



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

RENATO LO FORTE aggiornamento 27-06-2025

CF: LFRRT53B16L583O

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforte@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a PADERNO DUGNANO Via Buozzi 52/58, della superficie commerciale di **122,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare pignorata è costituito da un corpo di fabbrica di antica costruzione, in parte ristrutturato ed in parte completamente a rustico.

L'unità immobiliare risulta totalmente inagibile e da ristrutturare integralmente con una nuova presentazione reale della progettazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 87 sub. 751 (catasto fabbricati), scheda MI0277534 DEL 02.04.2009, categoria A/3, classe 3, consistenza 119 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: PADERNO DUGNANO (MI) VIA BRUNO BUOZZI 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02.04.2009 Pratica n. MI0277534 in atti dal 02.04.2009 CAMBIO USO-FRZ / FUS-MODIFICHE INTERNE

Coerenze: da nord in senso orario: porzione di fabbricato a parte del mappale 87, cortile a parte del predetto mappale 87, proprietà (area più porzione di fabbricato), agli originali graffiati mappali 87/752 - 525/702, area da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

A1 altro terreno, composto da AREA DI CORTILE DI PERTINENZA.
Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 525 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda MI0277534 DEL 02.04.2009, categoria A/3, classe 3, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: PADERNO DUGNANO (MI) VIA BRUNO BUOZZI 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02.04.2009 Pratica n. MI0277534 in atti dal 02.04.2009 CAMBIO USO-FRZ / FUS-MODIFICHE INTERNE
Coerenze: altra u.i., cortile altra u.i., sub. 751, altra u.i.
area di pertinenza al subalterno 751

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 42.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

27/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Attualmente libero, stato rustico

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 **legale** attiva, registrata il 03/07/2018 a Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 12418/6818, iscritta il 05/07/2018 a Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 89317/15885, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Agenzia delle Entrate Riscossione.

Importo ipoteca: euro 134.757,10.

Importo capitale: euro 67.378,55.

La formalità è riferita solamente a Bene pignorato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2023 a Agenzia delle Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 110424/77788, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 14/02/2024 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 18126/12916, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	€ 189,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 24.717,66

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/04/2009), con atto stipulato il 03/04/2009 a firma di Notaio Gabriele Secondo Cassina di Meda ai nn. 100928/15333 di repertorio, trascritto il 08/04/2009 a Agenzia del Entrate - Territorio Milano 2 ai nn. 42988/26792

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 - 1/4, in forza di denuncia di successione (fino al 03/04/2009), registrato il 26/09/1997 a Desio ai nn. 70 vol. 654, trascritto il 05/03/1999 a Milano 2 ai nn. 19231/13672

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (fino al 03/04/2009), con atto stipulato il 03/02/1968 a firma di Notaio Guido Solaro ai nn. 19188/8768 di repertorio, trascritto il 23/02/1968 a Agenzia delle Entrate - Territorio ai nn. 12729/9646

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LE PRATICHE EDILIZIE RIPORTANO PARARI NEGATIVI E SARANNO ELENcate IN DETTAGLIO NELLA PERIZIA DEFINITIVA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

viene stimato un costoindicativo per quanto riguarda i costi professionali per la pratica edilizia. per quanto riguarda i costi inerenti la ristrutturazione edilizia del bene ,questi si ipotizzano compresi tra i 1300 e 1600 euro al metro quadrato. per quanto riguarda la richiesta da psrte del comune di oneri è codti di costruzione ,questi ultimi si potranno definire con certezza solo ed esclussivanente solo dopo la presentazione del progetto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- costi di regolarizzazione: €3.000,00

CILA in sanatoria da concordare con il Comune

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA BUOZZI 52/58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO Via BuoZZi 52/58, della superficie commerciale di 122,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare pignorata è costituito da un corpo di fabbrica di antica costruzione, in parte ristrutturato ed in parte completamente a rustico.

