

---

**N. 46/2023 R.G.E.**

**Tribunale Ordinario di Varese**  
**Seconda Sezione Civile**


Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattia Munaretti, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 46/2023

Promossa da:


Banca nazionale del Lavoro S.p.A. [BNL S.p.A.] - CF 09339391006  
Viale Altiero Spinelli, 30 - Roma (RM)

Avv. Cappelli RCCD Studio Legale  
Piazza Castello, 27 - Milano (MI)

Contro:

  
Via Val Pusteria, 13 - Varese (VA)

Mattia Geom. Munaretti

 338 - 8012957

✉ mattia@munaretti.com

Via Matri Muratori, 27 - 21040 - Gornate Olona (VA)

mattia.munaretti@geopec.it

---

<b>INCARICO</b>	<b>1</b>
PREMESSA	1
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	1
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>1</b>
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	1
DESCRIZIONE IMMOBILE	1
STATO DI OCCUPAZIONE	2
<b>TITOLARITÀ</b>	<b>3</b>
PROVENIENZE VENTENNALI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	3
COERENZE	4
<b>CATASTO</b>	<b>4</b>
CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	4
CORRISPONDENZA CATASTALE	4
<b>EDILIZIA</b>	<b>4</b>
CRONISTORIA EDILIZIA	4
REGOLARITÀ EDILIZIA	5
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	5
CONDOMINIO	5
CONSISTENZA	5
VALUTAZIONE IMMOBILIARE	5
MERCATO LOCALE	5
<b>VALORIZZAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>7</b>
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	9
DOCUMENTAZIONE EDILIZIA	10
VISURE IPOCATASTALI / TITOLARITA'	11

---

## INCARICO

All'udienza del 05/10/2023, il sottoscritto Geom. Mattia Munaretti, con studio in Via Matri Muratori, 27 - 21040 - Gornate Olona (VA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è identificato al NCEU al foglio VA/3 mappale 1553 subalterno 6 [A/2] e subalterno 32 [C/6] siti in via Val Pusteria, 13 - Varese (VA)

Trattasi di unico lotto.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

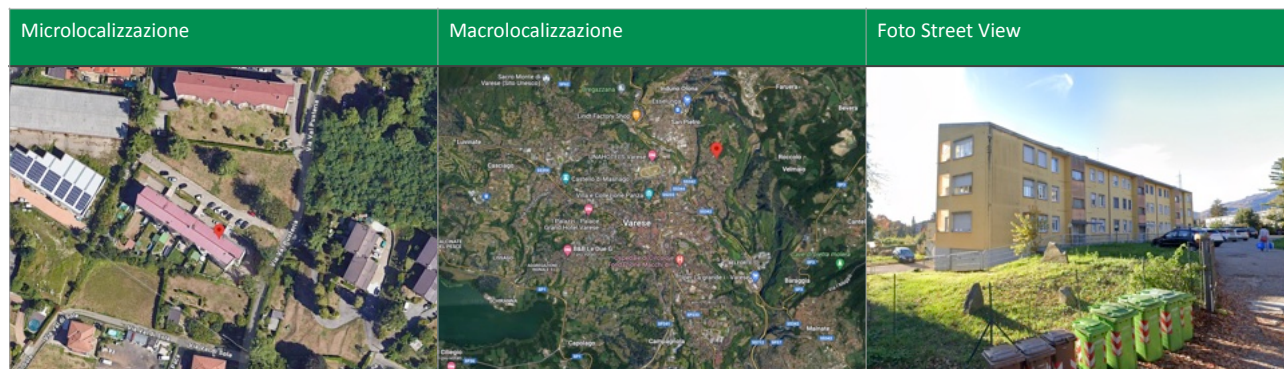
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## DESCRIZIONE

### INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'asset in oggetto è ubicato nella prima periferia del comune di Varese, località denominata San Fermo, posto a Nord-Est del centro comunale, zona di espansione degli anni '70/'80 caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali sviluppati su più piani con caratteristiche di social housing o a basso costo.

