



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: LFRRT53B16L5830

con studio in MONZA (MB) VIA BORGAZZI, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@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.

B 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. Iserzioni:

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 parte del comune di oneri di codici di costruzione ,questi ultimi si potranno definire con certezza solo ed esclusivamente 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:

pestrimo ★★★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

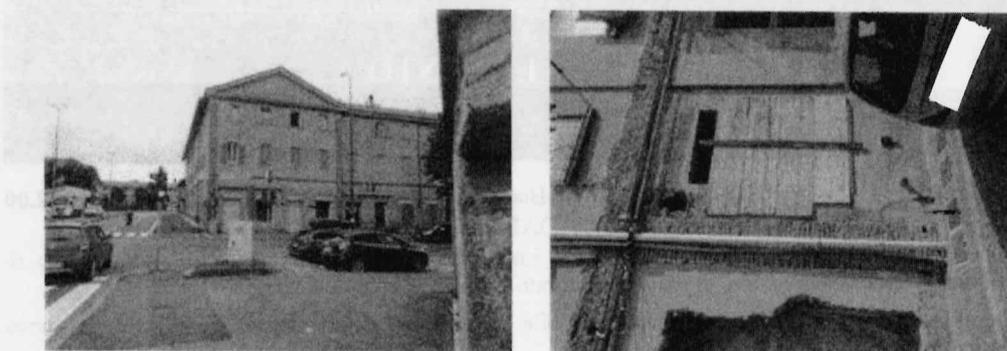
qualità dei servizi:



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:



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

data 27/06/2025

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