



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

FALLIMENTARE

133/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CURATORE:

Dott. Paolo Valesini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Architetto Davide Brambilla

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - FALLIMENTARE 133/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala destra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala interna a due rampe.

Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno e locale zona cottura, mentre al piano primo sono ubicate cinque camere ognuna dotata di bagno di pertinenza ed accessibili mediante un lungo corridoio.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed utilizzata ad uso reception al piano terra.

Essa risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla soprastante unità immobiliare identificata al sub.113 (vedi descrizione corpo B).

L'immobile è dotato di un accesso carraio al cortile interno ed un accesso pedonale posti in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.40-3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 18, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord:altra U.I., ente comune a est: altra U.I. a sud: Via Carducci a ovest: ente comune, altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

B ufficio a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso archivio inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano secondo sottotetto dell'ala destra ed accessibile mediante scala interna al fabbricato.

L'immobile è catastalmente suddiviso in quattro vani ad uso archivio oltre a piccolo bagno e relativo disimpegno.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed ospita due camere da letto, un salottino ed un locale allestito con tavoli per la colazione. Quest'ultimo locale risulta suddiviso in due locali non comunicanti tra loro a seguito di realizzazione di una parete in cartongesso, pertanto il secondo vano generato risulta accessibile da altra scala interna allo stabile ed attualmente non agibile in quanto oggetto di opere di manutenzione/ristrutturazione interna.

L'unità in oggetto risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla sottostante unità immobiliare identificata al sub.5140 (vedi descrizione corpo A).

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 1.80-3.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala sub.5131; a est: altra U.I.; a sud: Via Carducci a ovest: cortile sub.5129

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

C appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di due unità immobiliari ad uso residenziale inserite in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel corpo centrale ed insieme costituiscono l'area di rappresentanza di Villa Trivulzio.

Il piano terra è suddiviso in otto sale di rappresentanza con finiture di pregio in stile neoclassico, caratterizzate da serramenti di colore bianco arricchiti con cornici dorate e vista sul parco; caratteristici camini e lampadari sono presenti in ogni stanza.

Ad esse è annesso un locale accessorio ad uso cucina al piano terra, oltre a tre locali accessori e due cantine posti al piano seminterrato: Il collegamento dei due livelli avviene mediante scala interna.

Sul fronte ovest è annessa una struttura in ferro e vetro con consistenza pari a circa 160,00 mq adibita a sala da pranzo, di fatto non autorizzata e non sanabile in quanto in contratto con la normativa vigente.

L'unità immobiliare risulta utilizzata solo in parte ed occasionalmente per eventi/cerimonie.

L'ingresso avviene mediante l'ampio e caratteristico androne finestrato posto in fregio alla corte centrale sul fronte di Via Carducci, sul quale vanta diritto di passaggio la soprastante unità immobiliare di altra proprietà identificata ai subb. 5134-5133.

L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5135 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mapp.572 a est:cortile mappale 81, altra U.I. a sud:cortile comune sub. 5129 a ovest: mapp.572

- foglio 9 particella 81 sub. 5132 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5135 a est: cortile comune sub.5129 a sud: altre U.I. subb. 137 -5137 a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

D appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala sinistra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala a chiocciola interna.

Il piano terra è suddiviso in un locale d'ingresso, locale accessorio e ripostiglio, mentre il piano primo presenta quattro locali oltre al bagno e relativo disimpegno, attualmente in fase di ristrutturazione. In una camera è in fase di realizzazione un servizio igienico aggiuntivo mediante la formazione di pareti in cartongesso, di fatto non autorizzato.

L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente direttamente dalla Via Carducci ed ulteriore accesso dalla corte interna posta in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi scarso, in quanto nell'immobile è necessario completare le opere di manutenzione/ristrutturazione iniziate ma incomplete, gli impianti tecnologici sono allo stesso modo da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.85/4.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5137 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: PT-P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: a est: a sud: a ovest:

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

E sottotetto non abitabile a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **338,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso deposito inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente

insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto occupa l'intero piano secondo sottotetto del corpo centrale e dell'ala sinistra del complesso residenziale.

Al suo interno è parzialmente suddiviso in locali, distribuiti lungo un corridoio mediante tavolati in mattoni. Attualmente in fase di ristrutturazione, si trova allo stato rustico.

Si rileva che all'interno dell'u.i. in esame sono presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura.

L'ingresso avviene mediante vano scala comune interno al fabbricato.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 1.60/3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5138 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 338 mq, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mapp. 572 a est: cortile comune sub. 5129, altra U.I.; a sud: via Carducci a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

F ufficio a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'ala destra e costituita da un locale open-space con bagno e relativo disimpegno.

E' inoltre dotata di un locale ad uso archivio non con essa comunicante e avente accesso dalla corte confinante di altra proprietà.

L'immobile è dotato di un accesso carraio al cortile interno ed un accesso pedonale posti in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5139 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 128,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra U.I., ente comune a est: altra U.I. a sud: altra U.I. sub.5140 a ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2008.

F.1 altro fabbricato, composto da locale archivio, sviluppa una superficie commerciale di **5,95** Mq. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5139 (catasto fabbricati), consistenza 0

G chiesa a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso religioso inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala sinistra e costituita da un unico vano.

L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente dalla Via Carducci e risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare costituente il corpo D identificata al sub.5137.

All' interno è caratterizzata da finiture in marmi policromi e decorazioni a tema religioso, sono presenti un altare anch'esso in marmo policromo ed ulteriori preziosi elementi religiosi.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, il riscaldamento del locale avviene mediante radiatore a parete.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria E/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5132 a est: altra U.I. sub. 5137 a sud: Via Carducci a est: mapp.572

H deposito artigianale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito inserito in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata all'interno del parco, in adiacenza al muro di confine posto a nord.

Il fabbricato ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura ad un'unica falda inclinata.

Il fronte principale caratterizzato da quattro ampie vetrate; al suo interno è suddiviso in due vani.

Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.30/3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 574 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra proprietà foglio 5 a est: altra proprietà, mapp.572 a sud: mapp. 572 a ovest: mapp.572

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

I deposito artigianale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito inserito in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata all'interno del parco, ed annessa in corrispondenza del muro di confine posto ad est della proprietà.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura piana.

Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di

2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 573 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mapp. 572 a est: passaggio, altra proprietà a sud: mapp. 572 a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

J terreno residenziale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **15.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi dell' ampio parco piantumato che circonda la villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Il parco è impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi pavimentati sui quali si allineano alberi secolari.

Il perimetro risulta interamente delimitato da una recinzione in muratura, ad eccezione delle parti poste in adiacenza e confine con altri fabbricati.

L'ingresso principale è a servizio della villa ed avviene dalla Via Carducci ai civici 18-20, un ulteriore ingresso carroia e pedonale è ubicato in Via San Giuseppe sul confine ovest della proprietà.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

Identificazione catastale:

- particella 572 (catasto fabbricati), consistenza 15830 mq, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18
- Coerenze: a nord: altre U.I.; a est: altre U.I.; a sud: via Giosuè Carducci; a ovest: Via S. giuseppe;

L appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento in esame di fatto si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5133 e 5134, identificato nel corpo M della presente perizia; la porzione in esame è composta da ingresso, tre ampie camere matrimoniali, tre servizi igienici accessibili rispettivamente da ogni camera; l'altezza utile interna è pari a circa 4,10 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno, le porte interne sono in legno tamburato con decorazioni mentre le finestre sono in legno in parte con doppio vetro e in parte con vetro singolo; a protezione degli infissi esterni vi sono persiane in legno con ante a battente.

La pavimentazione è realizzata prevalentemente in moquet ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet) e dei servizi igienici in marmo/piastrelle in gres, mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi dalle linee standard tinteggiati di colore come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5133 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. e ente comune a sud: altra U.I.U. a ovest: mappale 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

M appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento in esame di fatto si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5134 e 5133, identificato nel corpo L della presente perizia; la porzione in esame è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno con servizio igienico, vano ripostiglio, ampio soggiorno con zona pranzo e balconcino in affaccio al cortile interno; inoltre nell'attuale scheda catastale sono presenti due ulteriori locali accessibili dalla porzione di appartamento di cui al sub 5133 consistenti in un locale di servizio e una camera da letto; l'altezza utile interna è pari a circa 4,14 m mentre nel ripostiglio l'altezza interna è di 2,15 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno a doppia anta battente, le porte interne sono in legno tamburato con decorazioni mentre le finestre sono in legno ; a protezione degli infissi esterni sono presenti le persiane in legno con ante a battente.

La pavimentazione è realizzata prevalentemente in marmo/pietra naturale di colore chiaro ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet), mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi tinteggiati di colore bianco e/o come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,14 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5134 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. a sud: affaccio su cortile comune al sub 5129 e altra U.I.U. a ovest: altra U.I.U. e ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.809,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,95 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.153.885,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.153.885,00
Data di conclusione della relazione:	18/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente perizia le unità immobiliare in esame risultano occupate come segue:

- relativamente ai CORPI A-B-C e J, ovvero le unità immobiliare accatastate al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 81 sub 5140-113-5132-5135 e l'area parco al foglio 9 mappale 572, sono occupate da *** DATO OSCURATO *** in forza di convenzione in essere con il Fallimento che prevede il diritto di occupazione sino alla data del 30.10.2026;
- relativamente al CORPO D, ovvero l'unità immobiliare accatastate al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 81 sub 5137, è occupata da *** DATO OSCURATO *** in forza di convenzione in essere con il Fallimento che prevede il diritto di occupazione sino alla data del 30.10.2026;
- i corpi E-F-G-H-I risultano liberi e nella piena disponibilità del Fallimento;
- si specifica che il CORPO L, ovvero l'unità immobiliare accatastate al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 81 sub 5133, è di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** come da atto di compravendita rep. 150136/24774 del 28.02.2011; risulta convenzione in essere con il Fallimento che prevede la liberazione dei beni entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- si specifica che il CORPO M, ovvero l'unità immobiliare accatastate al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 81 sub 5133, è di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** come da atto di compravendita rep. 150136/24774 del 28.02.2011; risulta convenzione in essere con il Fallimento che prevede la liberazione dei beni entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli attuali subalterni 5132, 5135, 5137, 5138, 5139 e 5140 derivano dagli originari subalterni 108, 109, 110, 111, 112 e 138 giusta variazione per frazionamento e fusione con cambio d'uso del 4 febbraio 2011 protocollo n. 7348.1/2011.

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:

Convenzione , stipulata il 22/05/1985 a firma di Notaio Dr. Claudio Ippì ai nn. 68410/6691 di repertorio, trascritta il 21/06/1985 a Milano 2 ai nn. 33337/25382, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La durata è stata convenuta in anni 20 (venti) dalla data di stipula.

Servitù, trascritta il 27/12/1989 a Milano 2 ai nn. 103190/74437

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/07/2007 a firma di Notaio Dr. Gaetano Gentile ai nn. 93289/10723 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Milano 2 ai nn. 32948/119812, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: Euro 3.000.000,00.

Importo capitale: Euro 2.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a gravante sull'originaria consistenza degli immobili siti in Briosco

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/03/2017 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 5878 di repertorio, iscritta il 10/04/2017 a Milano 2 ai nn. 7418/41296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: Euro 160.000,00.

Importo capitale: Euro 119.360,50 e interessi Euro 23.871,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6274 di repertorio, iscritta il 17/11/2017 a Milano 2 ai nn. 25777/139038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 56.000,00.

Importo capitale: Euro 38.790,16 e interessi Euro 9.500,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/10/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 5855 di repertorio, iscritta il 13/02/2018 a Milano 2 ai nn. 2887/18072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 17.397,32.

Importo capitale: Euro 15.225,60 e interessi Euro 309,80

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2018 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 400 di repertorio, iscritta il 13/06/2018 a Milano 2 ai nn. 13462/77132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 836.487,15.

Importo capitale: Euro 582.624,88 e interessi Euro 114.447,75.

La formalità è riferita solamente a immobili in Briosco

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 11/07/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 137 di repertorio, trascritta il 12/10/2018 a Milano 2 ai nn. 84434/128909, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 22/01/2018 a firma di Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 31071/21457 di repertorio, trascritta il 25/01/2018 a Milano 2 ai nn. 6623/10241, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare al foglio 9 mappale 81 subalterno 5137.

