



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giulia Caliarì

CUSTODE:

Dott.ssa Rosangela Cascella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Cristina Toro

CF: TROCST89H46F205G

con studio in PADERNO DUGNANO (MI) VIA ROSE

telefono: 3203624517

email: cristina.toro@fastwebnet.it

PEC: cristina.toro@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PADERNO DUGNANO VIALE BOLIVIA 48, quartiere PALAZZOLO MILANESE, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 100 anni, di cui 100 restanti

Ampio box auto al piano interrato, situato nel quartiere di Palazzolo Milanese. Il box si trova all'angolo e presenta una forma non regolare, offrendo spazi ampi. L'accesso avviene tramite rampa con cancello carraio elettrico, garantendo sicurezza e praticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, interno 39. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 516 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BOLIVIA n. 48, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: terrapieno - altra UI - corsello comune - altra UI.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.100,00
Data di conclusione della relazione:	03/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
presenti suppellettili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per



maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune PADERNO DUGNANO , stipulato il 08/03/1995 a firma di NOTAIO LUCIO MOTTOLA ai nn. 134414/5828 di repertorio, registrato il 23/03/1995 a DESIO ai nn. 1953/I, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 1732 di repertorio, trascritta il 13/03/2025 a MILANO 2 ai nn. 32963/22803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 290,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.100,00
Millesimi condominiali:	18.90

Ulteriori avvertenze:

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le informazioni riportate nel seguente capitolo sono riferite alle ispezioni ipotecarie effettuate, per maggiori informazioni si rimanda alla relazione notarile.



N.B.: fabbricato interessato da piano di lottizzazione "9" di via Bolivia attuato con convenzione perpetua a favore del Comune di Paderno Dugnano sottoscritta con atto rogito del Notaio Lucio Mottola in data 08/03/1995 n. 134414/5828 di rep., registrato a Desio il 23/03/1995 al n. 1953/I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di NOTAIO EMANUELE FERRARI ai nn. 129941/7705 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 124917/64944

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 16/12/1998 a firma di NOTAIO LUCIO MOTTOLA ai nn. 165281 di repertorio, trascritto il 30/12/1998 a MILANO 2 ai nn. 108125/77338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato 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 di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI EDIFICAZIONE N. **161/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/06/1994 con il n. 20712 di protocollo, agibilità del 11/12/2007 con il n. 69352 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio . Norme tecniche di attuazione ed indici:

- approvato con delibera di C.C. n. 32 del 13.06.2013 (pubblicato sul BURL n. 30 del 24.07.2013)
- approvazione rettifiche errori materiali sugli atti costituenti il PGT, delibera di C.C. n. 58 del 28.10.2014 (pubblicato su BURL n. 49 del 03.12.2014)
- approvazione variante puntuale n. 1 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, delibera di C.C. n. 21 del 09.05.2016 (pubblicato sul BURL n. 23 del 08.06.2016)
- approvazione rettifiche errori materiali sugli atti costituenti il PGT, delibera di C.C. n. 6 del 21.02.2017 (pubblicato su BURL n. 15 del 12.4.2017)
- approvazione dell'ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato Re3 in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, delibera di C.C. n. 23 del 09.05.2018 (pubblicato su BURL n. 25 del 20.6.2018)
- Documento di Piano: proroga dei termini della validità – la cui scadenza è prevista per il 24.07.2018 – di 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione metropolitana, delibera di C.C. n. 22 del 09.05.2018 (pubblicato sul BURL n. 27 del 4.7.2018)
- approvazione variante n. 3 al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente per recepimento del progetto di riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbrate – tracciato 1^ lotto funzionale, per la parte ricadente nel territorio di Paderno Dugnano, delibera di C.C. n. 71 del 17.12.2020 (pubblicato su BURL n. 3 del 20.1.2021)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento. Quanto riportato 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 di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensione autorimessa ridotta rispetto lo stato assentito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (comunale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionista (oltre a oneri di legge): €2.000,00
- Sanzione amministrativa comunale: €1.000,00

Il tutto salvo diverso parere comunale in fase d'istruttoria della pratica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 8.1

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PADERNO DUGNANO VIALE BOLIVIA 48, QUARTIERE PALAZZOLO MILANESE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PADERNO DUGNANO VIALE BOLIVIA 48, quartiere PALAZZOLO MILANESE, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (***** DATO OSCURATO *****) per 100 anni, di cui 100 restanti

Ampio box auto al piano interrato, situato nel quartiere di Palazzolo Milanese. Il box si trova all'angolo e presenta una forma non regolare, offrendo spazi ampi. L'accesso avviene tramite rampa



con cancello carraio elettrico, garantendo sicurezza e praticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, interno 39. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 516 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 75,56 Euro, indirizzo catastale: VIA BOLIVIA n. 48, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: terrapieno - altra UI - corsello comune - altra UI.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25.8km	nella media	
autobus distante 0.5km	nella media	
ferrovia distante 1km	nella media	
superstrada distante 3km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
AUTORIMESSA	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



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: 31/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 168/2008

Descrizione: PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSE CANTINA E AUTORIMESSA, 1

Indirizzo: Senago (MI) VIA MARTIRI DI MARZABOTTO N. 14 - Lombardia Senago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 181.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 172.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 168/2008

Descrizione: APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO COMPOSTO DA TRE LOCALI E SERVIZI CON ANNESSA PORZIONE DI VANO SGOMBERO AL PIANO TERZO SOTTOTETTO ED AUTORIMESSA, 2

Indirizzo: Senago (MI) VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 60 - Lombardia Senago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 184.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 741/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 53, p. terra, monocale, disimpegno, bagno. Cantina di mq. 3,6., 1

Indirizzo: Via Bolivia 42 Paderno Dugnano, MI



Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 84.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 812/2015

Descrizione: Appartamento mq 91, secondo piano, 3 locali, cucina, corridoio, bagno, ripostiglio e 2 balconi oltre cantina al piano S1., 1

Indirizzo: Viale Bolivia, 41 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/07/2025

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 169/2013

Descrizione: A. Appartamento di mq. 100,40, al P.2, ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi. B. Cantina. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUÒ' RIVOLGERE ALLT.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 4

Indirizzo: Via Pasubio , 9 Bassano Del Grappa, VI

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 89.910,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 190.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/06/2016

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 169/2013

Descrizione: Villa singola mq. 448, su tre livelli con piscina interna. Oltre a box mq. 142., 2



Indirizzo: Via MAGENTA, 16 Paderno Dugnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 331.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 451.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 338.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 190.00 m

Numero Tentativi: 2

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 850,00 = **22.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: Tecnocasa - Tempocasa, osservatori del mercato immobiliare provincia di Milano, ed inoltre: Osservatorio Mercato Immobiliare / Agenzia delle Entrate

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	box singolo	26,00	0,00	22.100,00	22.100,00
				22.100,00 €	22.100,00 €

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: **€ 19.100,00**



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:	€. 19.100,00

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

