

---

# TRIBUNALE DI VARESE

## **Fallimento GREGORINI SNC**

N. Gen. Rep. **000029/21**



**Giudice Delegato Dr.ssa Valentina LEGGIO**  
**Curatore Dr.ssa Chiara CARRARA**

## **ELABORATO PERITALE – Lotto 002** **Casalzuigno (VA) – Via Libertà, 76**

*Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti*  
*iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144*  
*C.F. MNTNGL66C10L682V-P.Iva 02492200122*

*con studio in Varese (Varese) via Speri Della Chiesa 18*  
*telefono: +39 0332237579*  
*cellulare: +39 3392671198*  
*fax: +39 0332237579*  
*email: angelo.monti2@tin.it*

---

**Beni in Casalzuigno (Varese) Via Libertà, 76**  
**Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato sito in Casalzuigno (Varese) Via Libertà, 76.

Composto da:

Piano terra: box e ripostiglio nel quale è presente la centrale termica dell'abitazione ai piani superiori sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 49,60**

Identificato al catasto fabbricati,  
intestata a

**GREGORINI Pietro** (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a VEZZA D'OGGIO (BS) il 27/01/1958, proprietà per 1/1  
**Allegato n. 1**

Sez. Urb. CA, foglio 7 mappale **440**, sub. **502**, categoria C/6, classe 8, consistenza 31 mq, superficie catastale 51 mq, posto al piano T, - rendita: **Euro 81,65**, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 2**

Coerenze: portico comune, altra unità immobiliare, Via Libertà, scala comune, passaggio comune

**I mappali censiti al Catasto Terreni come di seguito:**

- foglio 9 mappale 311, qualità classe: ENTE URBANO, superficie 25
- foglio 9 mappale 445, qualità classe: ENTE URBANO, superficie 25

**Risultano nel Catasto Fabbricati identificati con il mapp. 440**

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centro storico residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: biblioteca (buono)  
farmacie (buono)  
municipio (buono)  
negozi al dettaglio (sufficiente)  
ristoranti e bar (sufficiente)  
scuola materna (buono)  
spazi verdi (buono)  
supermercato a 1,5 km (ottimo)

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, agricole

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **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: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

##### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Iscrizione volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore di

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA con sede in Milano (MI)

domicilio ipotecario eletto a Milano Via della Moscova, 33

contro

GREGORINI Pietro (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a VEZZA D'OGGIO (BS) il 27/01/1958, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e

ACQUATI Raffaella (CQTRFL60T65F205R) nata a MILANO (MI) il 25/12/1960, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

a firma di Dr. Ferdinando CUTINO Notaio in Besozzo (VA) in data 22/05/2006 ai nn. 62827/10429 di Rep.

iscritto a Varese (VA) in data 06/06/2006 ai nn. 13296/2763

importo ipoteca: Euro 150.000,00

importo capitale: Euro 100.000,00

**Allegato n. 3**

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

**Sentenza di fallimento** derivante da ATTO GIUDIZIARIO

a favore di

Massa dei creditori del Fallimento GREGORINI SNC di Gregorini Pietro e Mario per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

contro

GREGORINI Pietro (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a VEZZA D'OGGIO (BS) il 27/01/1958, proprietà per 1/1

a firma di Tribunale di Varese (VA) in data 10/09/2021 ai nn. 51 di Rep.

trascritto a Varese (VA) in data 15/02/2022 ai nn. 2735/1912

**Allegato n. 4**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

##### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nell'ultima Pratica Edilizia depositata presso il Comune di Casalzuigno risulta in demolizione, per la creazione di una porta, una piccola porzione di parete a confine con altra unità immobiliare. Tale opera in realtà non è stata realizzata.

Regolarizzabili mediante:

- Pratica Edilizia Cila in Sanatoria: € 1.000,00 (pagamento sanzione)
- Spese tecniche: € 1.000,00 oltre oneri di Legge

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La planimetria catastale non corrisponde a quanto autorizzato dall'ultima pratica edilizia depositata, in quanto il risulta un'apertura tra il box ed il ripostiglio che in realtà è stata tamponata da un tramezzo in muratura, come rappresentato nella sopraccitata pratica edilizia

Regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento scheda catastale: € 300,00 oltre oneri di Legge (spese tecniche)
- Diritti catastali: € 50,00

