

# Tribunale di Varese



## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

UNIONE BANCHE ITALIANE  
S.P.A.

contro:

TAMBORINI  
IDA

N° Gen. Rep.

**172/2020**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa Giulia Tagliapietra**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Unico**

**N.1 Locale commerciale**

ESPERTO DELLA STIMA

**GEOM. VINCENZO LOMBARDO**

Mail: [info@studiotecnicolombardo.it](mailto:info@studiotecnicolombardo.it)

Pec: [vincenzo.lombardo@geopec.it](mailto:vincenzo.lombardo@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

1. IDENTIFICAZIONE LOTTO
2. STATO DI POSSESSO
3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO D'INSERIMENTO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
  - 4.1 VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - 4.2 VINCOLI E ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
9. DESCRIZIONE IMMOBILI
10. VALUTAZIONE LOTTI
  - 10.1 CRITERI DI STIMA
  - 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE
  - 10.3 VALUTAZIONE LOTTO
11. RIASSUNTO VALUTAZIONE

<b>1</b>	<p><b>ABITAZIONE</b></p> <p><b>Dati Catastali</b></p> <p><b>Bene:</b> Via Milano n.620 – Mercallo (Va) - 21020</p> <p><b>Lotto:</b> UNICO</p> <p><b>Categoria:</b> Locale commerciale [C/1]</p> <p><b>Dati Catastali:</b> Foglio 10, particella 1279, sub 19</p> <p><b>Possesso:</b> Al momento del sopralluogo l'immobile era libero</p> <p><b>Accessibilità</b> dell'immobile ai soggetti diversamente abili: <b>SI</b></p> <p><b>Creditore Procedente:</b> UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.</p> <p><b>Creditori iscritti:</b> Nessuno</p> <p><b>Comproprietari non esegutati:</b> Nessuno</p> <p><b>Misure Penali:</b> nulla risultante dai RR.II.</p> <p><b>Continuità delle trascrizioni:</b> si</p>
----------	--



## 1. IDENTIFICAZIONE LOTTO

### Premessa:

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Bene in Mercallo  
Lotto Unico  
Via Milano n.620 – Mercallo (Va) – 21020

### LOTTO UNICO - 001

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

*Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione locale commerciale disposta su unico livello e con annessi ripostiglio e cantina al piano interrato. Accessibile tramite la percorrenza di Via Milano al civico 620 del comune di Mercallo. Catastralmente identificabile in foglio 10 mappale 1279 subalterno 19*

#### **[C/1] sub. 19; sito in Via Milano n.620 – Mercallo (Va)**

Unità immobiliare catastalmente identificata come locale commerciale disposta su unico livello posta al piano terra di un edificio plurifamiliare. L'attuale utilizzo del locale è come bar, internamente disposto in locale somministrazione bevande, cucina per preparazione alimenti, un piccolo ripostiglio e tre wc, di cui uno accessibile ai portatori de handicap. Direttamente annesso all'abitazione ci sono anche un ripostiglio ed un deposito al piano interrato, identificati in scheda ma non definiti da tramezzature nell'interrato.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

- **TAMBORINI IDA** titolare del diritto di proprietà per 1/1

#### **Pignoramento:**

contro **Tamborini Ida** per la quota di **1/1** a favore di **UNIONE BANCHE ITALIANE spa**

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

#### **intestazione:**

**TAMBORINI IDA** : Codice fiscale **1MB DIA 35R61 F134N** - Proprietà per 1/1

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

#### **Comune di MERCALLO (Va)**

**Abitazione: Fg.10 Mapp. 1279 sub 19 - Cat C/1** - classe 5, consistenza 94mq – sup. catastale totale 89 mq, - rendita € 1'403.01 – Via Milano n.620 piano: T-s1.

#### **Dati derivanti da:**

- Atto pubblico di divisione del 03/06/1996 rep. 140577 trascritto il 02/08/2004 redatto dal notaio SOMMA ENRICO in GAVIRATE



**Coerenze del lotto come da scheda:**

L'unità immobiliare risulta insita al piano terra dell'edificio plurifamiliare di cui è parte. Il lato nord-est prospetta su area comune, anche dedicata al parcheggio delle macchine dei clienti. A nord-ovest in aderenza con vano scala e AUI, lato sud-ovest prospetta su area comune ma senza accesso diretto. Mentre il lato sud-est in aderenza con AUI.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Catastalmente risulta difforme alla rappresentazione catastale in atti presentata in data 16/11/2010 dal Geom. Rinaldo Salina (Allegato 03).

**2. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto UNICO**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27 luglio 2021 ad ore 16.00. A seguito di contatti tramite email con il custode giudiziario il quale aveva preventivamente informato il proprietario dell'appuntamento. All'ora prestabilita ha presenziato il sopralluogo la sig.ra Paola Caufero in qualità parente del proprietario dell'immobile.

L'uscita è documentata nel verbale di sopralluogo (Allegato 08).

