



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

933/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA CHIURI M. FRANCESCA

CUSTODE:

DOT.SSA MAGNI STEFANIA BARBARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI

CF:PRTRZ72C31F205S

con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8

telefono: 0392024428

email: fabrizio@studioprati.eu

PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 933/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **125,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale al piano terra con un locale ad uso taverna lavanderia al piano interrato con ampio giardino di circa 210 mq. oltre ad autorimessa al piano interrato.

L'appartamento risulta finito, si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno al piano terra ed di una lavanderia al piano interrato e l'apertura in facciata di una porta finestra e alla costruzione di una piscina interrata nel giardino.

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 11-12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

B appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **97,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto ed un bagno, Al piano interrato comunicante un locale cantina/taverna oltre ad un giardino di circa 150 mq ed un'autorimessa al piano interrato

Si rilevano abusi interni consistenti in differente distribuzione dei tavolati, sanabili con pratica edilizia in sanatoria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 13-14 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

C appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **98,32** mq

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, comunicante al piano interrato un locale taverna/cantina Completano un giardino di circa mq. 156 ed un autorimessa.

Si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano taverna

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 15-16 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

C.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

D appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale rifinito a rustico con un balcone abitabile ed un locale comunicante adibito a mansarda/soffitta con due balconi, cantina e autorimessa al piano interrato.

Si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano mansarda Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

D.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

D.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

E appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **91,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale con bagno con un terrazzo coperto abitabile ed un locale comunicante adibito a mansarda/soffitta con due balconi. Cantina ed autorimessa al piano interrato

L'appartamento risulta parzialmente finito, si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano

mansarda

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

E.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

E.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA G.MARCONI N. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

F appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno ed un ampio balcone abitabile, comunicante un locale mansarda con due balconi. Completano l'unità un autormessa ed una cantina al piano interrato.

si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano mansarda

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

F.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

F.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	595,61 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	48,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 955.686,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 812.000,00
Data della valutazione:	25/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2008 a firma di NOTAIO ALBINI ANNA ai nn. 19421/4446 di repertorio, iscritta il 30/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 102117/25650, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1860.000,00.

Importo capitale: 930.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni FG.7 MAP. 9 /FG.7 MAP. 331 successivamente fusi IN FG 7 MAP.569 al catasto fabbricati

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2012 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 3157/11 di repertorio, iscritta il 25/07/2012 a MILANO 2 ai nn. 76946/13326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO IUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA.

Importo ipoteca: 411.450,00.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni FG.7 MAP. 9 /FG.7 MAP. 331 successivamente fusi IN FG 7 MAP.569 al catasto fabbricati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/03/2010 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2835 di repertorio, trascritta il 04/05/2010 ai nn. 54573/32782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni FG.7 MAP. 9 /FG.7 MAP. 331 successivamente fusi

IN FG 7 MAP.569 al catasto fabbricati

pignoramento, stipulata il 06/12/2019 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 13353 di repertorio, trascritta il 18/03/2020 a MILANO 2 ai nn. 34065/20990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni FG.7 MAP. 9 /FG.7 MAP. 331 successivamente fusi IN FG 7 MAP.569 al catasto fabbricati

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

immobile in corso di costruzione privo di amministratore di condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 25/07/2008), con atto stipulato il 25/07/2008 a firma di NOTAIO ALBINI ANNA ai nn. 19420/4445 di repertorio, trascritto il 30/07/2008 a MILANO 2 ai nn. 102116/57662.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO FG. 7 MAP9 E FG 7 MAPP 331

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1984 fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 30/11/1984 a firma di Notaio Cassina ai nn. 21265 di repertorio, trascritto il 19/12/1984 a Milano 2 ai nn. 79579/63143

