
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'OGLIO (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 Porzione di fabbricato di cui al punto A
--

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
Piano Terra				
Box	Sup. reale lorda	23,20	1,00	23,20
	Sup. reale netta	14,15	1,00	14,15
Ripostiglio	Sup. reale lorda	26,40	1,00	26,40
	Sup. reale netta	18,35	1,00	18,35
	Sup. reale lorda	49,60		49,60
	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
	49,60		€ 25.120,00

- Valore corpo:	Euro 25.120,00
- Valore complessivo intero:	Euro 25.120,00
- Valore complessivo diritto e quota:	Euro 25.120,00

Riepilogo:

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

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