Con sentenza del Tribunale di Monza numero 161/22 passata in giudicato tale contratto è stato dichiarato inefficace ed inopponibile alla massa concorsuale del Fallimento.

oneri reali, stipulata il 22/01/2018 a firma di Notaio Dott. Carlo Conti ai nn. 31069/21456 di repertorio, trascritta il 25/01/2018 a Milano 2 ai nn. 6620/10238, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari al foglio 9 mappale 81 subalterni 5132, 5135, 5140 e 113..

Con sentenza del Tribunale di Monza numero 80/23 passata in giudicato tale contratto è stato dichiarato inefficace ed inopponibile alla massa concorsuale del Fallimento.

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:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che le unità immobiliari identificate nei corpi L e M sono di proprietà rispettivamente dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i quali hanno conferito al Curatore procura irrevocabile a vendere le predette unità in un unico lotto con le porzioni immobiliari di Villa Trivulzio di proprietà del Fallimento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento (dal 10/07/2007), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 409/1992 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Milano 2 ai nn. 63121/119811.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Briosco, originaria consistenza censita al Catasto Fabbricati al mappale 81 subb. 108,109,110,111,112,113,137 e 138, e al Catasto Terreni mappali 7,8 e 81)..

E successivo atto di trasferimento sede sociale da Sesto San Giovanni a Briosco a rogito Notaio Arturo Brienza di Milano in data 30/05/2008 rep. 34936/13798. I subb. 5129-5130-5131 sono beni comuni non censibili a disposizione dei diversi subalterni in cui è frazionata la villa.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2011), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di Notaio Luigi Roncoroni ai nn. 150136 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Milano 2 ai nn. 25021/14629.

Il titolo è riferito solamente a CORPO L - unità ad uso abitazione al foglio 9 mappale 81 sub 5133

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2011), con atto stipulato il 28/02/2011 a firma di Notaio Luigi Roncoroni ai nn. 150136 di repertorio, trascritto il 04/03/2011 a Milano 2 ai nn. 25020/14628.

Il titolo è riferito solamente a CORPO M - unità ad uso abitazione al foglio 9 mappale 81 sub 5134

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento (dal 10/07/2007 fino al 28/02/2011), con atto stipulato il 10/07/2007 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 409/1992 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Milano 2 ai nn. 63121/119811.

Il titolo è riferito solamente a unità ad uso abitazioni accatastate al foglio 9 mappale 81 sub 5133 e 5134.

E successivo atto di trasferimento sede sociale da Sesto San Giovanni a Briosco a rogito Notaio Arturo Brienza di Milano in data 30/05/2008 rep. 34936/13798. I subb. 5129-5130-5131 sono beni

comuni non censibili a disposizione dei diversi subalterni in cui è frazionata la villa.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. CE N. 8/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne all'abitazione, presentata il 26/02/1979, rilasciata il 27/04/1979.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Briosco

Concessione edilizia **N. CE N.32/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura tetto , presentata il 13/03/1980, rilasciata il 15/05/1980.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Briosco

Concessione edilizia **N. CE N.9/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento copertura e intonaco facciate "Villa Trivulzio" , presentata il 08/02/1990, rilasciata il 03/04/1990 con il n. 870/90 di protocollo

Concessione edilizia **N. CE N.94/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne con cambio di destinazione - ala est "Villa Trivulzio" ad uso ufficio/abitazione, presentata il 13/12/1990, rilasciata il 10/03/1992 con il n. 8210/90 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia ai sensi art.22 del D.P.R. 380/2001 **N. PC N. 29/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura nuovo accesso carraio , presentata il 09/04/2008, rilasciata il 16/04/2008 con il n. 4391/08 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia ai sensi art.22 del D.P.R. 380/2001 **N. DIA N. 29/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura nuovo accesso carraio in variante al PdC N°29/08 del 16/04/2008, presentata il 06/09/2008 con il n. 10215 di protocollo

Richiesta cambio destinazione d'uso senza opere **N. Com.33/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso senza opere, presentata il 03/08/2017 con il n. 9761 di protocollo.

In data 18/11/2016 con pratica prot. n°13282 è stata presentata al Comune di Briosco la richiesta di agibilità riferita all'intero complesso di Villa Trivulzio, da ritenersi rilasciata per silenzio assenso. Di fatto non vi è corrispondenza tra la documentazione catastale in allegato, le pratiche edilizie autorizzate e lo stato effettivo dei luoghi.

Concessione edilizia **N. 4/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione "Villa Trivulzio", presentata il 10/05/2019 con il n. prot. 8521 di protocollo.

Diniego di concessione ad edificare in quanto l'intervento è in contrasto con le norme di P.R.G. in data 12/11/1993.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera C.C. N.68 del 03/12/2007 ed approvato in data 16/05/2008 con D.C.C. n.21, pubblicato sul BURL - serie inserzioni e concorsi - n.33 del 13/08/2008., l'immobile ricade in zona Secondo il P.G.T. Vigente :Zona A1 ai sensi P.d.R. ART.28.1 - Ville e parchi storici e piccola parte in zona V ai sensi P.d.R. ART. 43 - infrastrutture per mobilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Secondo il P.G.T. Adottato : Ambito A1 ai sensi P.d.R. ART.28.2 - Ville e parchi storici e piccola parte in zona V ai sensi P.d.R. ART. 43 - infrastrutture per mobilità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

Si precisa che detta condizione è già stata considerata dal punto di vista dell'impatto economico nella presente valutazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

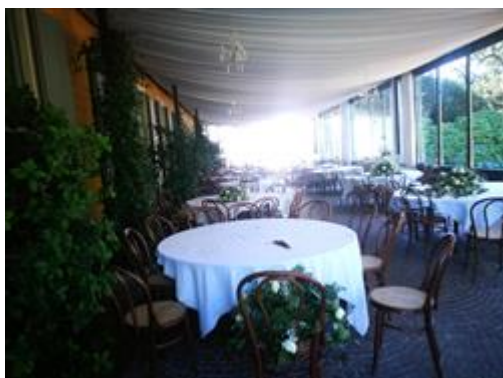
Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate diverse difformità nella distribuzione dei tavolati interni posizione e delle aperture. L'attuale suddivisione delle unità immobiliare si discosta in parte da quella catastale. All'esterno risulta realizzata una veranda vetrata non autorizzata con superficie pari a circa 160 mq di fatto non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e esterna e ripristino dello stato autorizzato in luogo delle modifiche non sanabili (demolizione e rimozione veranda in ferro e vetro-vedi fotografie).