La zona è servita dal servizio pubblico AVT con diverse fermate dell'autobus che collega il centro di Varese con la località San Fermo.



### DESCRIZIONE IMMOBILE

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto al piano primo di una piccola palazzina di più unità residenziali oltre a pertinenze. La struttura in pilastri ed il tetto a singola falda necessitano di una riqualificazione generale determinata da una limitata manutenzione ordinaria. L'unità residenziale si presenta in buono stato di manutenzione generale e si sviluppa in tre locali, cucina e bagno oltre a disimpegno e balcone. Completano la proprietà uno box auto ed una cantina al piano interrato. L'accesso pedonale e carroia sono separati. Entrambi da via Val Pusteria. Le finiture rilevate sono tendenzialmente da considerarsi buone. Gli impianti risultano esser in discrete condizioni: il riscaldamento è centralizzato, con corpi radianti originari dell'edificazione, mentre l'impianto idraulico necessita di aggiornamento e manutenzione, in quanto nel locale bagno è presente un'infiltrazione verosimilmente derivante dalla colonna condominiale.

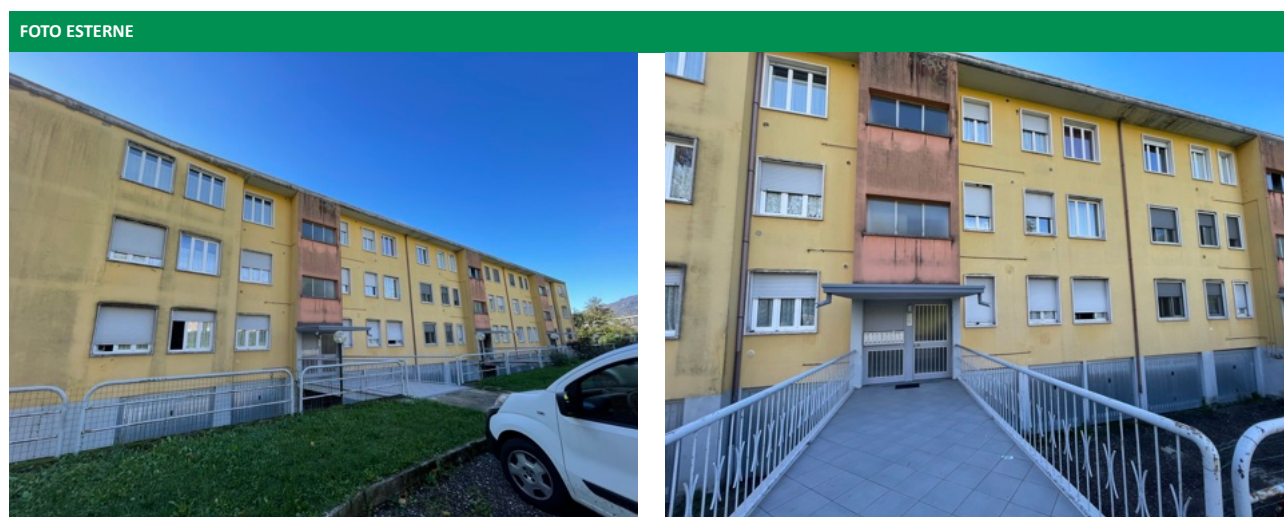




FOTO ESTERNE



**STATO DI OCCUPAZIONE**

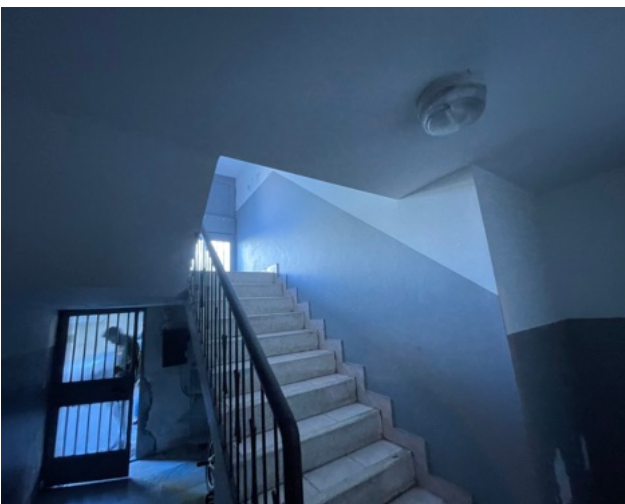
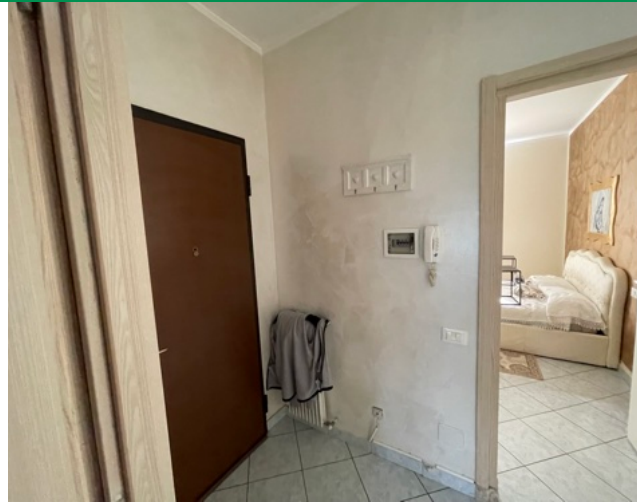
L'unità residenziale risulta occupata dall'esecutato con relativi famiglia.

FOTO INTERNE





## FOTO INTERNE

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione allo stato attuale è in piena proprietà (1/1) del sig.ra [REDACTED] a Catanzaro (CT) il 04/06/1993. Dal certificato dei carichi pendenti ai sensi dell'art. 60 c.p.p. NON risultano carichi pendenti.

**PROVENIENZE VENTENNALI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Il cespite è di proprietà dell'esecutato da atto del 27/07/2016 a firma del Dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), meglio identificato nella sezione "Trascrizioni".

Rispetto all'attuale proprietà, si riscontra la presenza di ulteriori proprietari nel ventennio e formalità pregiudizievoli che vengono qui riportate:

