

---

# 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 004 Sangiano (VA) – Via Ronchet

*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 Sangiano (VA) Via Ronchet  
Lotto 004**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito in Sangiano (Varese) Via Ronchet.

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**.

Identificato al catasto terreni:

intestata a **GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO** (C.F. 00681670121) con sede in Laveno Mombello (VA)

- foglio **9** mappale **2592** qualità **PRATO**, classe **2**, superficie catastale **980,00**, reddito agrario: Euro 2,53, - reddito domenicale: Euro 2,78. **Allegato n. 1**

Identificato al catasto fabbricati:

- foglio **4** mappale **2595** categoria **F/1**, consistenza **70,00 mq**, **Allegato n. 1**

Coerenze dei due mappali in un solo corpo: strada, mappali nn. 2593, 1539, 2669, 1284, 245, 2594, 2215, 1010, 2090, 1009 e 553

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:  
periferica residenziale (normale) a traffico locale

Servizi della zona:  
campo sportivo (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono), biblioteca (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Collegamenti pubblici (km): stazione treni (0,750), autobus (0,250).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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:**

Servitù: **VOLUMETRIA e POSA ATTRAVERSAMENTO TUBAZIONI**  
derivante da **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
a favore di

**GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO** (C.F. 00681670121) con sede in Laveno Mombello (VA) -  
- Relativamente all'Unità Negoziale n. 1 per il diritto di **Servitù di Volumetria**  
- Relativamente all'Unità Negoziale n. 3 per il diritto di **Servitù di Posa e attraversamento tubazioni**

contro

- **DE BERNARDI Giancarlo** (DBRGCR48E09F205K) nato a Milano (MI) il 09/05/1948

Relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di **Servitù di Volumetria**

Relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di **Servitù di Posa e attraversamento tubazioni**

- **POROLI Ornella** (PRLRLL50C53E496T) nata a Laveno Mombello (VA) il 13/03/1950

Relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di **Servitù di Volumetria**

Relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di **Servitù di Posa e attraversamento tubazioni**

- **FUMAGALLI Anna** (FMGNNA24L43F205Q) nata a Milano (MI) il 03/07/1924 - Relativamente all'Unità Negoziale

Relativamente all'Unità Negoziale n. 2 per il diritto di **Servitù di Volumetria**

Relativamente all'Unità Negoziale n. 4 per il diritto di **Servitù di Posa e attraversamento tubazioni**

a firma di Dr. Giuseppe TEDONE Notaio in Laveno Mombello (VA)

in data 24/05/2011 al n. 45308/18681 di Rep.

registrato a Gavirate (VA) in data 31/05/2011 al n. 1902/1T

trascritto a Varese (VA) in data 01/06/2011 ai nn. 9979/6062

**Allegato n. 2**

Il **Secondo Luogo** dell'Atto Notarile così recita:

*...I signori DE BERNARDI Giancarlo, POROLI Ornella e FUMAGALLI Anna, in base alle vigenti prescrizioni urbanistiche in materia di densità edilizia, costituiscono, a favore dei mappali nn. 2592 e 2595, di proprietà della Società "GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO", oggetto di compravendita all'"IN PRIMO LUOGO", le seguenti servitù:*

1) *servitù di utilizzazione della volumetria residua, pari a circa mc. 640, sviluppatesi sull'appezzamento di terreno di loro proprietà, avente una superficie fondiaria di mq. 2850, posto in Comune di Sangiano, identificato nel N.C.T. al foglio logico 9, foglio catastale 4*

- *mappale n. 1539, ENTE URBANO, di ettari 00, are 14, centiare 87;*

- *mappale n. 2593, PRATO, classe 2, di ettari 00, are 12, centiare 50, RD Euro 3,55, RA Euro 3,23;*

- *mappale n. 2690, ENTE URBANO, di ettari 00, are 00, centiare 63;*

*Le parti, in proprio e come sopra rappresentata, precisano che la superficie volumetrica ceduta ai fini edificatori, non potrà essere nuovamente conteggiata agli effetti della densità edilizia, anche a seguito del trasferimento parziale o totale della proprietà, se non previa demolizione parziale o totale delle costruzioni realizzate sui mappali nn. 1539, 2593, 2669 e 2690.*

2) *servitù di posa e attraversamento di tubazioni nel sottosuolo per scarico acque nere ed acque chiare a favore dei mappali n. 2592 e 2595 di proprietà della Società "GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO" ed a carico degli stessi mappali 1539, 2593, 2669 e 2690 di proprietà De Bernardi Giancarlo, Poroli Ornella e Fumagalli Anna, precisandosi che la Società "GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO" si impegna a spostare la rete fognaria esistente (tratteggio giallo) lungo il tratto (tratteggio rosso) insistente interamente nella proprietà De Bernardi Giancarlo, Poroli Ornella e Fumagalli Anna fino a raggiungere la rete esistente (tratteggio nero) così come indicato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "C".*

*La Società "GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO", potrà costruire in alternativa alla rete fognaria esistente (tratteggio nero) una nuova rete lungo il percorso tratteggiato in azzurro nell'allegata planimetria.*

*Tutte le spese future inerenti alla manutenzione del tratto di canalizzazione in comune, saranno a carico dei signori De Bernardi Giancarlo, Poroli Ornella e Fumagalli Anna per la quota di 1/4 (un quarto), mentre per la rimanente quota di 3/4 (tre quarti) saranno a carico della Società "GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO"...*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

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: Nessuna*

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 SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO (c.f. 00681670121) Sede in LAVENO-MOMBELLO (VA), 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. 3**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate difformità