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato: €8.000,00
- oblazione e/o spese: €15.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono riscontrate diverse difformità nella distribuzione dei tavolati interni ed alcune difformità esterne nella posizione e/o presenza assenza di aperture; Tali difformità sono presenti in tutte le unità immobiliari ad eccezione degli immobili identificati al foglio 9 mappale 573 e foglio 9 mappale 81 sub. 137. La veranda in ferro e vetro annessa al corpo C non risulta accatastata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione modulo DOCFA in variazione e planimetrie catastali aggiornate presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, previa risoluzione delle difformità edilizie ad eccezione della veranda di fatto non sanabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato: €6.000,00
- oblazione e/o spese: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **233,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala destra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala interna a due rampe.

Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno e locale zona cottura, mentre al piano primo sono ubicate cinque camere ognuna dotata di bagno di pertinenza ed accessibili mediante un lungo corridoio.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed utilizzata ad uso reception al piano terra.

Essa risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla soprastante unità immobiliare identificata al sub.113 (vedi descrizione corpo B).

L'immobile è dotato di un accesso carraio al cortile interno ed un accesso pedonale posti in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.40-3.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 18, piano: T-1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord:altra U.I., ente comune a est: altra U.I. a sud: Via Carducci a ovest: ente comune, altra U.I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in



legno

infissi interni: a battente realizzati in legno

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale. gres nei servizi igienici

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pavet

nella media 

portone di ingresso: anta a battente realizzato in legno

nella media 

scaie: interna con rivestimento in pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in elementi idrosanitari , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

nella media 

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete

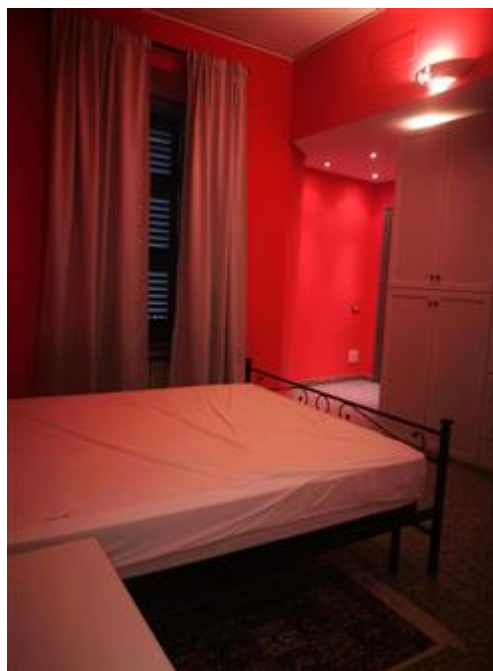
nella media 

Delle Strutture:

copertura: a due falde

nella media 





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UNITA' AD USO RESIDENZIALE PT-P1 F.9 M.81 SUB. 5140	233,00	x	100 %	=	233,00
Totale:	233,00				233,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,00 x 1.500,00 = **349.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 349.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 349.500,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **168,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso archivio inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano secondo sottotetto dell'ala destra ed accessibile mediante scala interna al fabbricato.

L'immobile è catastalmente suddiviso in quattro vani ad uso archivio oltre a piccolo bagno e relativo disimpegno.

Di fatto l'unità immobiliare è attualmente adibita all'attività di Bed & Breakfast ed ospita due camere da letto, un salottino ed un locale allestito con tavoli per la colazione. Quest'ultimo locale risulta suddiviso in due locali non comunicanti tra loro a seguito di realizzazione di una parete in cartongesso, pertanto il secondo vano generato risulta accessibile da altra scala interna allo stabile ed attualmente non agibile in quanto oggetto di opere di manutenzione/ristrutturazione interna.

L'unità in oggetto risulta direttamente collegata (nonché locata alla stessa attività di B&B,) alla sottostante unità immobiliare identificata al sub.5140 (vedi descrizione corpo A).

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 1.80-3.35 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: vano scala sub.5131; a est: altra U.I.; a sud: Via Carducci a ovest: cortile sub.5129

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale. gres nei servizi igienici
pavimentazione esterna: realizzata in pavet
portone di ingresso: anta a battente realizzato in



legno

scale: interna con rivestimento in pietra naturale

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in elementi idrosanitari , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

nella media 

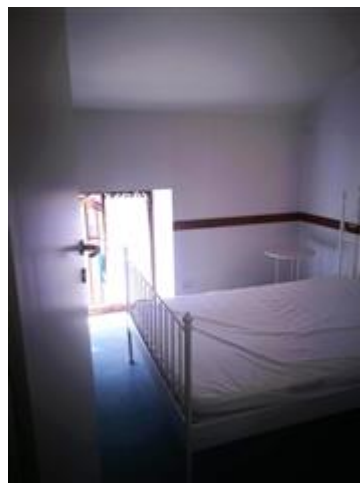
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete

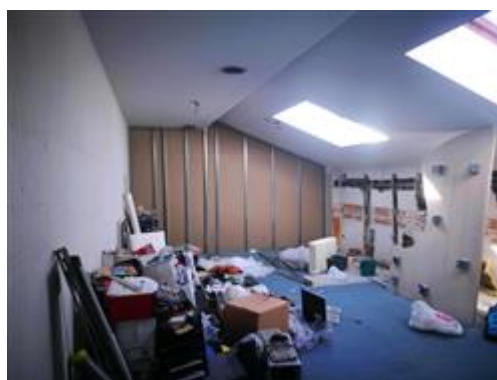
nella media 

Delle Strutture:

copertura: a due falde

nella media 





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
ARCHIVIO_PIANO	SECONDO	168,00	x	100 %	=	168,00
SOTTOTETTO						
Totale:		168,00				168,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,00 x 1.200,00 = **201.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.600,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Trattasi di due unità immobiliari ad uso residenziale inserite in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nel corpo centrale ed insieme costituiscono l'area di rappresentanza di Villa Trivulzio.

Il piano terra è suddiviso in otto sale di rappresentanza con finiture di pregio in stile neoclassico, caratterizzate da serramenti di colore bianco arricchiti con cornici dorate e vista sul parco; caratteristici camini e lampadari sono presenti in ogni stanza.

Ad esse è annesso un locale accessorio ad uso cucina al piano terra, oltre a tre locali accessori e due cantine posti al piano seminterrato: Il collegamento dei due livelli avviene mediante scala interna.