**TRASCRIZIONE**

del 06/07/2004 - Registro Particolare 10094 Registro Generale 16530 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1511 del 21/06/2004 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

**ANNOTAZIONE**

del 13/10/2004 - Registro Particolare 3783 Registro Generale 24184 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1511 del 21/06/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Trascrizione n. 3020 del 1991

**ANNOTAZIONE**

del 13/10/2004 - Registro Particolare 3784 Registro Generale 24185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1511 del 21/06/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Iscrizione n. 71 del 1998

**TRASCRIZIONE**

del 27/07/2016 - Registro Particolare 8675 Registro Generale 12559 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 49850/41617 del 25/07/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

**TRASCRIZIONE**

del 02/08/2016 - Registro Particolare 9050 Registro Generale 13110 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 49874/41641 del 27/07/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**ISCRIZIONE**

del 02/08/2016 - Registro Particolare 2221 Registro Generale 13114 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 49875/41642 del 27/07/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**TRASCRIZIONE**

del 30/03/2023 - Registro Particolare 4431 Registro Generale 6537 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VARESE - UNEP Repertorio 387 del 20/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**COERENZE**

Da nord in senso orario: prospetto su area comune, vano scala e A.U.I., prospetto su area comune e A.U.I.

**CATASTO****CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Dalle indagini effettuate per il sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il bene risale all'impianto meccanografico del 01/01/1989 con identificazione: Sez. Urb. VA Foglio 3 Particella 1553 Subalterno 6 e Subalterno 32, invariati rispetto all'identificazione attuale.