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in questione è stato oggetto di un accertamento di conformità da parte dell'Ufficio che a seguito di sopralluogo avvenuto in data 02.04.2010 dal personale del servizio tecnico del Comune di Barlassina è emerso che vi è una difformità del fabbricato dal cofine rispettivamente di 15 cm e di 75 cm. in difformità al progetto approvato e da quanto previsto dal doc. 3 N.T.a. del Piano delle Regole del PGT in materia di distanze. L'immobile nella sua interezza è stato oggetto di un ordinanza di demolizione n.71 del 23.06.2010. Successivamente con ordinanza n. 18 del 07.03.2017 l'amministrazione ha provveduto ad annullare in autotutela l'ordinanza di demolizione ritenendo che sussistano i presupposti di cui art. 21 nonies L.241/90 poichè la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Con ordinanza n. 20 del 31.03.2017 l'Amministrazione ordinava alle parti in causa la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di definire la regolarizzazione del fabbricato mediante l'applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base alla legge 27.07.1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a

cura della Agenzia del Territorio, per opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. In data 14.09.2019 la proprietà ha presentato istanza n. prot. 6203 fi fiscalizzazione ex art. 34 comma 2 DPR 380/2001 per opere in parziale difformità del titolo abilitativo. Con comunicazione prot. n. 7822 del 31.07.2019 il settore Tecnico del Comune di Barlassina chiedeva al fine dell'istruttoria dell'istanza di cui all'art. 34 del DPR 380/2001 una serie di documenti:

1. indicare tutti gli aventi titolo sull'immobile e sulla presente pratica ; dalla procura allegata il Sig. Lo Mastro Saverio non ha titolo per la presentazione dell'istanza per l'intero immobile.Nella descrizione dei beni è esclusa un'unità immobiliare posta al piano terra con giardino e piscina;Per quanto riguarda l'istanza di fiscalizzazione e tutti gli elaborati grafici dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti coinvolti.
2. produrre idonee verifiche planivolumetriche, grafico-analitiche per la verifica della corretta applicazione dell'articolo 34; al fine di verificare le parti di immobile non conformi alla normativa urbanistico -edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso sia alla data di richiesta di fiscalizzazione dell'intervento;Si precisa che dal rilievo celerimetrico vi è una riduzione della superficie del lotto e la realizzazione di piscina comporta una riduzione della superficie permeabile;
3. libretto delle misure del rilievo celerimetrico dal quale si evinca la superficie fondiaria del lotto;
4. rilievo completo dello stato realizzato , debitamente quotato, comprensivo di piante , prospetti e sezioni, evidenziando la parte di immobile soggetta ad art. 34 e retinando la parte dell'immobile che sarà soggetta a successivo permesso di Costruire in sanatoria presentato ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001e s.m.i.;
5. indicare nelle piante le quote altimetriche di riferimento alla quota +/- 0.00 delle parti esterne dell'immobile per le verifiche delle distanze;
6. elaborato grafico con l'indicazione delle parti di immobile soggette all'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001 per ogni piano non conforme (si precisa che la distanza non risulta rispettata anche per il piano sottoteto)
7. verifica distanze confini piano interrato;
8. planimetria dell'area con indicazione delle sistemazioni esterne , corredate da idonea documentazione fotografica con l'indicazione dei punti di ripresa, la tipologia di pavimentazione , la posizione della piscina, ecc....;
9. rivedere la relazione tecnica prodotta in quanto la pratica edilizia citata non è corretta, descrivere inoltre nella stessa relazione le opere oggetto di fiscalizzazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **15/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 23/04/2008 con il n. 4516 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 19.12.2018 - pubblicata sul BURL n. 13 del 27.03.2019,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'atto di pignoramento immobiliare il fabbricato è identificato al catasto terreni. Il fabbricato è stato trasferito al catasto urbano

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità delle distanze di confine rispetto al progetto depositato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di fiscalizzazione ex art. 34 comma 2 DPR 380/2001 per opere di parziale difformità del titolo abilitativo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 19.12.2018 - pubblicata sul BURL n. 13 del 27.03.2019)

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **125,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento trilocale al piano terra con un locale ad uso taverna lavanderia al piano interrato con ampio giardino di circa 210 mq. oltre ad autorimessa al piano interrato.

L'appartamento risulta finito, si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno al piano terra ed di una lavanderia al piano interrato e l'apertura in facciata di una porta finestra e alla costruzione di una piscina interrata nel giardino.

