



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

476/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Patrizia Fantin

CUSTODE:

avv. Giuseppe Ernesto Compagnini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Oriano Fabrizio Durante

CF:DRNRFB67T03F839K

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) Via Sant'Ambrogio n.11

telefono: 0299045291

email: durante@officinaprogettazione.it

PEC: oriano.durante@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 476/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale commerciale a SEREGNO via Thomas Jefferson 10, della superficie commerciale di **313,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3/4) AL PIANO TERRENO, COMPLETAMENTE PRIVA DI IMPIANTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 m - rustico. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 412 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Thomas Jefferson n.10D - 10 E - 10F, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Sede VILLASANTA (MI) Repertorio n. 66259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 84980.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/11/2017
Coerenze: in contorno da nord in senso orario: parti comuni da più lati, unità immobiliare sub. 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.800,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 08/01/2009 a firma di notaio Cimmino Antonio ai nn. 96303/12297 di repertorio, iscritta il 13/01/2009 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2361/440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 44.000.000,00.

Importo capitale: € 22.000.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La trascrizione si riferisce agli immobili identificati al foglio 10 particella 381 subalterni 703 e 704, che hanno generato, per successivi passaggi, l'attuale immobile.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, stipulata il 20/10/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 2431 di repertorio, trascritta il 07/11/2025 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 159116/109024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE 440/2009, stipulata il 08/08/2014 a firma di notaio Cimmino Antonio ai nn. 107315/18710 di repertorio, trascritta il 27/10/2014 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 94700/13317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a foglio 10 particella 412 subalterno 4.

La presente trascrizione rimanda all'iscrizione registrata con il n. 440 di registro particolare del 13/01/2009 e si riferisce a 67 unità negoziali, tra cui il subalterno 4 del foglio 10 particella 412 a cui spetta la quota di ipoteca pari a € 1.235.000,00 e corrispettiva quota capitale pari a € 617.500,00.

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/10/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2662/2016 di repertorio, trascritta il 24/01/2017 alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 7906/4995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di accertamento di diritti reali.

La presente trascrizione riguarda più unità immobiliari differenti, tra cui l'unità immobiliare di cui al foglio 10 particella 412 subalterno 4. In calce, sussistono i seguenti annotamenti: in data 18/07/2018 al n. 15581 di registro particolare e n. 96537 di registro generale - Sentenza di accoglimento appello.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.017,64

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di notaio Carbonell José Aldo ai nn. 66259/30154 di repertorio, trascritto il 02/11/2017 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 132102/84980

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 10/11/1993 a firma di notaio Elisa Leggio ai nn. 41237 di repertorio, trascritto il 10/12/1993 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 90266/60944

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 13/07/2006), con atto stipulato il 10/11/1993 a firma di notaio Elisa Leggio ai nn. 41237 di repertorio, trascritto il 10/12/1993 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 90265/60943

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2006 fino al 14/05/2008), con atto stipulato il 13/07/2006 a firma di notaio Trabacce Gianbattista ai nn. 40913/5158 di repertorio, trascritto il 25/07/2006 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 119990/63127.

Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 17 sub 502, graffato con particella 317, particella 320 - immobile che ha generato la particella 381 sub 704 del foglio 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2007 fino al 08/01/2009), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di notaio Iannaccone Maria Nives ai nn. 60419/20314 di repertorio, trascritto il 27/12/2007 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 195551/103525.

Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 16, graffato con particella 17 sub 701, particella 316, particella 319 - immobile che ha generato la particella 381 sub 703 del foglio 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2008 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di notaio Cimmino Antonio ai nn. 95034/11732 di repertorio, trascritto il 22/05/2008 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 66302/36877.

Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 381 subalterno 704 - immobile predecessore all'attuale identificativo catastale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/2009 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 08/01/2009 a firma di notaio Cimmino Antonio ai nn. 96302/12296 di repertorio, trascritto il 13/01/2009 a lla Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 2360/1392.

Il titolo è riferito solamente a foglio 10 particella 381 subalterno 703 - immobile predecessore all'attuale identificativo catastale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è all'attualità sprovvista di certificato di agibilità. L'agibilità è stata rilasciata solamente per quelle unità immobiliari che alla data della richiesta si trovavano in stato di completezza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **314/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne in locale commerciale, presentata il 30/05/2018 con il n. 30444 di protocollo.

La presente pratica CILA non ha associata alcuna comunicazione di fine lavori essendo interrotte le lavorazioni presso il cantiere.

Permesso di costruire N. **281/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo edificio ad uso residenziale - commerciale - direzionale - terziario, presentata il 08/06/2009 con il n. 36691 di protocollo, rilasciata il 25/11/2010 con il n. 127 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **214/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PDC - PE 281/2009, presentata il 23/05/2014 con il n. 26315 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 41 del 14/11/2024, pubblicato sul BURL n. 9 serie avvisi e concorsi del 26/02/2025, l'immobile ricade in zona tessuto dell'espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 24 delle Norme di Attuazione contenute nel Piano delle Regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in corso di realizzazione degli interni. Pertanto, essendo l'immobile allo stato "rustico" non è stato possibile effettuare alcuna valutazione circa la conformità edilizia e catastale, essendo lo stato dei luoghi non consolidato e passibile di ulteriori modifiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEREGNO VIA THOMAS JEFFERSON 10