---

**3. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESO D'INSERIMENTO:**

**Caratteristiche zona:**

Zona periferica del comune, prospiciente alla strada statale SS 629. Ambito edilizio prevalentemente commerciale/terziario inserito nella zona industriale del comune.

**Area urbanistica:**

Periferica produttiva.

**Principali collegamenti pubblici:**

L'unità prospetta sulla strada statale SS 629, strada statale del lago di Monate che collega Vergiate a Gemonio.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi primari e secondari raggiungibili nel raggio di pochi chilometri.

---

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 01/10/2021 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**a. 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  
Nessuna

**b. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**i. Iscrizioni:**

**Ipoteca Volontaria:** Derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.07.2007 numero registro generale n.17021 e n.4325 del registro particolare iscritto in data 27.06.2007, rogante Dott. Luoni Sergio rep.3659/1819

**ii. Pignoramenti:**

**Pignoramento:** Trascrizione del 15.10.2020 N. 15652 registro generale, N. 10513 registro particolare, repertorio 1418 del 18.09.2020 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Per un importo di € 141'747,17

(all. 04: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 01.10.2021)

---

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Lotto UNICO**

**Area comune di proprietà:** Area comune antistante l'ingresso del locale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente codice identificativo 1210100001519.

**Spese condominiali di gestione:** Non rilevate.

---

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 05/07/2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note e tramite consultazione dell'ultimo atto, si riporta quanto segue:



**6.1 Attuali proprietari:**

- La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutata tramite atto pubblico di divisione del 03/06/1996 rogante SOMMA ENRICO rep. 140577 precedentemente di proprietà condivisa con i signori **TAMBORINI CLARA, TAMBORINI LUIGIA e TAMBORINI TERESA**.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Ai signori **TAMBORINI IDA, CLARA, LUIGIA e TERESA** era pervenuto in virtù di accettazione tacita di eredità della signora **MARZETTA MARIA** deceduta in data 15.06.1993 trascritta a Varese in data 26.01.2021 rep. 140577 e sempre per accettazione tacita dell'eredità del defunto padre **TAMBORINI MARIO** deceduto in data 15.02.1984 e trascritto a Varese in data 26.01.2021 rep. 140577.

**Continuità delle trascrizioni: SI (Allegato 02)**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Lo scrivente ha richiesto agli uffici comunali competenti la documentazione urbanistica presente sull'immobile. L'ultima pratica edilizia presentata sull'immobile fa riferimento ad un adeguamento igienico sanitario del bar depositato in data 12.06.2007 e corrisponde a quanto riportato anche graficamente sulle schede catastali reperite. Non viene invece reperita documentazione riportante il piano interrato dell'edificio pertanto si riscontra la conformità dello stesso sulla base delle schede catastali.

Pratiche edilizie reperite nell'allegato 10

**8. CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Alla data del sopralluogo (27.07.2021) l'unità è risultata **DIFFORME** rispetto a quanto **Catastalmente** reperito. Si sono riscontrate incongruenze con quanto rappresentato, il wc per il personale indicato direttamente collegato alla cucina risulta invece unicamente accessibile dal disimpegno antistante i bagni per il pubblico. Oltre a questo non sono presenti alcune spallette in muratura così come non è presente un piccolo ripostiglio, indicato sui disegni, nell'incavo tra locale somministrazione bevande e cucina.

Al piano interrato, dove presenti ripostiglio e cantina, sono graficamente riportate delimitazioni dei locali ma nel rilevato tali delimitazioni non sono presenti

La situazione urbanistica dell'immobile risulta **DIFFORME**, quanto riportato sulla pratica del 12.06.2007 per l'adeguamento igienico sanitario del bar differenzia dallo stato rilevato allo stesso modo delle schede catastali. Sarà pertanto necessaria una correzione anche da questo punto di vista.



**COSTO STIMATO E OPERAZIONI PER LA CORREZIONE CATASTALE/URBANISTICA**

Per la correzione catastale ed urbanistica di quanto reperito si dovrà procedere con una pratica di sanatoria dell'immobile e successivamente con l'aggiornamento delle schede catastali. Si stima approssimativamente una cifra di **3'000,00€** per la sistemazione dell'immobile, comprensiva di sanzione comunale, aggiornamento catastale e prestazione professionale.

**In sintesi per la completa conformazione dell'immobile si dovranno spendere all'incirca 3'000,00 €.**

**Azzonamento PGT:**

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Mercallo, risultano azzonati in come ambiti consolidati a capacità residua – B2

