



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

300/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FANTIN PATRIZIA

CUSTODE:

Avv. DONI MASSIMILIANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MANCUSO ANNA MARIA

CF:MNCNMR60C50M140X

con studio in MONZA (MB) via Bernini n. 13

telefono: 0395961852

email: architettomancuso@tiscali.it

PEC: anna.mancuso@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 300/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SEREGNO Via Filippo Turati 12, della superficie commerciale di **52,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità della presente stima è un appartamento posto al piano terreno di un complesso pluripiano e così composto: locale utilizzato a soggiorno/cucina, corridoio a due corpi nella zona notte, locale accessorio, un servizio igienico e una camera da letto. Completa la proprietà un ripostiglio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm. 310. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 185 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 12, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: APPARTAMENTO: Enti comuni, appartamento al mappale 185 sub.702, enti comuni su due lati; RIPOSTIGLIO: enti comuni, cantina al mappale 185 sub.707, enti comuni su due lati;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

B

Rimessa a SEREGNO Via Filippo Turati 12, della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una rimessa al piano terreno a corpo unico, con doppia entrata e dotata di finestre con affaccio sull'area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm. 325. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 202 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 122,40 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 12, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Enti comuni su due lati, fabbricato al mappale 185, enti comuni e deposito al sub.6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.615,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.615,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del 13 marzo 2026 le unità risultavano libera da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 23/04/2010 a firma di Notaio MILONE Massimo ai nn. 37467/4426 di repertorio, iscritta il 27/04/2010 a Milano 2 ai nn. 11385/51774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 260.000,00.

Importo capitale: €. 130.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca legale attiva, stipulata il 06/12/2012 a firma di Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 2139/6812 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Milano 2 ai nn. 21191/125055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973).

Importo ipoteca: €. 271.781,14.

Importo capitale: €. 135.890,57

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento del 24/07/2023 a firma di Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. c/o TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 4811 di repertorio, trascritta il 30/10/2023 a Milano 2 ai nn. 101805/145725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento del 25/06/2025 a firma di Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. c/o TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 5528 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 a Milano 2 ai nn. 66676/96870, 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:	€. 699,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.366,17
Millesimi condominiali:	39,5900

Ulteriori avvertenze:

Dati forniti dall'attuale amministratore pro tempore in data 10/04/2026. Spese annue di gestione da riparto preventivo 01/03/2025 - 28/02/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2010), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma di Notaio MILONE Massimo ai nn. 37466/4425 di repertorio, trascritto il 27/04/2010 a Milano 2 ai nn. 51773/31342

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione (dal 03/10/2008 fino al 23/04/2010), registrato il 03/10/2008 a Ufficio del Registro di Desio ai nn. 933 vol. 2008, trascritto il 05/03/2009 a Milano 2 ai nn. 24882/14706

A favore dei nipoti: *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** deceduto il *** DATO OSCURATO *** per l'intera piena proprietà. (Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Milone Massimo, Notaio in San Giuliano Milanese (MI), del 23/04/2010 rep.37466/4425, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/04/2010 al n. 31341/51772).

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/1997 fino al 03/10/2008), con atto stipulato il 13/02/1997 a firma di Notaio LEGGIO Elisa ai nn. 48769/9194 di repertorio, trascritto il 01/03/1997 a Milano 2 ai nn. 11728/15435

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia - Denuncia di Opere Edili N. **200/1957**, intestata a Comm. *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 03/12/1957 con il n. 8980 di protocollo, rilasciata il 23/12/1957 con il n. 8980 di protocollo, agibilità del 01/05/1959 con il n. 8980 di protocollo.

Abitabilità del 26/03/1959 riferita al progetto originario con inizio dal 01/05/1959.

Pratica Edilizia - Denuncia di Opere Edili N. **99/1960**, intestata a Comm. *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione e ampliamento di laboratori , presentata il 29/07/1960 con il n. 10936 di protocollo, rilasciata il 01/08/1960 con il n. 10936 di protocollo.

Quanto riportato al Punto 7.1 è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede d'accesso agli atti presso gli uffici competenti. Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera Il Consiglio Comunale ha approvato in data 28.06.2022 la Deliberazione n. 35/2022 avente ad oggetto: "VARIANTE N.1 AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)" AI SENSI DELLA L.R. 12/2005: ADOZIONE".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

APPARTAMENTO: Diversa distribuzione di alcune pareti interne riportate nella planimetria della pratica edilizia autorizzata rispetto a quanto riscontrato allo stato di fatto.