L'unità immobiliare risulta totalmente inagibile e da ristrutturare integralmente con una nuova presentazione reale della progettazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 87 sub. 751 (catasto fabbricati), scheda MI0277534 DEL 02.04.2009, categoria A/3, classe 3, consistenza 119 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: PADERNO DUGNANO (MI) VIA BRUNO BUOZZI 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02.04.2009 Pratica n. MI0277534 in atti dal 02.04.2009 CAMBIO USO-FRZ / FUS-MODIFICHE INTERNE
Coerenze: da nord in senso orario: porzione di fabbricato a parte del mappale 87, cortile a parte del predetto mappale 87, proprietà (area più porzione di fabbricato), agli originali graffiati mappali 87/752 - 525/702, area da cui si accede.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Diversi negozi di vario genere). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

eccellente



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

scarsa



livello di piano:

scarsa



stato di manutenzione:

pessima



luminosità:

mediocre



qualità degli impianti:

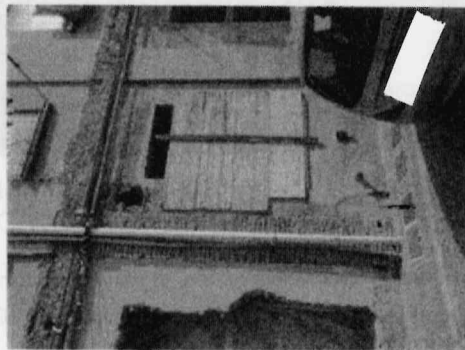
qualità dei servizi:

gestione ★★★★★★★★★★
personale ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio all'interno del quale insiste l'unità immobiliare pignorata è costituito da un corpo di fabbrica di antica costruzione, in parte ristrutturato ed in parte completamente a rustico.

L'unità immobiliare risulta totalmente inagibile e da ristrutturare integralmente con una nuova presentazione reale della progettazione.



CLASSE ENERGETICA:

G

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 al rustico	122,00	x	100 %	=	122,00
Totale:	122,00				122,00

ACCESSORI:

altro terreno, composto da AREA DI CORTILE DI PERTINENZA.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 525 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda MI0277534 DEL 02.04.2009, categoria A/3, classe 3, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: PADERNO DUGNANO (MI) VIA BRUNO BUOZZI 52, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 02.04.2009 Pratica n. MI0277534 in atti dal 02.04.2009 CAMBIO USO-FRZ / FUS-MODIFICHE INTERNE
Coerenze: altra u.i., cortile altra u.i., sub. 751, altra u.i.
area di pertinenza al subalterno 751

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA CORTILIZIA DI PERTINENZA	12,00	x	25 %	=	3,00

Totale:	12,00	3,00
----------------	--------------	-------------

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: 27/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1440/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 70,25, p. 2, locale soggiorno con angolo cottura, ampio ripostiglio, camera e bagno., 1

Indirizzo: Via Buozzi, 58 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.812,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2016

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 90/2015

Descrizione: Villa singola finita al rustico mq. 317,68 (in perizia lotto n. 002), edificio di 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, con annesso box doppio mq. 21,50 e terreno a giardino di proprietà., 2

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, snc Arcisate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 325.612,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2016

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 90/2015

Descrizione: Appartamento attico trilocale finito al rustico di mq. 115,75 (in perizia lotto n. 001), edificio di 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, con annesso box doppio in lunghezza di mq. 19,50., 3

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, 12 B Arcisate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.458,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 676/2015

Descrizione: Quota di 1/6 di appartamento di mq. 52,05 piano primo, cucina, camera e bagno., 4

Indirizzo: Via Menotti Serrati, 10 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.450,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 3.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 676/2015

Descrizione: Quota di 1/6 di appartamento di mq. 94,91 su due livelli, disimpegno, cucina, soggiorno, camere, veranda e bagno., 1

Indirizzo: Via Menotti Serrati, 10 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 72.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 765/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 66,51, piano 2°, soggiorno e cucina annessa, due camere da letto e un bagno di servizio., 1

Indirizzo: Quartiere Palazzolo Milanese - Via Fogazzaro, 6 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 139.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 58.580,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 72.00 m
 Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è basata sullo stato di fatto attuale dei beni, oggi allo stato rustico, completamente da ristrutturare ai fini delle attuali normative, ai fini dell'ottenimento della successiva agibilità. I costi di una ristrutturazione complessa vengono pertanto stimati in € 1.500/mq. e vengono già considerati come abbattimento, nell'attribuzione del valore al mq. dato al bene pignorato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,00	x	360,00	=	43.920,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	360,00	=	1.080,00
					45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,00	3,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00

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 **€. 42.000,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 27/06/2025

il tecnico incaricato
RENATO LO FORTE aggiornamento 27-06-2025