
Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

contro:

.....
N° Gen. Rep.
19/2020
Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.sa D'Angelo Flaminia

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Edificio ad uso Ufficio e relativa pertinenza
Brescia via Pasubio 16**

Esperto alla stima: Geom. GAGGIONI ALBERTO
Email: studiogaggioni@gmail.com
Pec: albertogaggioni@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pasubio 16 – Brebbia - 21020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 5 , particella 1122 , sub 9

Corpo: B

Categoria: Ente Urbano [F1]

Dati Catastali: foglio 5 , particella 1122 , sub 503

2. Possesso

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Possesso: Al momento del sopralluogo nella disponibilità della

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: parziale (solo al piano terra e pertinenza)

4. Creditori Iscritti

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A.
Agenzia delle Entrate Riscossione

5. Comproprietari non esegutati

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Misure Penali:

7. Continuità delle trascrizioni

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

Lotto: 001

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in Varese

Lotto 001 Corpo A e B

Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020

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

LOTTO 001

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di porzione di immobile indipendente, a destinazione ufficio, posta su 2 piani, in aderenza ad altro immobile, sito in Via Pasubio 16 – Brebbia – 21020, zona periferica. E area urbana, di mq 1870, parzialmente recintata, adiacente al fabbricato principale facente parte di un complesso adibito ad attività florovivaistica

Identificativo corpo: A.

Ufficio [A/10] sita in Via Pasubio 16 – Brebbia - 21020

Porzione di edificio semindipendente su due piani adibito a ufficio, ingresso pedonale comune ad altre unità immobiliari stessa proprietà. Al piano terra ampio ingresso, sala riunioni e disimpegno con scala di accesso al piano primo. Su questo piano ufficio, spogliatoio e servizi igienici.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

— con sede in Brebbia - proprietà per 1/1

Descrizione:

Brescia

Ufficio: Fg. 5, Mapp. 1122 sub 9 - Cat A/10, - classe 5, consistenza vani 9,5 – sup. catastale totale 236 mq, - rendita € 1.938,00 – via Pasubio n. 16 piano: T-1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 08/10/2003 protocollo n. 339522 in atti dal 08/10/2003 Variazione di toponomastica (n. 29168.1/2003)
- Variazione nel classamento del 24/03/2012 protocollo n. VA 0084564 in atti dal 24/03/2012 Variazione di classamento (n. 31902.1/2012)
- Variazione del 23/03/2011 protocollo n. VA 0232249 in atti dal 23/03/2011 Divisione – Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 132078.1/2011)

Coerenze dell'edificio da nord come da elaborato planimetrico:

Altra unità immobiliare (sub 10) , area a verde comune (sub 502), via Pasubio, area comune (sub 503)
Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (13.07.2020) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14.10.1988 presentata per diversa distribuzione interna, salvo l'indicazione delle altezze interne piano terra riscontrate in h. 2.90 a fronte di m. 2.70 indicata sulla scheda stessa

(All. A: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/10.1988 estratta dalla scrivente in data 30.06.2020

Identificativo corpo: B.

AREA URBANA [F/1] sita in Via Pasubio 16 – Brescia - 21020

Porzione di area identificata come bene comune, comune a tutto il mappale 1122, parzialmente esterna alla recinzione, parte a verde, e in parte adibita a viale d' accesso, e a posteggio auto.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per 1/1

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Banca popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

con sede in Brescia - proprietà per 1/1

Descrizione:

Brescia

Area Urbana: Fg. 5, Mapp. 1122 sub 503 - Cat F/1, - consistenza mq 1870 –
via Pasubio n. 16 piano: T-1.

Dati derivanti da:

- stralcio aree urbane da bcnc del 11/11/2010 protocollo n. VA00332136 in atti dal 11/11/2010

Coerenze dell'edificio da nord come da elaborato planimetrico:

Area comune (sub 2) area a verde comune (sub 502), Ufficio (sub 9), Via Pasubio, via Laveno (strada statale n. 629), bene comune non censibile (sub 501)

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Trattandosi di bene comune non censibile, non è identificato a mezzo di scheda catastale, ma rappresentato sommariamente in elaborato planimetrico del 12/11/2010 protocollo VA0335339.
- Alla data del sopralluogo (13.10.2020) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente a quanto rappresentato a catasto, la reale estensione di 1870 mq non è individuabile in loco mancando segni e indicazioni identificativi della perimetrazione

(All. B: elaborato planimetrico in atti al NCEU del 12/11.2010 estratta dalla scrivente in data 30.06.2020

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica in frazione di Bozza posta all'intersezione della via Pasubio con la statale 629, Laveno – Sesto Calende;

Area urbanistica:

A ridosso di arteria a traffico a forte scorrimento con possibilità di parcheggio solo all'interno di aree private.