Sul fronte ovest è annessa una struttura in ferro e vetro con consistenza pari a circa 160,00 mq adibita a sala da pranzo, di fatto non autorizzata e non sanabile in quanto in contratto con la normativa vigente.

L'unità immobiliare risulta utilizzata solo in parte ed occasionalmente per eventi/cerimonie.

L'ingresso avviene mediante l'ampio e caratteristico androne finestrato posto in fregio alla corte centrale sul fronte di Via Carducci, sul quale vanta diritto di passaggio la soprastante unità immobiliare di altra proprietà identificata ai subb. 5134-5133.

L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5135 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mapp.572 a est:cortile mappale 81, altra U.I. a sud:cortile comune sub. 5129 a ovest: mapp.572

- foglio 9 particella 81 sub. 5132 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5135 a est: cortile comune sub.5129 a sud: altre U.I. subb. 137 -5137 a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media

pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale, parquet, gres

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in pavet

nella media

portone di ingresso: anta a battente realizzato in legno

nella media

scale: interna con rivestimento in pietra naturale

nella media

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in elementi idrosanitari , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

nella media

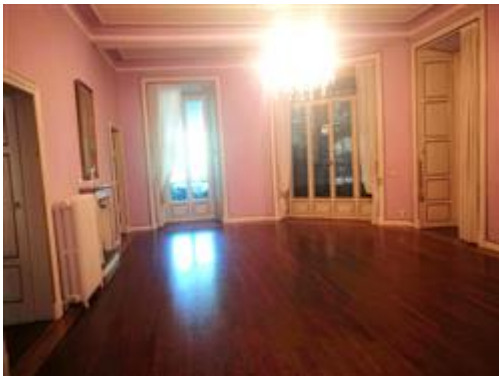
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete

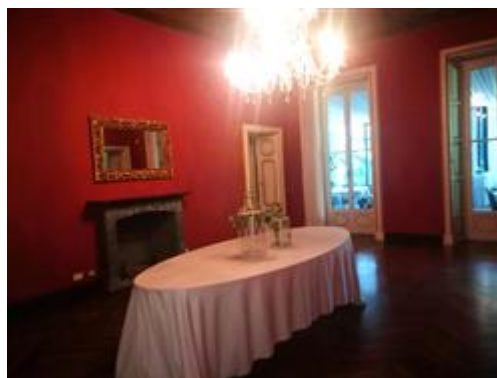
nella media

Delle Strutture:

copertura: a due falde

nella media





CLASSE ENERGETICA:

[285.38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15033-000010/11 registrata in data 21/02/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice			commerciale
UNITA' RESIDENZIALE SUB. 5132-5135	450,00	x	100 %	=	450,00	
Totale:	450,00				450,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 1.550,00 = **697.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 697.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 697.500,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie

commerciale di **174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala sinistra e distribuita su due livelli con collegamento mediante scala a chiocciola interna.

Il piano terra è suddiviso in un locale d'ingresso, locale accessorio e ripostiglio, mentre il piano primo presenta quattro locali oltre al bagno e relativo disimpegno, attualmente in fase di ristrutturazione. In una camera è in fase di realizzazione un servizio igienico aggiuntivo mediante la formazione di pareti in cartongesso, di fatto non autorizzato.

L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente direttamente dalla Via Carducci ed ulteriore accesso dalla corte interna posta in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è da ritenersi scarso, in quanto nell'immobile è necessario completare le opere di manutenzione/ristrutturazione iniziate ma incomplete, gli impianti tecnologici sono allo stesso modo da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 3.85/4.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5137 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 20, piano: PT-P1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: a est: a sud: a ovest:

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
 scuola elementare
 farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
 autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pavimentazione esterna: realizzata in pavet
portone di ingresso: anta a battente realizzato in

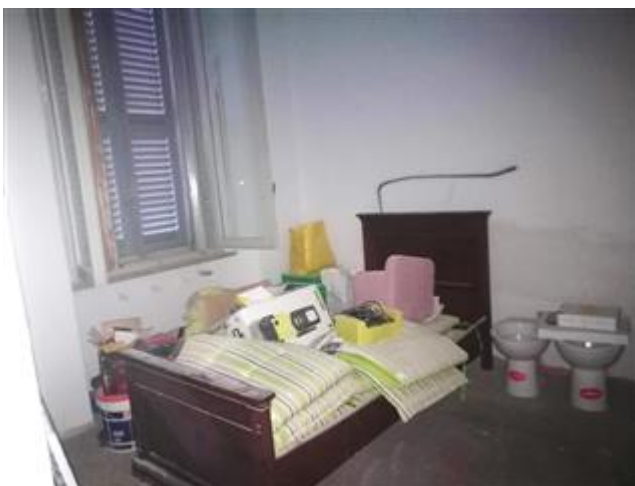
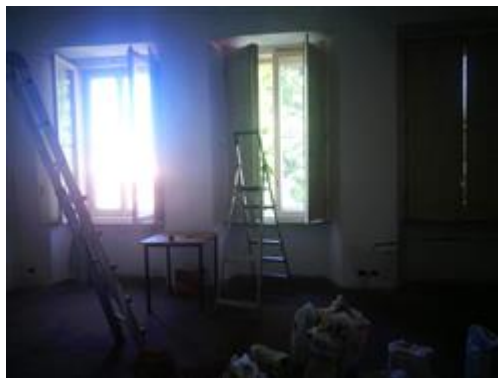


legno

scale: interna. scala a chiocciola in ferro al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a due falde 



CLASSE ENERGETICA:



[285,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15033-000010/11 registrata in data 21/02/2011

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB.5137	174,00	x	100 %	=	174,00
Totale:	174,00				174,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,00 x 900,00 = **156.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.600,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO E

sottotetto non abitabile a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **338,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso deposito inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati

da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto occupa l'intero piano secondo sottotetto del corpo centrale e dell'ala sinistra del complesso residenziale.

Al suo interno è parzialmente suddiviso in locali, distribuiti lungo un corridoio mediante tavolati in mattoni. Attualmente in fase di ristrutturazione, si trova allo stato rustico.

Si rileva che all'interno dell'u.i. in esame sono presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura.