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate difformità

**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 SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO** (c.f. 00681670121) Sede in LAVENO-MOMBELLO (VA), proprietà per 1/1

proprietario dal 24/05/2011 ad oggi

in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di Dr. Giuseppe TEDONE Notaio in Laveno Mombello (VA) in data 24/05/2011 al n. 45308/18681 di Rep.

registrato a Gavirate (VA) in data 31/05/2011 al n. 1902/1T

trascritto a Varese (VA) in data 01/06/2011 ai nn. 9978/6061

**Allegato n. 4**

## 6.2 Precedenti proprietari:

**DE BERNARDI Giancarlo** (DBRGCR48E09F205K) nato a Milano (MI) il 09/05/1948  
**POROLI Ornella** (PRLRLL50C53E496T) nata a Laveno Mombello (VA) il 13/03/1950  
**FUMAGALLI Anna** (FMGNNA24L43F205Q) nata a Milano (MI) il 03/07/1924

proprietari dal 18/03/2005 al 24/05/2011

in forza di **ATTO DI PERMUTA**

a firma di Dr. Giuseppe TEDONE Notaio in Laveno Mombello (VA) in data 04/12/1991 al n. 8650/2189 di Rep.  
registrato a Gavirate (VA) in data 19/12/1991 al n. 584/1V  
trascritto a Varese (VA) in data 14/12/1991 ai nn. 16306/11709

e successivo consolidamento dell'Usufrutto vantato dal Sig. DE BERNARDI Antonino (DBRNNN13H02H872V) nato a Sangiano (VA) il 02/06/1913, deceduto in data 20/05/1992

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 06/2008 Prot. 2998-1789-1902-2379-2722-208** per la Costruzione di fabbricato residenziale intestata a DE BERNARDI Giancarlo

**Permesso di Costruire n. 06/08**

presentata in data 17/06/2008- n. prot. 1789 e successive integrazioni  
rilasciata in data 21/01/2009

In data 01.07.2011 con Prot. n. 2036 e 1729 il Permesso di Costruire intestato De Bernardi Giancarlo veniva **VOLTURATO** dal Comune di Sangiano (VA), come da richiesta, a favore della Società **GREGORINI SNC di Gregorini Pietro e Mario** (c.f. 00681670121) con sede in Laveno Mombello (VA) Via Revelli, 71

In data 29.08.2009 con Prot. n. 2508 veniva depositata la Comunicazione di inizio lavori nella quale veniva indicata la data di inizio opere per il 01.09.2009 e di fine opere per il 01.09.2012.

I lavori in realtà sono iniziati appunto formalmente, ma mai operativamente e tantomeno terminati. Essendo quindi decorsi i tre anni per il completamento dei lavori il Permesso di Costruire è decaduto di diritto. **Allegato n. 5**

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| Descrizione <b>terreno edificabile</b> di cui al punto <b>A</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **TERRENO EDIFICABILE** sito in Sangiano (Varese) Via Ronchet.

Superficie complessiva di circa mq **1.050,00**.

Identificato al catasto terreni:

intestata a **GREGORINI SNC DI GREGORINI PIETRO E MARIO** (C.F. 00681670121) con sede in Laveno Mombello (VA)

- foglio **9** mappale **2592** qualità **PRATO**, classe **2**, superficie catastale **980,00**, reddito agrario: Euro 2,53, - reddito dominicale: Euro 2,78. **Allegato n. 1**

Identificato al catasto fabbricati:

- foglio **4** mappale **2595** categoria **F/1**, consistenza **70,00 mq**. **Allegato n. 1**

Coerenze dei due mappali in un solo corpo: strada, mappali nn. 2593, 1539, 2669, 1284, 245, 2594, 2215, 1010, 2090, 1009 e 553

Il terreno ha una forma trapezoidale, ed è leggermente scosceso

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente l'immobile è identificato nella zona **TdE – Tessuto densificazione.**

**Allegato n. 6**

Norme tecniche ed indici:

**Allegato n. 7**

| Destinazione        | Parametro                   | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Terreno edificabile | Sup. catastale lorda        | 1050,00                 | 1,00         | 1050,00            |
|                     | <b>Sup. catastale lorda</b> | <b>1050,00</b>          |              | <b>1050,00</b>     |

**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 (VA),

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese (VA),

Ufficio Tecnico del Comune di Sangiano (VA),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Sangiano (VA),

Camera di Commercio di Varese (VA)

**8.3. Valutazione corpi****A. Terreno edificabile**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione        | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Terreno edificabile | 1050,00                | € 60,00         | € 63.000,00        |

- Valore corpo: **€ 63.000,00**

- Valore complessivo intero: **€ 63.000,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 63.000,00**

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile                   | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|----------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>terreno edificabile</b> | 1050,00          | € 63.000,00                   | <b>€ 63.000,00</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 3.150,00**

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                     | <b>€ 0,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                     | <b>Nessuno</b> |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | <b>Nessuna</b> |

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 59.850,00**

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

Varese, 21 dicembre 2022

**Elenco Allegati**

**ALLEGATI – Lotto 4 -**

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: Estratto mappa catastale e Visure storiche
2. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (2011)
3. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (2021)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : Nota Trascrizione ATTO DI COMPRAVENDITA e Atto di Provenienza a firma Dr. Giuseppe TEDONE Notaio in Laveno Mombello (VA) (2011)
5. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Sangiano (VA): Pratica Edilizia: Permesso di Costruire e Inizio Lavori DECADUTI
6. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Sangiano (VA): Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Sangiano (VA): ESTRATTO del Piano di Governo del Territorio Vigente e Norme attuazione Piano delle Regole
8. Documentazione Fotografica