoli, gravami, pattuizioni, servitu', regolamenti, ecc. si
dovrà fare riferimento agli atti / formalità / regolamenti intercorsi nonché
anche allo stato dei luoghi, ecc., che parte acquirente dovrà preliminarmente
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.

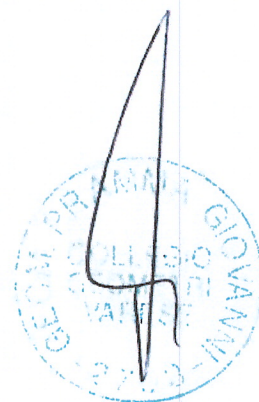
* * *

DATI EDILIZIO-COMUNALI

A seguito di ispezioni effettuate sul portale telematico del Comune di
Gallarate (VA) è emerso che il lotto sul quale insiste il fabbricato
condominiale di che trattasi ricade in

✓ Ambito Residenziale semi-intensivo RSI (art. 29)

Per tutte le eventuali conferme, parametri, dettami, vincoli, servitu', obblighi,
ecc. si rimanda agli Strumenti Urbanistici, ai titoli notarili, regolamenti, ecc.





che parte acquirente dovrà preliminarmente verificare.

* * *

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

- **P.E. (DIA) n. 34340/2004** del 09.09.2004, intestata a Grandi Progetti srl, relativa alla edificazione di palazzina residenziale
- **P.E. (DIA) n. 20096/2007** del 04.06.2007, intestata a Grandi Progetti srl, relativa a modifiche alla precedente PE n. 34340/2004
- **Agibilità** del 07.08.2009

Si precisa poi che sussiste anche altra PE (DIA) n. 40776/2006 del 23.11.2006, intestata a Grandi Progetti srl, relativa a recupero sottotetti.

* * *

Dal raffronto tra quanto riportato sui grafici comunali e quanto invece rilevato in loco, si può ritenere non vi sia corrispondenza in quanto il piano interrato presenta l' esistenza di diverse murature divisorie ed impianti prive di autorizzazione edilizia. A tal proposito il futuro assegnatario dovrà provvedere a propria cura e spese alla corretta rimessa in pristino degli



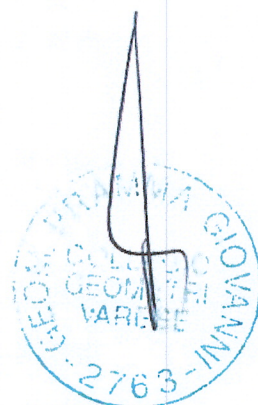
ambienti con l' eliminazione di tutto quanto non autorizzato e/o non conforme.

(In alternativa potrà verificare avanti gli organi competenti l' eventuale fattibilità o meno di una sanatoria edilizia atta alla regolarizzazione di quanto in essere, fermo restando la destinazione accessoria (e non abitativa) del piano terra (anche in tal caso con oneri e costi a carico dello stesso)).

Si rileva inoltre che l' area pertinenziale scoperta dovrebbe essere filtrante e parte a verde, ove – invece – risulta per la piu' parte essere stata interamente pavimentata (necessiterà idonea rimozione sempre con oneri / costi a carico dell' assegnatario).

Dall' analisi in dettaglio dei fascicoli comunali emerge anche che:

* in data 09.09.2004 veniva presentata dalla Grandi Progetti srl Denuncia di Inizio Attività n. 34340 di prot. per la costruzione di un edificio residenziale e relativi boxes / posti auto, ove – alla pagina 7 del modello DIA veniva barrata anche la voce (quale allegato) *"impegnativa debitamente registrata di pertinenzialità per parcheggi ed autorimesse – DICHIARAZIONE"*; impegnativa questa che, datata 02.09.2004, riportava quanto segue *"..... – che il progetto prevede la realizzazione di n. 12 unità immobiliari ad uso residenziale; - che il progetto, prevede la realizzazione di n. 2 piani interrati con destinazione a box singoli: P1 interrato n. 16 box per un totale di mq. 311.75, oltre a corsia di manovra – P2 interrato n. 16 box per un totale di mq. 331.31, oltre a corsia di manovra; tutto cio' premesso il sottoscritto, a nome e per conto della Grandi Progetti srl si impegna - a riservare ad uso pertinenziale delle unità immobiliari costituenti la nuova edificando palazzina, il P1 interrato,*



costituito da n. 16 box – si obbliga a tradurre la presente impegnativa in atto pubblico, da trascrivere a favore del Comune di Gallarate nei Registri Immobiliari, prima della richiesta di agibilità “;

* ad avvenuta ultimazione lavori (con interposte altre pratiche in variante n. 40776/2006 (recupero sottotetti) e n. 20096/2007), veniva presentata (in data 27.11.2007) richiesta Agibilità parziale per appartamenti dal 1 al 15 ed all'interno del modello nessuna menzione veniva fatta in merito alla eventuale pertinenzialità dei boxes (pertinenzialità questa che – invece e correttamente – veniva indicata e definita per le abitazioni in sottotetto);

* in data 23.03.2009, ad avvenuta trascrizione dell'atto di vincolo dei boxes-auto alle abitazioni in sottotetto, veniva richiesta Agibilità per l'intera palazzina (anche in tal caso nulla veniva evidenziato in merito all'eventuale vincolo per i boxes a piano interrato con le varie abitazioni (ad eccezione di quelle in sottotetto));

* in data 07.08.2009 il Comune di Gallarate (VA) rilasciava Certificato di Agibilità per il condominio (nulla emergendo in ordine all'eventuale succitato vincolo).

