



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1173/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LIDIANO ROMAGNOLI, CONDOMINIO IL TRIFOGLIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:
Dr. Emanuele GENTILI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simona Antonella Villa

CF: VLLSNN65M43F704A
con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19
telefono: 00390392302452
fax: 00390392302452
email: arch.villas@libero.it
PEC: simona.villa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1173/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da tre locali, cucina e doppi servizi con annessa cantina al piano cantinato a SEREGNO Via San Vitale 121, della superficie commerciale di **86,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 268 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Vitale, snc, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1998 protocollo n. MI0853856 Voltura in atti dal 23/10/2008 Repertorio n.: 58405 Rogante: SCHETTINO Sede: SEREGNO Registrazione: PU Sede: DESIO n: 4474 del 09/10/1998 IST 1139 DEL 25.09.2008 - COMPRAVENDITA (n. 43)
- Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: enti comuni al sub. 1 su tre lati, abitazione al sub. 23, vano scale.
- Della cantina da nord in senso orario: cantina al sub. 27, enti comuni al sub 1, cantina al sub. 23, terrapieno su due lati.

A.1

Cantina (accessorio), composto da unico vano ad uso cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,38** Mq, identificato con il numero 6.

Non identificata catastalmente con subalterno proprio ma inserita quale pertinenza nella scheda dell'appartamento (vedi planimetria allegata)

B

Box singolo a SEREGNO Via San Vitale 121, della superficie commerciale di **16,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 268 sub. 53 (catasto fabbricati), scheda CEU, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: Via San Vitale, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1998 protocollo n. MI0853856 Voltura in atti dal 23/10/2008 Repertorio n.: 58405 Rogante: SCHETTINO Sede: SEREGNO Registrazione: PU Sede: DESIO n: 4474 del 09/10/1998 IST 1139 DEL 25.09.2008 - COMPRAVENDITA (n. 43)
- Coerenze: da nord in senso orario: box al sub. 54, enti comuni al sub. 1, cantine ai subb. 21 e

20, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,38 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.999,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.999,20
Data della valutazione:	21/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal coniuge comproprietario, con titolo di piena proprietà indivisa. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di provvedimento del Giudice in data 18/10/2023 viene prodotto il presente aggiornamento della stima peritale; a tale proposito si precisa che a tutto il 18/12/2023 non si rilevano ulteriori trascrizioni a carico dei debitori esecutati Tricarico + Pernieri Del Puppo.

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, iscritta il 31/07/2009 a Milano 2 ai nn. 98884/21111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 132.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, iscritta il 10/03/2016 a Milano 2 ai nn. 24813/4346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 di piena proprietà indivisa dei beni in oggetto.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, trascritto il 24/06/2016 a Milano 2 ai nn. 72615/45900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il presente pignoramento è attivo per il pagamento della somma di Euro 4.222,07.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 1/2 di piena proprietà indivisa dei beni in oggetto.

PIGNORAMENTO trascritto il 03/11/2016 a Milano 2 ai nn. 124231/78758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il presente pignoramento è attivo per il pagamento della somma di Euro 9.000,00 ed è riferito solamente alla quota di 1/2 di piena proprietà indivisa dei beni in oggetto.

Si precisa che nella nota di trascrizione non risulta indicato il subalterno dell'appartamento e risulta indicata la categoria catastale A/2 anzichè A/3.

*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:	€. 1.030,44
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.622,56
Millesimi condominiali:	80,10 (corpo A) +
Ulteriori avvertenze:	7,43 (corpo B)

Si precisa:

l'immobile è inserito in supercondominio; a seguito di aggiornamento della perizia si riportano i dati relativi all'ultimo bilancio approvato con evidenza della posizione dell'unità immobiliare in oggetto:

Esercizio dal 01/05/2023 al 30/04/2024 - UNITA' IMMOBILIARE N. 27 DEBITO:

SALDO ESERCIZIO 2022/23	Euro	124,54
SPESE ORDINARIE ESERCIZIO 2023/24	Euro	1.030,44
SPESA STRAORDINARIA CITOFOFO	Euro	467,58
TOTALE SPESE A DEBITO	Euro	1.622,56

Si allegano il bilancio consuntivo e preventivo approvati in data Marzo 2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

proprietari in regime di comunione legale dei beni per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà (dal 23/09/1998, data antecedente il ventennio), con atto stipulato il 23/09/1998 a firma di Notaio Maria Teresa Schettino di Seregno ai nn. 58405/7749 di repertorio, trascritto il 30/09/1998 a Milano 2 ai nn. 75836/54798.