**DATI CATASTALI**

L'Unità immobiliare in esame, di proprietà [REDACTED], risulta identificato al NCEU del comune di Varese, come segue:

**Catasto Fabbricati**

SEZ.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	REND.
VA	3	1553	6	s1 - 1	A/2	2	5 vani	477,72 €
VA	3	1553	32	s1	C/6	7	16 mq	56,19 €

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

In sede di sopralluogo non si rilevano criticità e/o difformità, di fatto vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**EDILIZIA****CRONISTORIA EDILIZIA**

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Varese, il cespite risulta edificato con pratica edilizia n. 933/1972 dalla Pan.Ass. s.p.a. sui mappali 1552-18272-18176 e che a seguito di varianti sull'intero fabbricato condominiale si giunge al rilascio dell'agibilità in data 22/06/1982.

- Licenza edilizia rilasciata 30/05/1973
- Licenza edilizia motivata 07/06/1973
- Statica agosto/1973
- Inizio lavori 26/07/1973
- Nullaosta per C.A. 12/10/1979
- Nulla Osta VV.F. 05/03/1980
- Atto vincolo "non aedificandi" / Saldo urbanizzazione 10/06/1982
- Decreto abitabilità / agibilità 22/06/1982

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Confrontando quanto depositato presso l'ufficio tecnico comunale e lo stato dei luoghi, l'immobile risulta sostanzialmente regolare per la legge n° 47/1985. Pertanto non necessitano interventi, sanatorie e/o costi imputabili alla regolarizzazione.

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo si rileva che la caldaia risulta vetusta e verosimilmente non funzionante, pertanto non è possibile determinare la possibilità di redazione di APE ad oggi non presente.

## SPESE E COSTI

### CONDOMINIO

A seguito delle indagini condotte il condominio è amministrato dall'Associazione Consumatori denominata "Avvocati al tuo Fianco", la quale segnala uno scoperto a carico dell'esecutato di € 4.206,35, salvo gli eventuali conguagli. Inoltre segnala che sono state deliberati ed eseguiti nel corso del corrente anno lavori per il rifacimento del canale di gronda, per una spesa complessiva pari ad € 13.880,00 oltre ad Iva.

## STIMA IMMOBILIARE

### CONSISTENZA

Nella seguente tabella vengono riportate le superfici dell'unità immobiliare oggetto di analisi, così come rilevate dalla planimetria catastale opportunamente scalata a seguito di sopralluogo eseguito in data 03/08/2022. Si precisa che le consistenze considerano solo le superfici autorizzate e riconducibili al bene, quindi soltanto quanto riportato nella planimetria catastale. La superficie lorda, calcolata convenzionalmente fino a 50 cm e per la metà dei muri in condivisione, viene ragguagliata secondo coefficienti standardizzati, che identificano la superficie principale al 100% e la superficie del balcone al 30% (fino a 25 mq).

ID Catasto	Locale	Piano	S. Lorda [mq]	Coefficiente	S. Commerciale [mq]
VA/3-1553-6	Principale	1	80	100%	80
VA/3-1553-6	Balcone	1	5	30%	1,5
VA/3-1553-6	Cantina	-1	8	25%	2
VA/3-1553-32	Box auto	-1	18,5	50%	9,25
	Totale		111,5		92,75

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In merito al cespite in oggetto, è bene precisare che i tempi di vendita previsti, a libero mercato, sono da considerarsi lunghi in quanto la tipologia di immobile soffre una poca appetibilità e lo stato di manutenzione generale è pessimo. In relazione a quest'ultimo è opportuno anche considerare che per qualunque adeguamento e/o miglioria delle parti comuni è necessaria l'approvazione di tutti gli interessati. In termini di localizzazione, viale Belforte rappresenta una delle principali vie di comunicazione che collegano il centro di Varese con i comuni limitrofi posti a sud est e che nel tempo potrà subire tendenzialmente una crescita di appetibilità anche in funzione dello sviluppo del polo universitario previsto, che tuttavia ad oggi non vi sono opere in corso.

In termini di valutazione, si ritiene opportuni procedere con un'analisi di mercato di beni in buono/discreto stato di manutenzione, applicare quindi il metodo sintetico comparativo e successivamente scontare i costi per rendere l'immobile conforme ed in buono stato di manutenzione. Tale soluzione è dettata dall'assenza di comparables con la medesima qualità e stato di manutenzione interno posti in vendita nella zona di riferimento.