In zona agricola a 3 km dal centro paese

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Assenza di servizi

3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 13 luglio 2020 ad ore 9.30 a seguito di sopralluogo organizzato dal Custode Giudiziario e in sua presenza.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del signor titolare della soc.

la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "B".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato, come dallo stesso esecutato dichiarato alla scrivente.

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 01/09/2020 **non** risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.

(all. B: Verbale di sopralluogo.

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 dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 01.09.2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

In essere come da elenco in calce.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 30/12/2008 ai nn. 195/2008**, atto del 23/12/2008 rep. 205222/21646 a rogito Notaio Somma Enrico in Angera (VA), a favore di "INTESA SAN PAOLO s.p.a.." con sede in Torino piazza S.Carlo 156 c.f. 00799960158 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico del esecutato:

quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo complessivo € 700.000,00

Tasso interesse annuo 4,96%

Durata anni 15.

A margine della nota è presente la seguente annotazione.

P.I. di Varese in data 11/01/2011 reg particolare 63 generale 319 atto 0819 RESTRIZIONE DI BENI

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Varese in data 17/02/2011 ai nn. 109/2011**, atto del 14/02/2011 rep. 209098/24419 a rogito Notaio Somma Enrico in Angera (VA), a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Coop. Per Azioni" con sede in Sondrio piazza Garibaldi 16 c.f. 01631210125 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico del esecutato:

quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo complessivo € 620.500,00

Tasso interesse annuo 3,00%

Durata anni 15.

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

✓ **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione – Ruolo**

Iscritta a Varese in data 10/11/2017 ai nn. 70/2017, atto del 09/11/2017 AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Roma, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE" con sede in Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 Varese c.f. 13756881002 gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico del esecutato:

quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo complessivo € 716.591,06

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

✓ **Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo**

Iscritta a Varese in data 25/09/2018 ai nn. 8/2018, atto del 30/01/2016 TRIBUNALE DI VARESE, a favore di "....." nato a c.f. gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, a carico del esecutato:

↓ quale Debitore Ipotecario, per il diritto di proprietà per quota di 1/1

Importo complessivo € 25.000,00

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del **07/01/2020** rep. 4231 **trascritto a Varese il 05/02/2020 ai nn. 2/2020** Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO." con sede in Sondrio piazza Garibaldi 16 c.f. 00053810149 contro l' esecutato per la piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Pignoramento eseguito per la somma di euro 251.771,25 oltre interessi e spese, come riportato al quadro D della nota.

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali
Nessuna dai RR.II

(all. D: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data 01.09.2020)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo , è risultato privo (a seguito di interrogazione al CEER – Catasto Energetico Edifici Regionale), al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica,

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 30.06.2020 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta all' esecutata soc.ta per la piena proprietà per la quota di 1/1, con atto pubblico Registrazione di Verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Ferrazzi di Gallarate in data 08/06/1988 rep. N. 128236 **trascritto a Varese 1 in data 13/06/1988 ai nn. 915/1988**

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- La proprietà è in capo alla società con sede in Brebbia dal 08/06/1988 a seguito passaggio dai signori:
- nat' a l e nat' a il la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuto per registrazione di verbale di assemblea straordinaria registrato a Gallarate il 13/06/1988 al n 915 notaio Dr. Ferrazzi in Gallarate,
- Continuità delle trascrizioni: SI
all. C: Visura Catastale - aggiornata alla data 29.07.2019

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Brebbia in data 3 luglio 2020 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, in data 13/07/2020 si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, risalente agli anni '30 del 900 e non sono pertanto presenti pratiche edilizie inerenti la sua edificazione:

Successivamente, per la porzione di fabbricato e relativa area sono state presentate le seguenti pratiche edilizie

- C.E. n° 2/78 del 28/3/1978 , per Riempimento e costruzione argini
- C.E. n° 10/81 del 19/3/1981 , per Realizzazione recinzione
- C.E. n° 32/84 del 03/5/1984 , per Consolidamento statico conservativo e rifacimento tetto
- C.E. n° 55/85 del 14/9/1985 , per Consolidamento igienico conservativo Fabbricato rurale
- C.E. n° 71/86 del 16/9/1986 , per Variante in corso d'opera
- C.E. n° 24/87 del 22/4/1987 , per Apertura cancello carraio
- C.E. n° 59/87 del 28/5/1987 , per Consolidamento igienico conservativo Fabbricato rurale variante 2
- C.E. n° 89/91 del 18/12/1991 , per rinnovo C.E. n° 24/87

(allegati sotto D: istanza accesso atti edilizi, e relativa documentazione

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (13.07.2020) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile corpo A , sub 9 è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata a seguito dell'ultima C.E. salvo che per la errata altezza interna indicata.