L'ingresso avviene mediante vano scala comune interno al fabbricato.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 1.60/3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5138 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 338 mq, rendita 610,97 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mapp. 572 a est: cortile comune sub. 5129, altra U.I.; a sud: via Carducci a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



scale: interna con rivestimento in pietra naturale



Delle Strutture:

copertura: a due falde





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO/MAGAZZINO P2-SOTTOTETTO SUB.5138	338,00	x	100 %	=	338,00
Totale:	338,00				338,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 338,00 x 600,00 = **202.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.800,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO F

ufficio a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso ufficio inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente

insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcate che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra dell'ala destra e costituita da un locale open-space con bagno e relativo disimpegno.

E' inoltre dotata di un locale ad uso archivio non con essa comunicante e avente accesso dalla corte confinante di altra proprietà.

L'immobile è dotato di un accesso carraio al cortile interno ed un accesso pedonale posti in fregio alla Via Carducci.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, gli impianti tecnologici sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5139 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 128,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra U.I., ente comune a est: altra U.I. a sud: altra U.I. sub.5140 a ovest: ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si

trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto
pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale. gres nei servizi igienici
pavimentazione esterna: realizzata in pavet



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete



Delle Strutture:

copertura: a due falde





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
UFFICIO PT-SUB.5139	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da locale archivio, sviluppa una superficie commerciale di **5,95** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5139 (catasto fabbricati), consistenza 0

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Consistenza	17,00	x	35 %	=	5,95
Totale:	17,00				5,95

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	1.300,00	=	109.200,00
Valore superficie accessori:	5,95	x	1.300,00	=	7.735,00
					116.935,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.935,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.935,00

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

CHIESA

DI CUI AL PUNTO G

chiesa a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso religioso inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Brioso Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcature che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nell'ala sinistra e costituita da un unico vano.

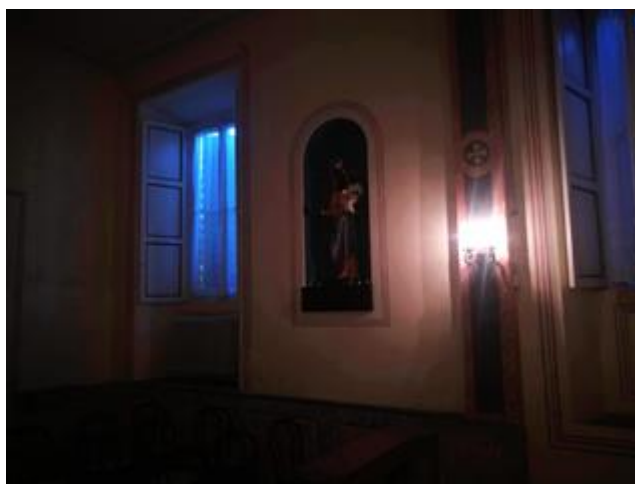
L'unità è dotata di ingresso pedonale indipendente dalla Via Carducci e risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare costituente il corpo D identificata al sub.5137.

All' interno è caratterizzata da finiture in marmi policromi e decorazioni a tema religioso, sono presenti un altare anch'esso in marmo policromo ed ulteriori preziosi elementi religiosi.

Lo stato di manutenzione generale è buono/ottimo, il riscaldamento del locale avviene mediante radiatore a parete.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria E/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: altra U.I. sub. 5132 a est: altra U.I. sub. 5137 a sud: Via Carducci a est: mapp.572





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. arricchite con decorazioni
pavimentazione interna: realizzata in marmo
rivestimento interno: realizzato in marmi policromi
plafoni: realizzati in gesso. presenza di cornici decorative



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatore a parete



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CHIESA_F9 M.81 SUB.137	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO H

deposito artigianale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito inserito in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata all'interno del parco, in adiacenza al muro di confine posto a nord.

Il fabbricato ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura ad un'unica falda inclinata.

Il fronte principale caratterizzato da quattro ampie vetrate; al suo interno è suddiviso in due vani.

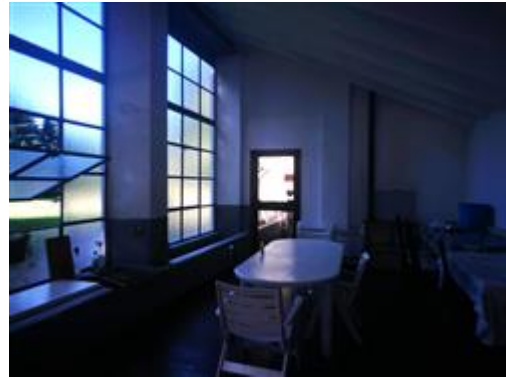
Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.30/3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 574 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 54 mq, rendita 97,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: altra proprietà foglio 5 a est: altra proprietà, mapp.572 a sud: mapp. 572 a ovest: mapp.572

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie

nella media 
nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km

nella media 
al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:

nella media 
ottimo 
nella media 
nella media 
eccellente 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: fissi con parti apribili a vasistas
realizzati in ferro

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in
alluminio e vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle
klinker

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in legno

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista, la tensione è di 220V

al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da
rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata
in rubinetti

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
DEPOSITO - MAPP.574	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	63,00				63,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 700,00 = **44.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.100,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO I

deposito artigianale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito inserito in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata all'interno del parco, ed annessa in corrispondenza del muro di confine posto ad est della proprietà.

Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare, presenta struttura in muratura e copertura piana.

Lo stato di manutenzione generale è discreto, gli impianti tecnologici presenti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 573 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mapp.572 a est: passaggio, altra proprietà a sud: mapp. 572 a ovest: mapp. 572

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zincata



Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V



Delle Strutture:

copertura: piana costruita in c.a.



CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

DEPOSITO - F.9. M.573	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO J

terreno residenziale a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **15.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi dell' ampio parco piantumato che circonda la villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Il parco è impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi pavimentati sui quali si allineano alberi secolari.

Il perimetro risulta interamente delimitato da una recinzione in muratura, ad eccezione delle parti poste in adiacenza e confine con altri fabbricati.