**Oneri totali: € 2.350,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON CONOSCIUTE**

Spese straordinarie di gestione immobile,  
già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **NON E' UN CONDOMINIO**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON E' UN CONDOMINIO**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**GREGORINI Pietro** (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a VEZZA D'OGGIO (BS) il 27/01/1958, proprietà per 1/1

proprietario dal 22/11/1993 ad oggi  
in forza di **ATTO DI DIVISIONE**

a firma di Dr. Andrea BORTOLUZZI Notaio in Cuvio (VA) in data 22/11/1993 al n. 35553/3114 di Rep.  
trascritto a Varese (VA) in data 14/12/1993 ai nn. 16069/11193

**Allegato n. 5**

Il presente atto assegna al Sig. Gregorini Pietro, tra gli altri beni, il mapp. 440 sub. 8 che, soppresso, ha dato vita all'attuale sub. 502.

### 6.2 Precedenti proprietari:

**Mappali n. 311, 440 sub. 3, 4, 445 che hanno poi generato l'immobile oggetto della presente perizia**

**ACQUATI Mario** (c.f. CQTMRA25M01F205C) nato a Milano (MI) il 01/08/1925 per la quota di 1/6

**CASTAGNETTI Liliana** (c.f. CSTLLN28H43F205Z) nata a Milano (MI) il 03/06/1928 per la quota di 1/6

**GREGORINI Pietro** (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a Vezza d'Oglio (BS) il 27/01/1958 per la quota di 2/6

**ACQUATI Raffaella** (c.f. CQTRFL60T65F205R) nata a Milano (MI) il 25/12/1960 per la quota di 2/6

proprietari dal 27/04/1992 al 22/11/1993

in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dr. Andrea BORTOLUZZI Notaio in Cuvio (VA) in data 27/04/1992 al n. 31728/2666 di Rep.  
trascritto a Varese (VA) in data 15/05/1992 ai nn. 7031/5158

**Allegato n. 6**

E prima ancora

**SAVIOLI Maria Tecla** (c.f. SVLMTC61M42C751C) nata a Cittiglio (VA) il 02/08/1961 per la quota di 1/4

**SAVIOLI Massimo Vittorio** (c.f. SVLMSM70S28C751R) nato a Cittiglio (VA) il 28/11/1970 per la quota di 1/4

**SAVIOLI Donatella** (c.f. SVLDTL73H55C751O) nata a Cittiglio (VA) il 16/06/1973 per la quota di 1/4

**SAVIOLI Gianpaola** (c.f. SVLGPL62T41C751M) nata a Cittiglio (VA) il 01/12/1962 per la quota di 1/4

proprietari dal 26/05/1981 al 27/04/1992

in forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

in morte della Signora MACCARIO Maria Carmen (c.f. MCCMCR31L53C751D) nata a Cittiglio (VA) il 16/07/1931  
e deceduta a Cittiglio (VA) il 26/05/1981

registrata a Gavirate (VA) il 07/09/1988 al n. 9 Vol. 534

trascritta a Varese (VA) in data 17/12/1988 ai nn. 15825/11710

ed in forza di **SECONDA DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

registrata a Gavirate (VA) il 22/05/1990 al n. 94 Vol. 545

trascritta a Varese (VA) in data 04/09/1990 ai nn. 11837/8691

inoltre

proprietari dal 07/03/1988 al 27/04/1992

in forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

in morte del Signor SAVIOLI Mattia Angelo detto Angelo (c.f. SVLMTN31H08D332I) nato a Domodossola (NO) il 08/06/1931 e deceduto a Casalzuigno (VA) il 07/03/1988 registrata a Gavirate (VA) il 07/09/1988 al n. 12 Vol. 534 trascritta a Varese (VA) in data 17/12/1988 ai nn. 15838/11723

ed in forza di **SECONDA DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

registrata a Gavirate (VA) il 22/05/1990 al n. 96 Vol. 545 trascritta a Varese (VA) in data 04/09/1990 ai nn. 11839/8693

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 27/1992** per lavori di Risanamento statico conservativo

intestata a GREGORINI Pietro e altri

Concessione Edilizia

presentata in data 27/06/1992- n. prot. 2764

rilasciata in data 02/11/1992

**Allegato n. 7**

**Agibilità:** Non trovata

Descrizione <b>Porzione di fabbricato</b> di cui al punto <b>A</b>
--

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di porzione di fabbricato sito in Casalzuigno (Varese) Via Libertà, 76.