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale a SEREGNO via Thomas Jefferson 10, della superficie commerciale di **313,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 3/4) AL PIANO TERRENO, COMPLETAMENTE PRIVA DI IMPIANTI

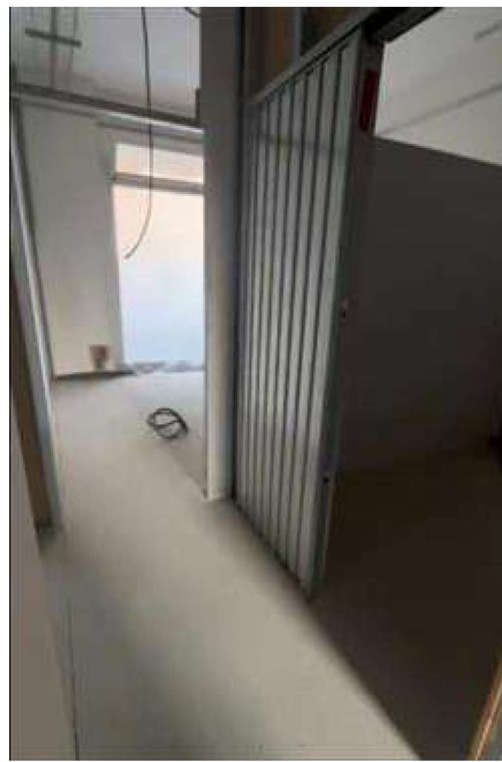
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,45 m - rustico. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 412 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Thomas Jefferson n.10D - 10 E - 10F, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale CARBONELL JOSE' ALDO Sede VILLASANTA (MI) Repertorio n. 66259 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 84980.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 02/11/2017
Coerenze: in contorno da nord in senso orario: parti comuni da più lati, unità immobiliare sub. 3

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2009.



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno



Particolare interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento territoriale: estratto Google Maps



Particolare esterno: dettaglio edificio da via Jefferson



Particolare esterno: dettaglio piano terra

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 800 mt
ferrovia distante 2,0 km
superstrada distante 3,0 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
luminosità:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un locale commerciale che fa parte di un condominio costruito a partire dal 2009, ben servito e in prossimità delle principali arterie di comunicazione. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile è in generale discreto. Si accede all'unità immobiliare sia dalle vetrine poste lungo l'area di passaggio - posteggio, sia dall'interno del complesso condominiale. Al suo interno non sono presenti né finiture né impianti in quanto allo stato attuale l'unità immobiliare si trova al rustico e in corso di costruzione, ragione per cui non è stato possibile verificare la conformità edilizia e catastale e per cui non è ancora stata presentata al Comune di Seregno la relativa richiesta di agibilità parziale.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data del sopralluogo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in plastica

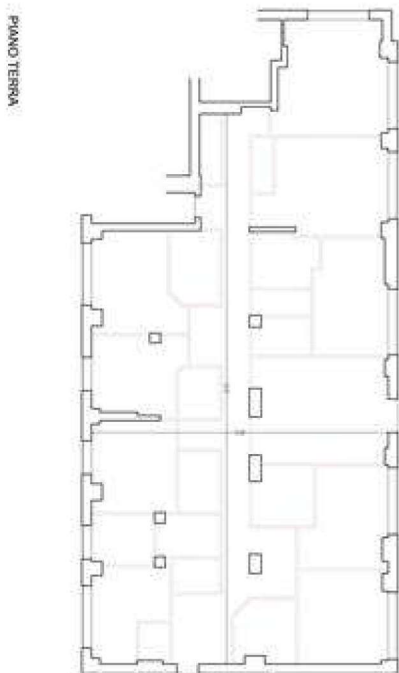
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali commerciali	313,00	x	100 %	=	313,00
Totale:	313,00				313,00



Stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo: piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2026

Fonte di informazione: Studio Brianteo - servizi immobiliari

Descrizione: locale commerciale al piano terra con disponibilità di parcheggio antistante non di proprietà, composto da piano terra e seminterrato

Indirizzo: via Giuseppe Verdi, Seregno

Superfici principali e secondarie: 525

Superfici accessorie:

Prezzo: 620.000,00 pari a 1.180,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2026

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: locale commerciale al piano terra con visibilità da strada, buone condizioni e spese condominiali assenti

Indirizzo: via Giuseppe Verdi, Seregno

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi: è stato utilizzato un metodo di stima comparativo. Si sono tenute in considerazione l'ubicazione, l'altezza interna, l'anno di costruzione del compendio immobiliare di cui fa parte, il contesto, lo stato dell'immobile al rustico e pertanto è stato decurtato un quantum su mq riferibile a lavori di completamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	313,00	x	600,00	=	187.800,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 187.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 187.800,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ogni valutazione è motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione è quello di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Il valore presumibile dell'immobile in oggetto viene determinato utilizzando il metodo comparativo basato sul raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona e quindi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando anche una serie di parametri di incremento e decremento quali in concreto la zona di ubicazione, la funzionalità degli spazi disponibili. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, ed inoltre: Borsa immobiliare di Milano e provincia edito dall'azienda speciale della Camera di Commercio di Milano

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	locale commerciale	313,00	0,00	187.800,00	187.800,00
				187.800,00 €	187.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 187.800,00**

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:

€. 187.800,00

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Oriano Fabrizio Durante