BOX: Diversa formazione allo stato di fatto rispetto alla pratica edilizia autorizzata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia nel rispetto delle normative e richiesta d'agibilità parziale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

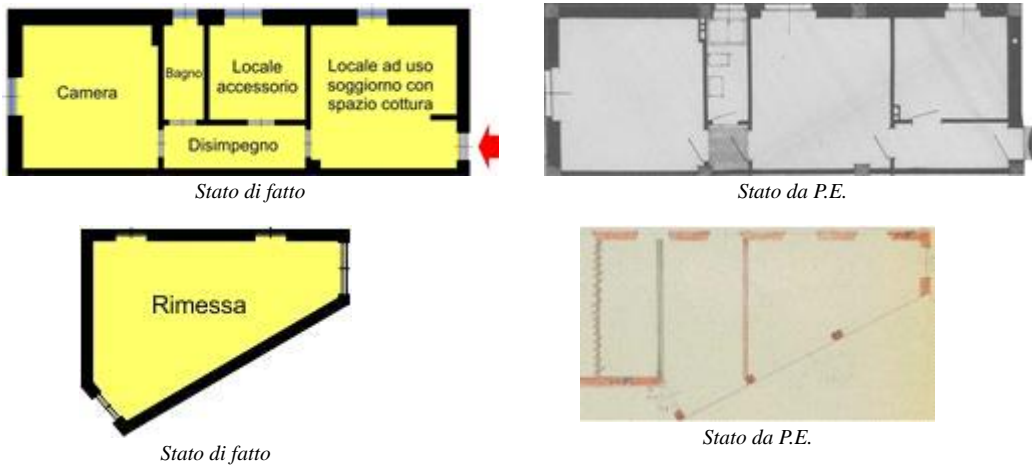
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di nuova pratica edilizia nel rispetto delle normative per l'appartamento e il box e richiesta d'agibilità parziale.: €2.500,00

A) Il locale attualmente utilizzato a soggiorno con spazio a cottura non presenta una superficie minima calpestabile di mq. 17 (14 mq. locale soggiorno + 3 mq. spazio cottura) come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene.

B) Il locale attualmente utilizzato a servizio igienico non presenta una superficie minima calpestabile di mq. 4 come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene "...La superficie minima da attribuirsi ai servizi igienici è di mq. 4 se disposti in unico vano".

Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Non conteggiate eventuali sanzioni comunali in quanto determinabili con esattezza solo dagli uffici tecnici a seguito di formale presentazione della pratica.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

APPARTAMENTO: Diversa distribuzione di alcune pareti interne riportate in scheda rispetto a quanto riscontrato allo stato di fatto.

BOX: nessuna difformità

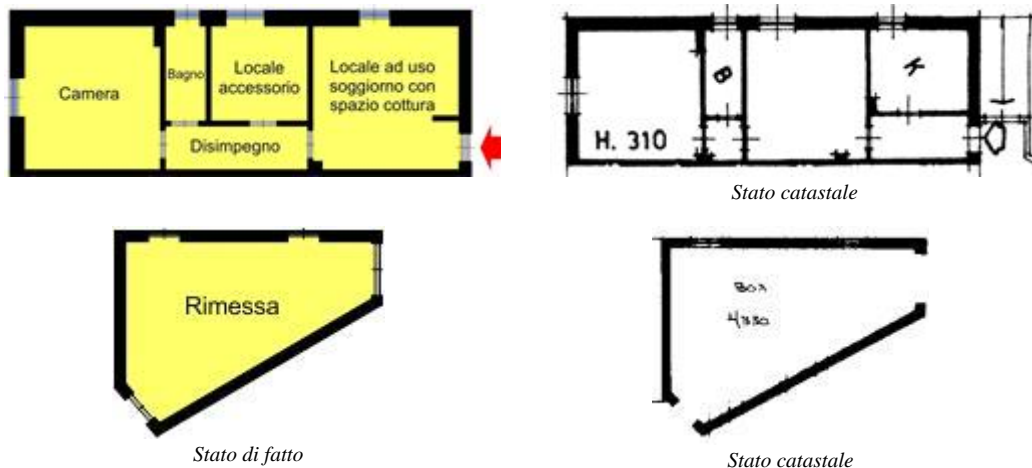
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale dell'appartamento e/o ripristino allo stato di fatto delle parti non autorizzate e non derogabili.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione nuova scheda catastale dell'appartamento a seguito della concessione edilizia.:
€.450,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima. Oneri catastali compresi.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Nessuna difformità.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, così come da obblighi di legge.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Interventi di verifica da parte di ditte abilitate ed eventuali integrazioni degli impianti con successive redazioni delle nuove certificazioni.: €750,00

Stima dei costi effettuata con criteri di massima.