**9. DESCRIZIONE IMMOBILE****Lotto UNICO****DESCRIZIONE:**

Trattasi di unità al piano terra di un edificio plurifamiliare accessibile direttamente dall'esterno tramite la porta vetrata prospettante sulla strada statale SS629, strada ad alta percorrenza incentivante per l'attività commerciale configurata nel negozio. Altro punto di accesso al locale commerciale si ha dal vano scala dell'immobile; entrambi gli accessi portano al locale, attualmente bar, per la somministrazione di bevande. Proseguendo verso il retro del negozio si hanno due spazi distinti, il primo la cucina, dispone di buone dimensioni è composta da due locali collegati tra loro, presenta segni di usura dovuti dall'utilizzo ed attualmente risulta priva di accessori e arredo. L'altro spazio distinto nell'unità e la parte dedicata ai servizi igienici, dal quale si accede passando da un disimpegno, nel quale è presente anche un piccolo ripostiglio. I bagni presenti sono due dediti al pubblico, di cui accessibile ai portatori di handicap, mentre il terzo il quale presenta un piccolo antibagno è dedito al personale. L'unità ha annesso anche una cantina e un ripostiglio al piano interrato. Entrambi non presentano divisioni fisiche dagli altri subalterni circostanti ma sono comunque ben identificabili tramite il riferimento dei pilastri strutturali dell'edificio, indicati anche sulla scheda catastale.

<p><b><u>Esterni:</u></b>  <u>Pareti:</u>          Intonacate e verniciate.  <u>Pavimenti:</u>          Non di proprietà  <u>Rivestimenti:</u>          Non presenti  <u>Infissi:</u>          In legno.  <b><u>Interni:</u></b>  <u>Pareti:</u>          Intonacate e verniciate, medio stato.  <u>Pavimenti:</u>          Pavimenti in cemento granigliato.  <u>Rivestimenti:</u>          Presenti in bagno e cucina, buono stato  <u>Infissi:</u>          Porte interne in legno tamburato, buono stato.</p>	<p><b><u>Impianti:</u></b>  <u>Elettrico:</u>          Impianto 220V  <u>Idraulico:</u>          Presente  <u>Riscaldamento:</u>          Presente, condominiale  <u>Raffrescamento:</u>          Assente  <u>Allarme:</u>          Assente  <u>Tv:</u>          Non rilevato  <b><u>Altro:</u></b></p>
---	---



## 10. VALUTAZIONE LOTTI:

### 10.1 CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 10.2 FONTI DI INFORMAZIONE

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – mercato immobiliare online
  - Valori O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

### 10.3 VALUTAZIONE LOTTO UNICO

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



**METODO DI CALCOLO:**

Sono stati presi in considerazione immobili adibiti a residenza in vendita nella stessa zona e con le stesse caratteristiche e inserimento dell'oggetto di valutazione. La specifica esaustiva del calcolo viene interamente riportata nell'allegato 06

<b>SUPERFICI LOTTO</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE REALE</b>	<b>INDICE**</b>	<b>SUPERFICIE COMM.</b>
SUPERFICIE PRINCIPALE	86,76	100%	86,76
RIPOSTIGLIO	15,00	30%	4,50
CANTINA	44,28	30%	13,28
<b>TOTALE</b>	<b>146,04</b>		<b>104,54</b>

\* il giardino viene considerato al 10% fino al limite di metratura della superficie principale, il restante viene calcolato al 2%  
 \*\* L'indice commerciale viene applicato in base alla natura del bene rispetto al suo confronto con l'edificio di riferimento

<b>RIPARTIZIONE VALORE</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>SUP. REALE in Mq</b>	<b>€/Mq</b>	<b>VALORE STIMATO</b>
SUPERFICIE PRINCIPALE	86,76	86,76	1 055,00 €	91 531,80 €
RIPOSTIGLIO	4,50	15,00	316,50 €	4 747,50 €
CANTINA	13,28	44,28	316,50 €	14 014,62 €
<b>TOTALE</b>	<b>104,54</b>	<b>146,04</b>		<b>110 293,92 €</b>

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO****110'293,92 €**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia al momento della vendita:	5'514,70 €
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	0,00 €
Spese per sgombero immobile e pulizia (non sono presenti materiali tossici o nocivi)	0,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	3'000,00 €

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

101'779,22 €

**Arrot.101.800,00 €****11. RIASSUNTO SINTETICO DELLA STIMA****Lotto UNICO**

Valore – sub. 2 Lotto Unico:	110'293,92 €
Superficie commerciale lotto Unico	104,54 mq
Adeguamenti e correzioni della stima	-8'514,70 €

**VALORE TOTALE LOTTO 001 – arrotondato****101'800,00 €**

Quanto sopra, il sottoscritto, ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.



Con osservanza  
Tradate, 01/10/2021



**La seguente relazione è composta da 10 pagine e 10 allegati qua riassunti:**

- |   |  |
|---|--|
| <b>01 – Estratto mappa</b>              | <b>06 – Scheda di valutazione Lotto Unico sub.19</b> |
| <b>02 – Visura storica sub.19</b>       | <b>07 – Atto di divisione</b>                        |
| <b>03 – Scheda catastale sub. 19</b>    | <b>08 – Verbale sopralluogo</b>                      |
| <b>04 – Ispezione ipotecaria sub.19</b> | <b>09 – Certificato energetico</b>                   |
| <b>05 – Relazione fotografica</b>       | <b>10 – Pratiche urbanistiche reperite</b>           |