Composto da:

Piano terra: box e ripostiglio nel quale è presente la centrale termica dell'abitazione ai piani superiori sviluppo una superficie lorda complessiva di circa **mq 49,60**

Identificato al catasto fabbricati, intestata a

**GREGORINI Pietro** (c.f. GRGPTR58A27L816Y) nato a VEZZA D'OGGIO (BS) il 27/01/1958, proprietà per 1/1

**Allegato n. 1**

Sez. Urb. **CA**, foglio **7** mappale **440**, sub. **502**, categoria C/6, classe 8, consistenza 31 mq, superficie catastale 51 mq, posto al piano T, - rendita: **Euro 81,65**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE**

**Allegato n. 2**

Coerenze: portico comune, altra unità immobiliare, Via Libertà, scala comune, passaggio comune

L'edificio è stato costruito ante il 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di circa 2,80 m.

### **Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente l'immobile è identificato nella zona **NUCLEI ANTICHI FORMAZIONE (NAF)**

Norme tecniche ed indici: **Allegato n. 8**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
<b>Piano Terra</b>				
Box	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>23,20</b>	<b>1,00</b>	<b>23,20</b>
	Sup. reale netta	14,15	1,00	14,15
Ripostiglio	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>26,40</b>	<b>1,00</b>	<b>26,40</b>
	Sup. reale netta	18,35	1,00	18,35
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>49,60</b>		<b>49,60</b>
	Sup. reale netta	32,50		32,50

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti
<i>Solaio box:</i>	tipologia: solaio a volta con stucchi, condizioni: buone.
<i>Solaio ripostiglio:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni box:</i>	tipologia: anta singola basculante, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni ripostiglio:</i>	tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura mista, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna box:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna ripostiglio:</i>	materiale: piastrelle in ceramica/grès, condizioni: buone.
<i>Plafone box:</i>	materiale: stabilitura e stucchi, condizioni: buone.
<i>Plafone ripostiglio:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.

## Impianti:

<i>Gas:</i>	alimentazione della caldaia - tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative al momento dell'istallazione.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative al momento dell'istallazione.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative al momento dell'istallazione.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo con caldaia, alimentazione: gas, diffusori: radiatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle normative al momento dell'istallazione.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari. Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Varese  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese  
 Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casalzuigno (VA)  
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Casalzuigno (VA)  
 Ufficio Anagrafe del Comune di Casalzuigno (VA)  
 Camera di Commercio di Varese  
 Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni Immobiliari  
 Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare.it.

**8.3. Valutazione corpi****A. Porzione di fabbricato**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Mediando i valori della zona attribuiti da:

- bollettino di Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese Approvato dalla COMMISSIONE RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI in data 9 settembre 2021 della Camera di Commercio di Varese
  - Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio
  - Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare.it.
- è stato attribuito un valore pari a **Euro 400,00/mq al box** e  
 pari a **Euro 600,00/mq al ripostiglio**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra	23,20	€ 400,00	€ 9.280,00
Box			
Ripostiglio	26,40	€ 600,00	€ 15.840,00
	<b>49,60</b>		<b>€ 25.120,00</b>

- Valore corpo:	<b>Euro 25.120,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>Euro 25.120,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>Euro 25.120,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Porzione di fabbricato</b>	49,60	Euro 25.120,00	<b>Euro 25.120,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **Euro 1.256,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Euro 1.300,00 oltre oneri di Legge**

Spese per sanzioni e diritti vari **Euro 1.050,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: **IL BOX E IL RIPOSTIGLIO POTREBBERO ESSERE VENDUTI SEPARATAMENTE**

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **Euro 23.864,00**

**ARROTONDATO A :** **Euro 23.800,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,  
con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **Euro 21.514,00**

**ARROTONDATO A :** **Euro 21.500,00**

Il Perito C.T.U.  
Arch. Angelo Monti

Varese, 03 Febbraio 2023

**Elenco allegati:**

**ALLEGATI – Lotto 2 -**

1. Ufficio Anagrafe del Comune di Casalzuigno (VA): Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
2. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ESTRATTO MAPPA CATASTALE, SCHEDA e VISURE CATASTALI
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Iscrizione CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (2006)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2021)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione ATTO DI DIVISIONE e ATTO DI PROVENIENZA (1993)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione ATTO DI COMPRAVENDITA - (1992)
7. Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casalzuigno (VA): PRATICA EDILIZIA – Concessione Edilizia (1992)
8. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Casalzuigno (VA): ESTRATTO del Piano di Governo del Territorio Vigente e Norme attuazione Piano delle Regole
9. Documentazione Fotografica