## MERCATO LOCALE

Fonti Istituzionali – OMI

L'analisi effettuata sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica per la microzona in oggetto, individuata in zona D7/Periferica/LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA;AD OVEST V.R.VANETTI, V.JAMORETT, per immobili di tipologia residenziale, in stato manutentivo normale i valori di mercato sono compresi tra un minimo di €/mq 600,00 e un massimo di €/mq 1.500,00, con valori di locazione rilevati per mese che vanno da un minimo di €/mq 3,8 e un massimo di €/mq 5,7.

Tipologia edilizia	Stato	Prezzo MIN [€/mq]	Prezzo Medio [€/mq]	Prezzo MAX [€/mq]	Reddito MIN [€/mq]	Reddito Medio [€/mq]	Reddito MAX [€/mq]
Abitazioni civili	Normale	720	885	1.050	3,8	4,65	5,5
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	1.550	1.800	0	0	0
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	735	850	2,8	3,45	4,1

#### Fonti di Mercato

L'analisi di mercato è stata condotta attraverso la ricerca di comparables nella zona di riferimento e dalla ricerca di quotazioni presso operatori del settore di zona. Il mercato della zona ha subito un crollo delle quotazioni dal 2008 al 2013, per poi stabilizzarsi fino al 2018 nel quale ha subito un'ulteriore contrazione dei valori tendenzialmente stabilizzati fino ad oggi. Si riporta l'analisi effettuata dei comparables della zona di riferimento:

Comune	Indirizzo	Destinazione	Piano	S. Comm. [mq]	Prezzo Unitario [€/mq]	Prezzo richiesto
Varese	Via Val Pusteria, 13	Trilocale	1	83	1.181	98.000,00 €
Varese	Via Val Pusteria	Trilocale	2	115	1.435	165.000,00 €
Varese	Via Pio Pastori	Trilocale	3	98	969	95.000,00 €
Induno Olona	Via Dobbiaco	Trilocale	1	75	1.600	120.000,00 €
Induno Olona	Via Dobbiaco	Quadrilocale	1	115	1.174	135.000,00 €
Prezzo unitario medio da analisi di mercato					1.272	

E' bene precisare che il valore pari a circa 1.270 €/mq è da considerarsi per immobili in buono stato di manutenzione sia interno che esterno, inseriti in contesti residenziali tendenzialmente superiori al subject.

## VALORIZZAZIONE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

ID Comparabili	Prezzo Unitario [€/mq]	Sconto trattativa	Manutenzione	Qualità tipologica	Coefficiente	Valore unitario ponderato [€/mq]
Trilocale-Via Val Pusteria, 13-Varese	1.181,00	10%	0%	0%	-10%	1.062,90
Trilocale-Via Val Pusteria-Varese	1.435,00	10%	-5%	-5%	-20%	1.148,00
Trilocale-Via Pio Pastori-Varese	969,00	10%	0%	5%	-5%	920,55
Trilocale-Via Dobbiaco-Induno Olona	1.600,00	10%	-15%	-5%	-30%	1.120,00
Quadrilocale-Via Dobbiaco-Induno Olona	1.174,00	10%	0%	0%	-10%	1.056,60
Prezzo unitario medio ponderato						1.061,61

Si identifica in 1.060 €/mq il valore unitario del cespite in oggetto.



S. Commerciale [mq]		Valore Unitario [€/mq]		Valore
92,75	X	1.060,00	=	98.315,00 €
		Valore fabbricati	=	98.000,00 €
		Costi: spese condominiali arretrate	=	4.206,35 €
		Decurtazione 15%	=	14.700,00 €
		<b>Valore fabbricati aggiornato</b>	<b>=</b>	<b>79.093,65 €</b>

## CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato del cespite analizzato è pari 79.000 € [settantanovemila/00 Euro]

09/07/2024

Mattia Geom. Munaretti



**ALLEGATI**