L'immobile non è corredato da agibilità

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Brebbia , risultano azionati in Ambito AS3 Attività florovivaistica integrata Gamma funzionale GF3 – Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, anche con presenza di altre attività pertinenti le aree in stato di sostanziale naturalità

Descrizione:

CORPO A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato dei primi del novecento ubicato in fregio alla via Pasubio angolo via per Laveno S.S. n.629, ristrutturato negli anni 80.

La struttura è in pietra e mattoni e mattoni frangisole con ampie vetrate, il tetto in legno con isolamento e tamponatura interna con assito a vista, solaio con volte a mattoni. Su due piani con ampia scala in pietra.

H. interna mt. 2,90 per il piano terra mentre il sottotetto ha un'altezza media di circa 3.20 (altezza min. 2.90 max m. 3.50)

L'unità sviluppa una superficie catastale di mq 236,00.

La superficie commerciale interna è di mq 300,00

Caratteristiche descrittive corpo A:

L'edificio, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le caratteristiche immobile piano 1° - 2° (uffici) sono:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soffitti a volta in mattoni a vista al piano terra e in legno a vista piano primo. Condizioni ottime
<i>Pareti (interne):</i>	In pietra e In laterizio intonacate con finitura in stabilitura e Tinteggiate. Condizioni Ottime
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di gres colorata, sino ad H. 2,00 Bagni condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pavimenti in cotto Condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: serramenti a battente in legno con doppi vetri; condizioni: buone protezione: antoni in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente tamburate colore legno bianche condizioni: buone
<i>Porte di primo ingresso al piano primo</i>	tipologia e materiale: serramento in legno con vetrocamera e antoni a battente condizioni: buone
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	Non presente
<i>Acqua calda sanitaria (produzione):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a tenuta stagna Certificazioni: Registrazione CURIT LX3JY28830522303
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo – con caldaia murale a tenuta stagna caloriferi alluminio a piastra Certificazioni: Registrazione CURIT LX3JY28830522303 condizioni: buone

Le caratteristiche esterne (parti comuni) sono:

<i>Facciate:</i>	In parte, in mattoni a vista posati a nido d'ape per schermatura Vetrate, in parte in mattoni a vista, e in pietra posata a spacco
------------------	--

Copertura:

In coppi
Condizione: buona

Caratteristiche descrittive corpo B:

Area esterna, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le caratteristiche immobile piano T – (area urbana) sono:

Area a utilizzo diverso, in parte ciglio stradale (non recintata, a verde, a viale carrabile per accesso da altre unità immobiliari

all. G: documentazione fotografica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base agli elaborati depositati presso il Comune, 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:

CORPO A:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Ufficio	Sup. lorda di pavimento	300,00	100%	300,00
TOTALE		300,00		300,00

CORPO B:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Area Urbana	Sup.	1870,00	100%	1870,00
TOTALE		1870,00		1870,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 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.

8.2 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 – 2° semestre 2019 – Rilevazione dei prezzi degli immobili Camera di Commercio Varese
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua 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 vendale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CORPO A Ufficio [A10]	300,00	€ 1.300,00	€ 390.000,00
CORPO B Area Urbana [F1]	1870,00	€ 8,00	€ 14.960,00
TOTALE			€ 404.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 404.960,00
Valore corpo	€ 404.960,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 404.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 404.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio	300,00	€ 390.000,00	€ 390.000,00
B	Area Urbana	1870,00	€ 14.960,00	€ 14.960,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

CORPO A (UFFICIO) - € 19.500,00

CORPO B (AREA URBANA) - € 740,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico

dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

CORPO A (UFFICIO) € 370.500,00 **Arrot. € 370.000**

CORPO B (AREA URBANA) € 14.220,00 **Arrot. € 14.000**

LOTTO 1 A+B € **384.000,00**
 Dicasi **trecentoottantaquattromila/00**

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

Con osservanza
 Casciago 03 settembre 2020

l'Esperto nominato

Stamp: COLLEGIO GEOMETRI VERESE, GAGGIOLI ALBERTO, CASCIGIO
 Signature: Alberto

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A
 Planimetria catastale

Allegato B
 Verbale sopralluogo

Allegato C
 Ispezione ipotecaria

Allegato D
 Visura Catastale

Allegato E
 Documentazione S.U.E

Allegato F
 Docum. Fotografica

Invio perizia alle parti
Ricevute avv. consegna

OMISSIS