L'ingresso principale è a servizio della villa ed avviene dalla Via Carducci ai civici 18-20, un ulteriore ingresso carraio e pedonale è ubicato in Via San Giuseppe sul confine ovest della proprietà.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

Identificazione catastale:

- particella 572 (catasto fabbricati), consistenza 15830 mq, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci 18
Coerenze: a nord: altre U.I.; a est: altre U.I.; a sud: via Giosuè Carducci; a ovest: Via S. giuseppe;



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
 scuola elementare
 farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
 autobus distante 1 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PARCO - F. 9 M.572	15.830,00	x	100 %	=	15.830,00
Totale:	15.830,00				15.830,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15.830,00 x 45,00 = **712.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 712.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 712.350,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO L

appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento in esame di fatto si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5133 e 5134, identificato nel corpo M della presente perizia; la porzione in esame è composta da ingresso, tre ampie camere matrimoniali, tre servizi igienici accessibili rispettivamente da ogni camera; l'altezza utile interna è pari a circa 4,10 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno, le porte interne sono in legno tamburato con

decorazioni mentre le finestre sono in legno in parte con doppio vetro e in parte con vetro singolo; a protezione degli infissi esterni vi sono persiane in legno con ante a battente.

La pavimentazione è realizzata prevalentemente in moquet ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet) e dei servizi igienici in marmo/piastrelle in gres, mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi dalle linee standard tinteggiati di colore come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5133 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. e ente comune a sud: altra U.I.U. a ovest: mappale 572

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km

nella media 
al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:







esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

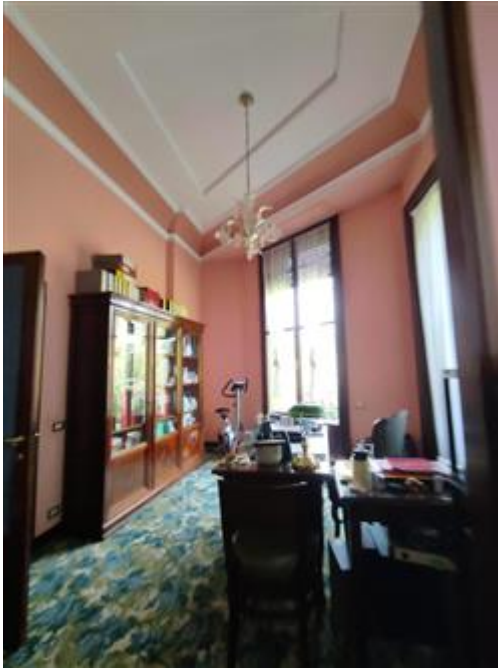
cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno
infissi interni: a battente realizzati in legno con decorazioni
pavimentazione interna: realizzata in moquette e parquet. gres nei servizi igienici
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno
plafoni: realizzati in stucco
protezioni infissi esterni: persiane con ante a battente realizzate in legno

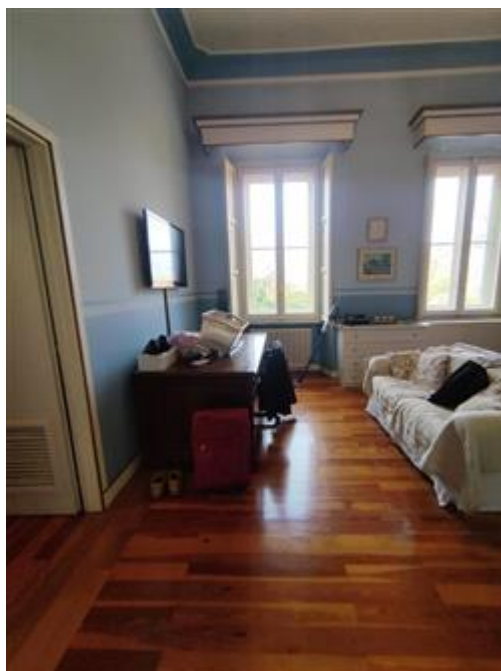
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

Degli Impianti:

citofonico: video
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
idrico: sottotraccia con alimentazione in elementi idrosanitari , la rete di distribuzione è realizzata in comunale
termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa a parete

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UNITA' AD USO RESIDENZIALE P1 F.9 M.81 SUB. 5133	232,00	x	100 %	=	232,00
Totale:	232,00				232,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,00 x 1.650,00 = **382.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 382.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 382.800,00**

BENI IN BRIOSCO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 20, FRAZIONE CAPRIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO M

appartamento a BRIOSCO Via Giosuè Carducci 20, frazione Capriano, della superficie commerciale di **156,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di un'unità immobiliare ad uso residenziale inserita in contesto di villa d'epoca risalente al XVII secolo, denominata Villa Trivulzio sita in Comune di Briosco Frazione Capriano.

La villa ha schema planimetro ad U, con due ali giustapposte al corpo centrale in un coerente insieme elevato su due piani (oltre a piano sottotetto) a racchiudere il cortile d'onore sul fronte strada, delimitato da una cancellata a lance dorate scandita da quattro pilastri in pietra.

Le testate delle due ali non appaiono simmetriche con maggiore larghezza della testata destra.

Elemento decorativo unificante è il trattamento a fasce scanalate che interessa tutti i prospetti al piano terra, raccordate in chiave in corrispondenza delle numerose arcatelle che scandiscono i prospetti.

Il corpo principale al fondo del cortile d'onore è aperto da tre vetrate, con presenza al piano nobile di un balconcino centrale e di cornicioni sovrapposti alle tre finestre.

Le facciate presentano una decorativa fascia marcapiano e delle cornici alle finestre, con ginocchia al piano terra, sono intonacate in colore giallo, mentre le cornici sono dipinte di bianco e i serramenti di colore grigio.

Si evidenzia che il fabbricato è stato oggetto di parziale ristrutturazione ivi inclusa la passivazione del manto di copertura costituito da lastre in eternit incapsulato ed ulteriore sovrapposizione di tegole in cotto tipo coppo. Di tale intervento non risultano reperibili le relative certificazioni. Sono inoltre presenti infiltrazioni provenienti da alcuni punti della copertura e i lucernari presenti nel vano sottotetto del corpo centrale sono da sostituire.

La villa è circondata da un parco impiantato su disegno paesaggistico con prati e boschetti intersecati da percorsi sui quali si allineano alberi secolari

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo nell'ala posta a nord-ovest raggiungibile dalla scala interna comune al sub 5130.

L'appartamento in esame di fatto si identifica come un'unica unità immobiliare ad uso abitativo composta dai sub 5134 e 5133, identificato nel corpo L della presente perizia; la porzione in esame è composta da ingresso, cucina abitabile, disimpegno con servizio igienico, vano ripostiglio, ampio soggiorno con zona pranzo e balconcino in affaccio al cortile interno; inoltre nell'attuale scheda catastale sono presenti due ulteriori locali accessibili dalla porzione di appartamento di cui al sub 5133 consistenti in un locale di servizio e una camera da letto; l'altezza utile interna è pari a circa 4,14 m mentre nel ripostiglio l'altezza interna è di 2,15 m.

