



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Vittorio Basilico - AGGIORNAMENTO 24/11/2025

CF:BSLVTR74B22F205V

con studio in COGLIATE (MB) VIA RIMEMBRANZE 2

telefono: 3382856427

fax: 02700568360

email: info@vittoriobasilico.com

PEC: vittorio.basilico@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SEREGNO Via Don Enrico Tazzoli 7, della superficie commerciale di **56,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato in stabile residenziale ristrutturato all'inizio degli anni 2000, composto da locale soggiorno con angolo cottura, locale camera e bagno, oltre a porzione di giardino condominiale concessa in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 294 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento di terzi, giardino comune mapp. 606 in uso esclusivo, mapp. 297, giardino comune mapp. 575 in uso esclusivo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

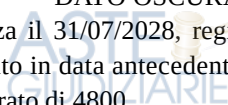
Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.668,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.668,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/07/2020, con scadenza il 31/07/2028, registrato il 14/08/2020 a Cantù ai nn. 1952 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 4800.

L'accesso all'immobile è avvenuto con l'ausilio del Custode Giudiziario

NOTA BENE: il contratto risulta stipulato il 20/07/2020 e registrato all'ufficio Resitro di Cantù al n..



1952 serie 3T. Il contratto è di tipo 4+4 con prima scadenza al 31/07/2024 e seconda scadenza al 31/07/2028. Si segnala che non risulta effettuata la registrazione del rinnovo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici non trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportati nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/04/2008 a firma di Erba Giovanni ai nn. 54037/10372 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Milano 2 ai nn. 56790/14102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

Importo ipoteca: € 294.066,00.

Importo capitale: € 147.033,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/01/2025 a firma di Unep Tribunale Di Monza ai nn. 400 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28700/19590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00

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:

Si precisa che all'immobile oggetto della procedura risulta avere a disposizione l'area a giardino in

uso esclusivo di cui alle part. 606 e 575 del foglio 15, come specificato nell'atto di provenienza. Si segnala che in fase di sopralluogo è stato comunicato che il fabbricato non ha un amministratore condominiale e che le spese per le parti comuni vengono ripartite secondo accordi tra i proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2010), con atto stipulato il 15/12/2010 a firma di Todisco Sergio ai nn. 178857/44791 di repertorio, trascritto il 03/01/2011 a Milano 2 ai nn. 224/131

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 24/04/2008), con atto stipulato il 06/02/2004 a firma di Picone Giovanni ai nn. 49918/15156 di repertorio, trascritto il 06/02/2004 a Milano 2 ai nn. 14637/7864

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2008 fino al 15/12/2010), con atto stipulato il 24/04/2008 a firma di Erba Giovanni ai nn. 54036/10731 di repertorio, trascritto il 03/01/2011 a Milano 2 ai nn. 224/131

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche e la verifica delle conformità edilizie-urbanistiche sono riferite alle pratiche visionate. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia. Si declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative nonché per problematiche dovute a liti tra esecutato e terzi, confinanti, non riscontrabili dalla documentazione allegata dalle parti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **410/93** e successive varianti, rilasciata il 10/08/1994 con il n. 156 prot. 23475 di protocollo.

Concessione edilizia in variante n. 69 del 24/04/1997 (pratica edilizia 68/97)

Denuncia Inizio Attività N. **710/2007** e successive varianti, presentata il 16/11/2007 con il n. 67448 di protocollo

Richiesta agibilità pratica 68/1997 N. **EDI/2018/00075/AB/AG/AGI**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati formulati sulla base della documentazione resa disponibile allo scrivente dagli uffici interpellati; tali valutazioni non possono essere ritenute definitive fino all'ottenimento del titolo abilitativo rilasciato dai preposti uffici ed ottenibile solo dietro formale presentazione della richiesta. Si precisa che le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative ed ai regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti in materia al momento dell'istanza. Inoltre, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche relativamente alla conformità del solo bene oggetto di pignoramento e non sull'intero fabbricato. Si precisa altresì che ai sensi del comma 2-ter art. 34 DPR 380/2001 non vengono segnalate le lievi difformità nelle dimensioni rientranti nelle tolleranze previste da detto comma. Ci si riserva di modificare e/o integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizia che non è stato possibile visionare.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: leggere difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: € 1.000,00
- sanzione ed oneri amministrativi (si indica il minimo applicabile): € 1.032,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Leggere difformità planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici predisposizione pratica: € 500,00
- diritti catastali: € 100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA DON ENRICO TAZZOLI 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEREGNO Via Don Enrico Tazzoli 7, della superficie commerciale di **56,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato in stabile residenziale ristrutturato all'inizio degli anni 2000, composto da



locale soggiorno con angolo cottura, locale camera e bagno, oltre a porzione di giardino condominiale concessa in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 294 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Don Enrico Tazzoli 7, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: appartamento di terzi, giardino comune mapp. 606 in uso esclusivo, mappale 297, giardino comune mapp. 575 in uso esclusivo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
ferrovia distante 1,5 km
superstrada distante 2,5 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare in stabile condominiale, con accesso indipendente da giardino in uso esclusivo posta al piano terra. Pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di tipo ceramico, serramenti in legno con antoni, porte interne a battente in legno.