Con atto n. 46783 di rep. del 26.02.2008, a rogito dr.ssa Della Ratta Rinaldi Alberta, registrato in Desio il 21.03.2008 al n. 3061 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25.03.2008 n. 39470 generale e n. 21496 particolare, la porzione abitativa, di cui alla procedura in oggetto (Fg. 7 (ex 9) mapp. 4038 sub. 5), veniva venduta dalla Grandi Progetti srl alla sig.ra _____ ; in tale atto nulla emergeva in ordine ad eventuali posti auto e/o boxes-auto e – appunto – oggetto del trasferimento era unicamente l'abitazione.



Da ispezioni ipotecarie effettuate non è stato reperito alcuna trascrizione concernente eventuali vincoli pertinenziali, ad accezione dell' atto riguardante le porzioni in sottotetto ed i relativi garage. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha inoltrato mail in data 23.09.2026 al Comune di Gallarate (VA) al fine di avere eventuali ragguagli nel merito; nulla però è stato riscontrato. Il tecnico dell' ufficio ha riferito che a suo giudizio non sussisterebbe alcun eventuale vincolo riguardante l' abitazione ed un posto auto pertinenziale. Per tali fattispecie lo scrivente ritiene comunque importante rilevare una possibile riserva, manlevandosi da responsabilità in tal senso.

* * *

STATO CONTABILE CONDOMINIALE

Il compendio condominiale (denominato Residenza Cascinetta) all' interno del quale è inserita anche la porzione de qua è amministrato dallo

Studio Colombo Achille di Via Monte San Martino n. 96

21013 – Gallarate (VA) – tel. 0331-785502 / 349-8902202

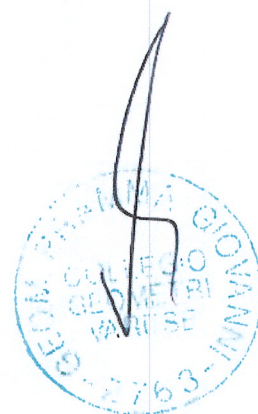
achille.colombo@colomboachillesrl.com

A seguito di istanza inoltrata in data 16.07.2026 l' amministratore (sempre in pari data) ha così relazionato

“ Buonasera allego quanto in ns. possesso.

NB: In vista dell' assemblea di settembre avrei necessità di ricevere il contatto della persona che possiede le chiavi di accesso al cortiletto di proprietà interno per verifica dei luoghi in quanto i box sottostanti lamentano infiltrazioni

.....Buongiorno, di seguito quanto richiesto:



- alla data di subentro del Demanio dello Stato (questo risulta mezzo visura catastale) il sig. _____ risulta avere un cospicuo credito che all' ultima chiusura di bilancio è stata individuata in €. 1.986,84;
- le spese a carico del Demanio sono, dalla data di subentro sino alla prossima chiusura di bilancio (31.01.2027) €. 5.387,41 di cui ad oggi non risulta alcun versamento in merito;
- le spese delle ultime due annualità sono, per l' anno 24-25 (anno contabile) €. 2.848,34 e per l' anno 25-26 €. 1.232,96;
- non sono state approvate spese straordinarie al momento;
- non è possibile dichiarare una somma annua media. Si allega tuttavia l' ultimo bilancio approvato per poter analizzare personalmente le voci di spesa.....".

Nei riguardi poi della porzione di area pertinenziale (esterna alla recinzione in essere) è stata inoltrata – sempre all' amministratore – la seguente istanza: ".... per richiederVi se il Condominio è a conoscenza che una porzione di area esterna cortilizia (antistante la linea di recinzione metallica delimitante la stessa area ex _____) risulta di esclusiva proprietà della stessa unità, pur avendo tutte le caratteristiche di area condominiale. A tal fine si richiede se vi sia una qualche indicazione nel regolamento condominiale e/o in altri documenti"; alla stessa è seguita la seguente risposta "..... nel regolamento non vi è alcuna traccia. Ci siamo sempre attenuti al catasto".

Alla luce di cio' anche tale contesto dovrà essere preso in debita considerazione del futuro assegnatario.

*

*

*



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) presunto grado di appetibilità sul mercato
- m) presunto valore di mercato per immobili simili
- n) 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:

Appartamento + area pertinenziale

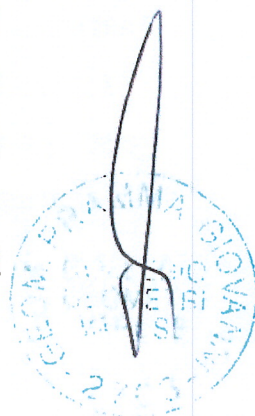
a corpo	Euro	175.000,00
meno abbattimento forfettario 5% circa	Euro	9.000,00
Totale complessivo arrotondato	Euro	166.000,00

*

*

*

Il presunto valore attribuito al bene è al lordo di eventuali decurtazioni



derivanti da spese insolute, tasse, debiti e/o quant' altro correlato allo stesso.

* * *

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

* * *

Tanto per quanto richiesto.

Busto Arsizio 27.10.2026.

geom. Giovanni Pramona