BENI IN SEREGNO VIA FILIPPO TURATI 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SEREGNO Via Filippo Turati 12, della superficie commerciale di **52,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità della presente stima è un appartamento posto al piano terreno di un complesso pluripiano e così composto: locale utilizzato a soggiorno/cucina, corridoio a due corpi nella zona notte, locale accessorio, un servizio igienico e una camera da letto. Completa la proprietà un ripostiglio posto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm. 310. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 185 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 12, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: APPARTAMENTO: Enti comuni, appartamento al mappale 185 sub.702, enti comuni su due lati; RIPOSTIGLIO: enti comuni, cantina al mappale 185 sub.707, enti comuni su due lati;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



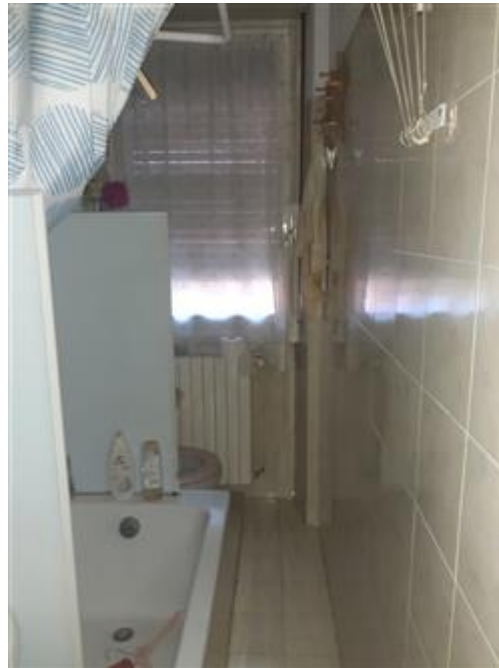
Vista da via Turati



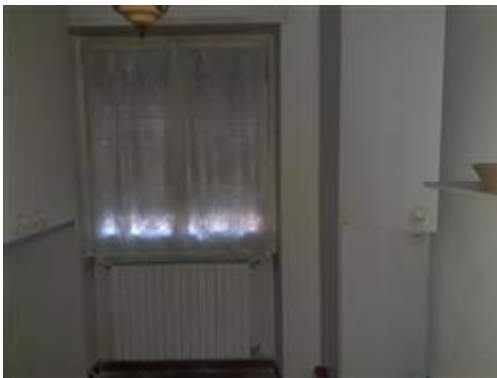
Locale utilizzato a soggiorno-cucina



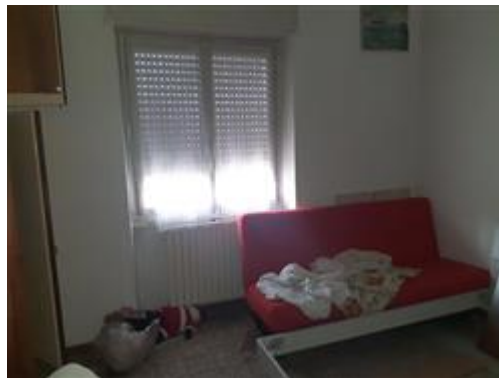
Corridoio



Bagno



Locale accessorio



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
centro commerciale
farmacie
supermercato
spazi verde
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante circa 150 mt.
ferrovia distante circa 750 mt.
superstrada distante circa 3,5 km.

eccellente 
ottimo 
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:







al di sotto della media 
mediocre 
nella media 
mediocre 
mediocre 
mediocre 
mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità della presente stima è un appartamento posto al piano terreno di un complesso pluripiano composto da tre distinte palazzine. Varcando la porta d'entrata ci si immette in un locale utilizzato dalla proprietà quale soggiorno con zona cottura la cui metratura è inferiore a quanto previsto dal R.L.I., come già specificato al punto 8.1 della presente relazione. Da un corridoio a due corpi posto nella zona notte si possono raggiungere i restanti locali che compongono l'unità e precisamente: un locale accessorio la cui metratura non ne consente l'uso a camera in quanto inferiore a quanto previsto dal R.L.I., un servizio igienico finestrato con metratura anch'essa inferiore a quanto previsto dal R.L.I., dotato di mezza vasca ad incasso e per ultima una camera da letto ad uso matrimoniale. L'unità, la cui composizione interna risulta essere il risultato di una ristrutturazione in tempi più recenti della costruzione originaria, al momento del sopralluogo si presentava in mediocri condizioni conservative. All'unità è stato pertinenzialmente al piano interrato un locale ad uso ripostiglio.





Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. Nel locale all'entrata, corridoio e bagno.
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di graniglia. Nel locale accessorio e nella camera da letto
infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno verniciato
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

scarso 
nella media 
mediocre 
mediocre 
mediocre 
mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.
gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.
citofonico: audio conformità: non rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non

al di sotto della media 
al di sotto della media 
mediocre 
mediocre 

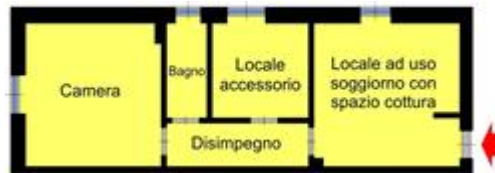
rilevabile. Condizioni riferite alle sole parti visibili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso soggiorno/cottura	17,90	x	100 %	=	17,90
Corridoio a due corpi	5,60	x	100 %	=	5,60
Locale accessorio	7,80	x	100 %	=	7,80
Bagno	3,60	x	100 %	=	3,60
Camera da letto	16,80	x	100 %	=	16,80
Ripostiglio piano interrato	3,60	x	25 %	=	0,90
Totale:	55,30				52,60



Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,60 x 1.350,00 = **71.010,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.010,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.010,00

BENI IN SEREGNO VIA FILIPPO TURATI 12

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Rimessa a SEREGNO Via Filippo Turati 12, della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una rimessa al piano terreno a corpo unico, con doppia entrata e dotata di finestre con affaccio sull'area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di circa cm. 325. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 202 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 122,40 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n. 12, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Enti comuni su due lati, fabbricato al mappale 185, enti comuni e deposito al sub.6.



Accesso carrai da via Turati



Accesso pedonale dal cortile interno



Interno



Interno



Parti comuni

Porta della rimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 150 mt.	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 750 mt.	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3,5 km.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una rimessa al piano terreno a corpo unico dotata di finestre con affaccio sull'area esterna. L'accesso pedonale avviene dal cortile interno al complesso tramite una porta singola a battente. Il manufatto è altresì raggiungibile dall'area di manovra comune alle autorimesse di proprietà di terzi. L'accesso da questo lato è consentito da una porta di dimensioni più ampie.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

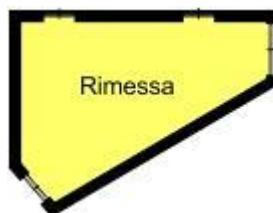
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

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

Rimessa a corpo unico	28,60	x	100 %	=	28,60
Totale:	28,60				28,60



Rimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,60 x 675,00 = **19.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.305,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.305,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull'unità derivanti da titoli di proprietà, possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione). La presente valutazione è fatta salva di pesi e privilegi ove non trascritti. La stima è stata eseguita con metodo comparativo. Una volta effettuati i rilievi planimetrici e fotografici, compiuti gli accertamenti e le indagini del caso, si è proceduto con un confronto con gli attuali prezzi di libero mercato e per vendite giudiziarie, di beni il più possibile simili siti nella zona di riferimento, considerando altresì tutti gli elementi che hanno potuto influire, sia positivamente, sia negativamente sul valore del bene, stabilendo un valore al mq. pari ad €. 1.350,00 per l'appartamento ed €. 675,00 per la rimessa. Detto valore appare del tutto equo in considerazione delle condizioni dell'unità, rilevate in sede di sopralluogo in data 13/03/2026. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia. Sarà comunque carico del potenziale aggiudicatario valutare con estrema attenzione quanto in essere, al fine della partecipazione all'asta giudiziaria, assumendosi sin d'ora l'onere di eventuali maggiori costi di regolarizzazione. Fatto salvo di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare oggetto della presente perizia e dall'eventuale mancanza della presentazione di documentazione indispensabile ai fini del rilascio dell'agibilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di on line, ufficio tecnico di Comune di Seregno,

agenzie: della zona , ed inoltre: siti web immobiliari e riviste di settore

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	52,60	0,00	71.010,00	71.010,00
B	box singolo	28,60	0,00	19.305,00	19.305,00
				90.315,00 €	90.315,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.615,00**

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: **€. 86.615,00**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Arch. MANCUSO ANNA MARIA