Si segnala che l'unità dispone in uso esclusivo di porzione di giardino condominiale, come indicato nell'atto di provenienza (part. 606 sub. 703 e part. 575 sub. 702)

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
giardino in uso esclusivo	60,00	x	2 %	=	1,20
Totale:	115,00				56,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1269/2016

Descrizione: Appartamento posto su due piani composto da : al Piano terra angolo cucina, soggiorno/pranzo e bagno con scala di accesso al piano primo; al Piano primo tre locali, un ripostiglio ed un ballatoio, 1

Indirizzo: VIA DON ENRICO TAZZOLI 8 Seregno, MB

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Valore Ctu: 91.500,00 pari a: 1.143,75 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.000,00 pari a: 487,50 Euro/mq

Distanza: 21.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: Trilocale al piano primo

Indirizzo: Via Oberdan 11

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 3.076,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 01/09/2025
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: Bilocale al piano terra
Indirizzo: Via Torricelli 147
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 2.750,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 140.250,00 pari a 2.337,50 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
Descrizione: abitazioni tipo economico - normale
Indirizzo: zona centrale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.600,00 pari a 1.600,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene dopo aver effettuato l'analisi del mercato degli immobili della zona sulla base delle fonti emerografiche e degli annunci immobiliari e dopo aver effettuato il sopralluogo in loco al fine di verificare visivamente lo stato di conservativo dell'unità immobiliare. Si desume quindi il prezzo medio, considerando altresì le opportune riduzioni al fine di tenere conto nello stesso prezzo medio degli eventuali interventi di ristrutturazione e/o adeguamento ipotizzabili anche se non specificati altrove e separatamente.

Si precisa che la superficie commerciale indicata è stata determinata attraverso la consultazione delle planimetrie disponibili e le verifiche a campione eseguite sul posto; la determinazione della superficie esposta deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare che, pur essendo, come consuetudine, ottenuto dal prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo". Variazioni di superficie in assenza di variazione dell'assetto planimetrico e dimensionale dell'unità immobiliare descritta nella planimetria allegata non comportano, pertanto, una variazione del valore di stima qui determinato.

Il giudizio di valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dagli ordinari accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti, delle eventuali non conformità edilizie ed urbanistiche inerenti le parti condominiali e pertanto non rilevabili in questa sede in quanto le indagini esperite riguardano la sola unità immobiliare oggetto della perizia. Gli eventuali costi derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nella riduzione finale applicata al valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,20	x	1.500,00	=	84.300,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.300,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione è stato adottato un procedimento estimativo sintetico di comparazione diretta del bene con altri beni analoghi della zona. I dati di comparazione sono stati desunti da fonti emerografiche (tra cui la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), nonché da un'analisi delle offerte commerciali di beni simili presenti nella zona e aree limitrofe, tenendo conto degli andamenti di mercato per lo specifico segmento. Gli elementi principali considerati per determinare il valore unitario includono tra gli altri: l'ubicazione del bene con riferimento al contesto territoriale ed ai collegamenti viabilistici presenti, lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali impiegati e le finiture adottate, le condizioni degli impianti, la presenza di eventuali servitù nonché la regolarità urbanistica ed edilizia (qualora accertabile). Il criterio di misurazione dei beni immobili adottato è quello definito dall'Agenzia del Territorio (Manuale Operativo Banca Dati OMI); le superfici sono state ottenute considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% (fino ad un massimo di 50 cm) nel caso in cui non confinino con altre unità o parti comuni ed al 50% (fino ad un massimo di 25 cm) nel caso contrario. Le superfici di

- pertinenze (cantine e soffitte): sono considerate al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali (25% se non comunicanti);
- balconi, terrazzi e similari: sono considerate al 30%, fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente (15% e /5% se non direttamente);
- superfici scoperte o assimilabile: sono considerate al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare ed al 2% per la quota oltre tale limite.. Non sono altresì state condotte indagini ed effettuati collaudi sulla struttura statica, in relazione all'acustica, ed al funzionamento degli impianti esistenti. Non sono state svolte indagini circa la presenza di sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, la presenza di campi elettromagnetici o altre sostanze pericolose e/o dannose. Non sono stati eseguiti esami non visivi, prove di laboratorio e/o indagini strumentali e, conseguentemente, non è stato possibile determinare l'eventuale presenza a vizi occulti.

Il valore assegnato all'immobile è quindi ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e/o adeguamento nonché dei costi tecnici; gli eventuali costi ed oneri derivanti da dette situazioni sono da intendersi ricompresi nel valore assegnato.

I beni sono periziati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: della Zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI (Agenzia del Territorio)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,20	0,00	84.300,00	84.300,00
				84.300,00 €	84.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.632,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 81.668,00

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:

€. 81.668,00

data 24/11/2025



il tecnico incaricato

Ing. Vittorio Basilico - AGGIORNAMENTO 24/11/2025