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo è riferito ai beni oggetto della procedura esecutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **42/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di complesso edilizio composto da tre edifici ad uso residenziale , rilasciata il 21/12/1994 con il n. 271 di protocollo

Concessione in variante N. **42/94 VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 16/07/1997 con il n. 129 - pratica n. 599/95 di protocollo, agibilità del 23/04/1998.

Per l'ottenimento delle suddette concessioni edilizie sono stati sottoscritti con il Comune di Seregno l'Atto di Vincolo di inedificabilità e di spazi per parcheggi in data 07/11/1994 Notaio Maria Teresa Schettino rep. n. 52697, trascritto a Milano 2 il 30/11/1994 nn. 97515/60457; e l'Atto Unilaterale di impegno a cedere al Comune di Seregno il mapp. 256, e e di impegno ad assoggettare a servitù perpetua di parcheggio pubblico mq 245 circa a perte del mapp. 255 (ora mapp. 268 Fg. 9).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 SAN VITALE 121

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da tre locali, cucina e doppi servizi con annessa cantina al piano cantinato a SEREGNO Via San Vitale 121, della superficie commerciale di **86,94 mq per la quota di:**

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 268 sub. 25 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via San Vitale, snc, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1998 protocollo n. MI0853856 Voltura in atti dal 23/10/2008 Repertorio n.: 58405 Rogante: SCHETTINO Sede: SEREGNO Registrazione: PU Sede: DESIO n: 4474 del 09/10/1998 IST 1139 DEL 25.09.2008 - COMPRAVENDITA (n. 43)
- Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: enti comuni al sub. 1 su tre lati, abitazione al sub. 23, vano scale.
- Della cantina da nord in senso orario: cantina al sub. 27, enti comuni al sub 1, cantina al sub. 23, terrapieno su due lati.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:



panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di tre locali oltre servizi, cucina abitabile e due balconi di ottima vivibilità, posto al piano secondo di una palazzina residenziale inserita in un complesso residenziale di recente edificazione con giardino comune ben tenuto e organizzato.

L'immobile ha locali ampi e regolari con aeroilluminazione più che buona e caratteristiche di abitabilità conformi alla normativa vigente. Ha altezza interna di mt. 2.70, serramenti in legno verniciato con doppi vetri e protezioni a tapparella in alluminio coibentato. Le porte interne sono a battente in legno laminato; la pavimentazione è in gres-ceramidico nel locale soggiorno e cucina mentre in parquet incollato nelle due camere; i rivestimenti in cucina e nei bagni sono in ceramica.

Ha riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano abilitata alla produzione di acqua calda sanitaria, i termosifoni sono in ghisa.

Gli impianti sono recenti, conformi ma non certificati.

All'alloggio è pertinenzata una cantina posta al piano cantinato, di dimensione più che buona.

Il contesto abitativo è buono, ben frequentato e ben tenuto.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno	25,20	x	100 %	=	25,20
camera 1	12,80	x	100 %	=	12,80
cucina abitabile	9,36	x	100 %	=	9,36

camera 2	11,60	x	100 %	=	11,60
bagno 1	5,60	x	100 %	=	5,60
bagno 2 + disimpegni	11,40	x	100 %	=	11,40
balcone da cucina e camera 2	7,56	x	50 %	=	3,78
balcone da soggiorno	14,40	x	50 %	=	7,20
Totale:	97,92				86,94

ACCESSORI:

Cantina (accessorio), composto da unico vano ad uso cantina, sviluppa una superficie commerciale di **2,38** Mq, identificato con il numero 6.