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 11-12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola media inferiore	buono	
palestra	buono	
campo da calcio	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	
superstrada distante 200 mt	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	buono	
---	-------	--

<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	buono	
--	-------	--

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet incollato	al di sotto della media	
---	-------------------------	--

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : predisposizione. impianto non completo		
---	--	--

<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non completo		
--	--	--

<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo		
--	--	--

<i>ascensore</i> : non presente		
---------------------------------	--	--

<i>citofonico</i> : video conformità: non conforme. impianto non completo		
---	--	--

CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Taverna/Cantina	62,00	x	50 %	=	31,00
Giardino al 10%	84,00	x	10 %	=	8,40
Giardino al 2%	125,00	x	2 %	=	2,50
Totale:	355,00				125,90

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa

Indirizzo: Corso Milano

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa
Indirizzo: Via dei Prati
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (25/05/2021)
Valore minimo: 1.400,00
Valore massimo: 2.300,00
F.I.M.A.A. (25/05/2021)
Valore minimo: 1.800,00
Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,90	x	1.800,00	=	226.620,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.800,00	=	13.500,00
					240.120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.120,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.120,00**

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **97,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto ed un bagno, Al piano interrato comunicante un locale cantina/taverna oltre ad un giardino di circa 150 mq ed un'autorimessa al piano interrato

Si rilevano abusi interni consistenti in differente distribuzione dei tavolati, sanabili con pratica edilizia in sanatoria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 13-14 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 200 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: non presente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
Taverna	63,00	x	50 %	=	31,50
Giardino al 10%	58,00	x	10 %	=	5,80
Giardino al 2%	92,00	x	2 %	=	1,84
Totale:	271,00				97,14

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa

Indirizzo: Corso Milano

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via dei Prati

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.300,00

F.I.M.A.A. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,14	x	1.600,00	=	155.424,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.600,00	=	12.000,00
					167.424,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 167.424,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 167.424,00**

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **98,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto ed un bagno, comunicante al piano interrato un locale taverna/cantina Completano un giardino di circa mq. 156 ed un autorimessa.

Si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano taverna

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 15-16 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola media inferiore	buono	
palestra	buono	
campo da calcio	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	
superstrada distante 200 mt	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione. impianto non completo

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non completo

termico: centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo

ascensore: non presente

citofonico: audio conformità: non conforme.
impianto non completo



CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
Taverna/Cantina	50,00	x	50 %	=	25,00
Giardino al 10%	65,00	x	10 %	=	6,50
Giardino al 2%	91,00	x	2 %	=	1,82
Totale:	271,00				98,32

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa

Indirizzo: Corso Milano

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via dei Prati

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.300,00

F.I.M.A.A. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,32	x	1.600,00	=	157.312,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.600,00	=	12.000,00
					169.312,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.312,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 169.312,00**

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **92,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale rifinito a rustico con un balcone abitabile ed un locale comunicante adibito a mansarda/soffitta con due balconi, cantina e autorimessa al piano interrato.

Si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano mansarda Regularizzabile mediante pratica

edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 200 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

completo

termico: centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo



ascensore: non presente



citofonico: audio conformità: non conforme. impianto non completo



CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	43,00	x	100 %	=	43,00
Balconi sino a 25 mq.	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi > 25 mq.	12,50	x	10 %	=	1,25
Soffitta/mansarda	81,00	x	50 %	=	40,50
Totale:	161,50				92,25

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa
Indirizzo: Corso Milano
Superfici principali e secondarie: 118
Superfici accessorie:
Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa
Indirizzo: Via Leonardo da Vinci
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa
Indirizzo: Via dei Prati
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.300,00

F.I.M.A.A. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,25	x	1.600,00	=	147.600,00
Valore superficie accessori:	8,25	x	1.600,00	=	13.200,00
					160.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 160.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 160.800,00**

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **91,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Monolocale con bagno con un terrazzo coperto abitabile ed un locale comunicante adibito a mansarda/soffitta con due balconi. Cantina ed autorimessa al piano interrato

L'appartamento risulta parzialmente finito, si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano mansarda

Regularizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola media inferiore	buono	
palestra	buono	
campo da calcio	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	
superstrada distante 200 mt	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione. impianto non completo 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non completo 

termico: centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo 

ascensore: non presente 

citofonico: video conformità: non conforme. impianto non completo nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Monolocale	43,00	x	100 %	=	43,00
Balcone sino a 25 Mt.	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone >25 mt	16,00	x	10 %	=	1,60
Mansarda/soffitta	79,00	x	50 %	=	39,50
Totale:	163,00				91,60

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA G.MARCONI N. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa

Indirizzo: Corso Milano

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via dei Prati

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I (25/05/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.300,00

F.I.M.A.A. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,60	x	1.650,00	=	151.140,00
Valore superficie accessori:	8,75	x	1.650,00	=	14.437,50
					165.577,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 165.577,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.577,50

BENI IN BARLASSINA CORSO MARCONI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a BARLASSINA CORSO MARCONI 13, della superficie commerciale di **90,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Bilocale rifinito a rustico composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno ed un ampio balcone abitabile, comunicante un locale mansarda con due balconi. Completano l'unità un autormessa ed una cantina al piano interrato.

si rileva la presenza di abusi edilizi all'interno consistenti in differente distribuzione dei tavolati interni, la formazione di un bagno/lavanderia al piano mansarda

Regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Rezzonico.

SERVIZI

municipio	buono	
scuola media inferiore	buono	
palestra	buono	
campo da calcio	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt	buono	
superstrada distante 200 mt	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

condizionamento: predisposizione. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: centralizzato con alimentazione in metano conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: non presente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

citofonico: audio conformità: non conforme. impianto non completo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[valore stimato sulla base delle caratteristiche del fabbricato
KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	54,00	x	100 %	=	54,00
Masarda/soffitta	56,00	x	50 %	=	28,00
Balconi sino a 25 Mt.	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi > 25 Mt.	9,00	x	10 %	=	0,90
Totale:	144,00				90,40

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **8,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 16 mq, indirizzo catastale: CORSO GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Si è usato un coefficiente di ragguaglio del 50% della superficie per uniformare il prezzo al mq.

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 569 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale nuovo con giardino e autorimessa

Indirizzo: Corso Milano

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Tre locali recente con giardino e autorimessa

Indirizzo: Via dei Prati

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.730,77 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I (25/05/2021)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 2.300,00

F.I.M.A.A. (25/05/2021)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,40	x	1.600,00	=	144.640,00
Valore superficie accessori:	8,75	x	1.600,00	=	14.000,00
					158.640,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 158.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 158.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico comparativo basato sui valori di mercato rilevati da compravendite avvenute di recente in zona e dall'andamento del mercato riferito gli ultimi anni. Premesso che la stima deve riferirsi alla data odierna ed avuto riguardo alla natura e destinazione del bene, il sottoscritto ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo altresì accurate indagini presso operatori della zona interessata, onde avere a disposizione ampi e attendibili elementi di confronto. Si evidenzia che il mercato immobiliare a causa del perdurare della depressione economica e della pandemia Covid 19 ancora in corso ha subito una decisa flessione nelle transazioni in particolare nei comuni dell'interland milanese. Il mercato immobiliare residenziale della Lombardia per l'anno 2020 evidenzia un rallentamento delle compravendite in particolare la provincia di Monza e Brianza rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente del 9,5%. (Fonte Report Trimestrale Lombardia Anno 2020)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Barlassina, agenzie: Barlassina, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELL' ENTRATE 1° SEMESTRE 2021, ed inoltre: FIMAA- 1° SEMESTRE 2021

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	125,90	7,50	240.120,00	240.120,00
B	appartamento	97,14	7,50	167.424,00	167.424,00
C	appartamento	98,32	7,50	169.312,00	169.312,00
D	appartamento	92,25	8,25	160.800,00	160.800,00
E	appartamento	91,60	8,75	165.577,50	165.577,50

F	appartamento	90,40	8,75	158.640,00	158.640,00
				1.061.873,50 €	1.061.873,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione forfettaria per presenza di abusi edilizi ed oneri di fiscalizzazione per sanatoria	-10%	-106.187,35
		106.187,35 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 955.686,15**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 143.352,92**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 333,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 812.000,00**

data 25/02/2022

il tecnico incaricato
DOTT. GEOM. FABRIZIO PRATI