Il portoncino d'ingresso è del tipo semplice in legno a doppia anta battente, le porte interne sono in legno tamburato con decorazioni mentre le finestre sono in legno ; a protezione degli infissi esterni sono presenti le persiane in legno con ante a battente.

La pavimentazione è realizzata prevalentemente in marmo/pietra naturale di colore chiaro ad eccezione di una camera da letto realizzata in listelli di legno (parquet), mentre le pareti dei locali sono interamente intonacate a civile e tinteggiate di colori vari ad esclusione dei servizi igienici rivestiti con marmo/piastrelle di gres; i plafoni sono caratterizzati da stucchi tinteggiati di colore bianco e/o come le pareti verticali.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottotraccia così come l'impianto idrico-sanitario caratterizzato da sanitari in ceramica di colore bianco; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con diffusori in ghisa di colore bianco installati a parete.

Lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 4,14 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 sub. 5134 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Carducci 20, piano: 1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord: mappale 572 a est: altra U.I. a sud: affaccio su cortile comune al sub 5129 e altra U.I.U. a ovest: altra U.I.U. e ente comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km
autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: due ante battenti realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno con decorazioni

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in moquette e parquet, gres nei servizi igienici

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno

nella media ★★☆☆☆☆

plafoni: realizzati in stucco

nella media ★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane con ante a battente realizzate in legno

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: video

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

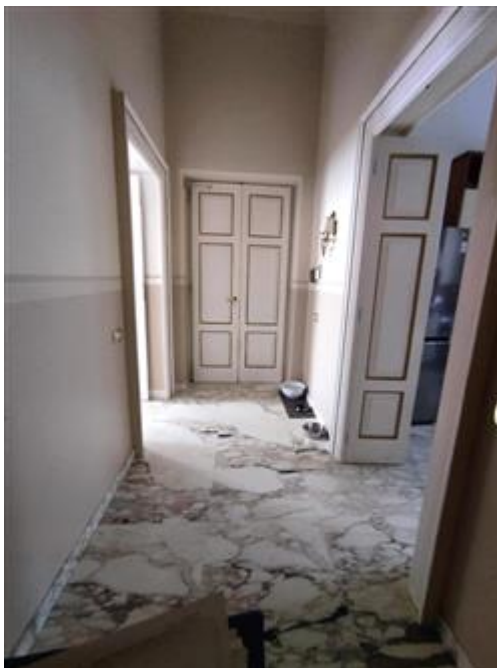
nella media ★★☆☆☆☆

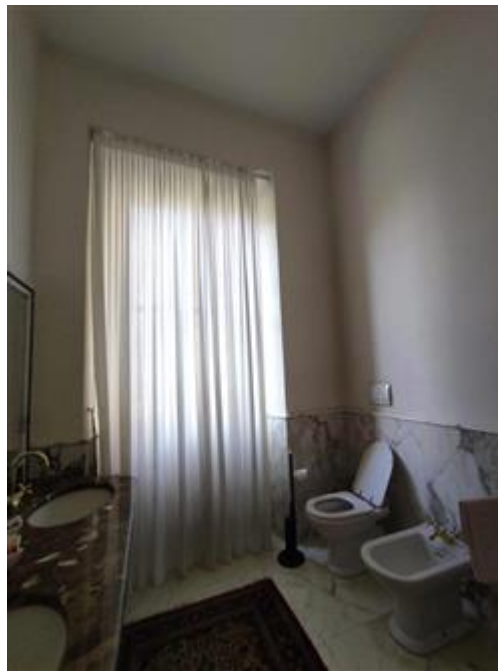
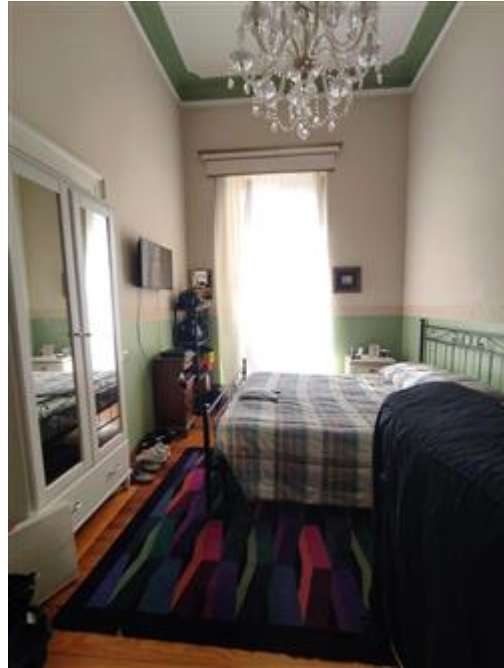
idrico: sottotraccia con alimentazione in elementi idrosanitari, la rete di distribuzione è realizzata in comunale

nella media ★★☆☆☆☆

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa a parete

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
UNITA' AD USO RESIDENZIALE P1 F.9 M.81 SUB. 5134	156,00	x	100 %	=	156,00

Totale:	156,00	156,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,00 x 1.700,00 = **265.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 265.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 265.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico-comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Briosco, agenzie: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, osservatori del mercato immobiliare Bollettino dei prezzi immobiliari della C.C.I.A. della provincia di Monza e Brianza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	233,00	0,00	349.500,00	349.500,00
B	ufficio	168,00	0,00	201.600,00	201.600,00
C	appartamento	450,00	0,00	697.500,00	697.500,00
D	appartamento	174,00	0,00	156.600,00	156.600,00
E	sottotetto non abitabile	338,00	0,00	202.800,00	202.800,00
F	ufficio	84,00	5,95	116.935,00	116.935,00
G	chiesa	40,00	0,00	30.000,00	30.000,00
H	deposito artigianale	63,00	0,00	44.100,00	44.100,00
I	deposito artigianale	41,00	0,00	25.000,00	25.000,00
J	terreno residenziale	15.830,00	0,00	712.350,00	712.350,00

L	appartamento	232,00	0,00	382.800,00	382.800,00
M	appartamento	156,00	0,00	265.200,00	265.200,00
				3.184.385,00 €	3.184.385,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.153.885,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.153.885,00**

data 18/09/2025

il tecnico incaricato
Architetto Davide Brambilla