Non identificata catastalmente con subalterno proprio ma inserita quale pertinenza nella scheda dell'appartamento (vedi planimetria allegata)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	6,80	x	35 %	=	2,38
Totale:	6,80				2,38

**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: 18/12/2023

Indirizzo: Via Colle del Bensi, San Vitale

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 2.105,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di provvedimento del Giudice in data 18/10/2023 viene prodotto il presente aggiornamento della stima peritale; la valutazione viene eseguita con il metodo monoparametrico con riferimento alla condizione manutentiva e autorizzativa del bene e alla valutazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Monza e Brianza corrente. a tale proposito si precisa che a tutto il 18/12/2023 si rileva un aumento nell'andamento del mercato immobiliare pari ca. al 25-30%.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Seregno è compreso in tutta la città tra 1.680 €/m² e 2.230 €/m² per la compravendita e tra 5,7 €/m² mese e 7,7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.100 €/m²) è di circa l'1% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.135 €/m² ed è invece di circa il 6% superiore alla quotazione media provinciale (1.975 €/m²).

Le quotazioni a Seregno sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.470 €/m² e 2.770 €/m².

Seregno ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.100 €/m²; si ritiene tale valore equo in base ai rilevamenti zonali e alle indagini compiute, ciononostante si applica una valutazione leggermente più bassa in ragione della vetustà del bene stimato.

Il valore/mq di superficie commerciale riportato è comprensivo della quota millesimale indivisa degli spazi e della proprietà comune condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,94	x	2.060,00	=	179.096,40
Valore superficie accessori:	2,38	x	2.060,00	=	4.902,80
					183.999,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 183.999,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 183.999,20**

BENI IN SEREGNO VIA SAN VITALE 121

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo a SEREGNO Via San Vitale 121, della superficie commerciale di **16,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 268 sub. 53 (catasto fabbricati), scheda CEU, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 57,12 Euro, indirizzo catastale: Via San Vitale, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/09/1998 protocollo n. MI0853856 Voltura in atti dal 23/10/2008 Repertorio n.: 58405 Rogante: SCHETTINO Sede: SEREGNO Registrazione: PU Sede: DESIO n: 4474 del 09/10/1998 IST 1139 DEL 25.09.2008 - COMPRAVENDITA (n. 43)
- Coerenze: da nord in senso orario: box al sub. 54, enti comuni al sub. 1, cantine ai subb. 21 e 20, terrapieno.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa di dimensioni standard collocata al piano seminterrato. Dotata di chiusura con basculante in alluminio non elettrificata ha altezza interna di mt 2.80 ed è dotata di impianto elettrico.

Ha accesso da corsello comune di dimensione regolamentare con accesso dalla strada a mezzo di rampa carrabile chiusa da cancello elettrico in ferro con comando a distanza.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie box singolo	16,20	x	100 %	=	16,20
Totale:	16,20				16,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo con riferimento ai beni simili siti nella medesima zona e alla valutazione immobiliare della Provincia di Monza e Brianza corrente.

Nel valore a corpo è compresa la quota millesimale delle parti comuni indivise.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seregno, agenzie: Immobiliare.it, ed inoltre: Amministratore dello stabile - Studio di Giuliano - Seregno - T. 0362/326917

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	86,94	2,38	183.999,20	183.999,20
B	box singolo	16,20	0,00	18.000,00	18.000,00
				201.999,20 €	201.999,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento non è divisibile sia per conformazione che per la superficie complessiva non capiente. Il box (corpo B) viene considerato come corpo separato dall'alloggio e, altrettanto, non divisibile.

Non si applicano ulteriori differenziazioni del valore.

In conformità alle disposizioni recenti non si applica la riduzione per immediatezza della vendita.

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: **€. 201.999,20**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 201.999,20**

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
Simona Antonella Villa