



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

453/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Giovanetti C.

CUSTODE:

Dr.ssa Mascheroni F.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Walter Polloni

CF:PLLWTR62B11I625X

con studio in SEREGNO (MB) Via Correnti, 62

telefono: 0362238413

fax: 0362238413

email: walter@studiopolloni.com

PEC: walter.polloni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 453/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO Via Edison 2, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al primo piano composto da due locali, cucina, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 8 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Thomas Alva Edison 2, piano: 1- S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da Nord in senso orario: vano scala comune e proprietà terzi, via Edison, proprietà terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

A.1 **cantina**, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 8 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA THOMAS ALVA EDISON n. 2 PADERNO DUGNANO, piano: 1-S1
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corridoio comune, proprietà terzi, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.069,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 28/07/2023 a MILANO 2 ai nn. 108078/18485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo ipoteca: 23355,73.

Importo capitale: 20000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/11/2025 a MILANO 2 ai nn. 170470/116908, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

pignoramento, trascritta il 08/08/2024 a MILANO 2 ai nn. 114014/81307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:	€. 2.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.000,00
Millesimi condominiali:	48.4

Ulteriori avvertenze:

le spese sono indicative e vanno verificate con l'amministratore in carica al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2017), con atto stipulato il 30/01/2026 a firma di Dr. Grieco K. ai nn. 3021/2517 di repertorio, trascritto il 09/08/2017 a MILANO 2 ai nn. 103981/66763

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/03/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/9, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2008 fino al 02/08/2017), con atto stipulato il 31/03/2008 a firma di denuncia successione ai nn. 386 vol. 2008/8 di repertorio, trascritto il 26/03/2008 a MILANO 2 ai nn. 37398/23411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2008 fino al 29/11/2013), con atto stipulato il 31/03/2008 a firma di denuncia successione ai nn. 389 vol. 2008/8 di repertorio, trascritto il 26/03/2009 a MILANO 2 ai nn. 37398/23411

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/11/2013 fino al 02/08/2017), con atto stipulato il 29/11/2013 a firma di denuncia successione ai nn. 4501 vol. 9990/13 di repertorio, trascritto il 11/12/2013 a MILANO 2 ai nn. 111247/76746.

Accettazione tacita del 02/08/2017 Dr. Grieco K. rep- 3021/2517 trascritta a Milano 2 il 09/08/2017 nn. 103983/66765

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 27/59 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, presentata il 28/01/1959, rilasciata il 30/01/1959, agibilità del 03/08/1960

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che per quanto riguarda (ESEMPIO la posizione delle finestre, la suddivisione delle cantine, la divisione tra appartamenti) potrebbe essere necessario coinvolgere il condominio e/o proprietà di terzi - previa valutazione con i tecnici comunali possibile solo in sede di istruttoria della pratica - con costi aggiuntivi non computati in quelli indicati, da ritenersi ricompresi nel valore stimato dell'immobile e a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: dpr 308/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico per presentazione pratica docfa minimo: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PADERNO DUGNANO VIA EDISON 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PADERNO DUGNANO Via Edison 2, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al primo piano composto da due locali, cucina, bagno, balcone e cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 8 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Thomas Alva Edison 2, piano: 1- S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da Nord in senso orario: vano calda comune e proprietà terzi, via Edison, proprietà terzi, cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

biblioteca

al di sopra della media 

centro commerciale

al di sopra della media 

centro sportivo

al di sopra della media 

cinema

al di sopra della media 

municipio

al di sopra della media 

negozi al dettaglio

al di sopra della media 

ospedale

al di sopra della media 

piscina

al di sopra della media 

scuola elementare

al di sopra della media 

scuola per l'infanzia

al di sopra della media 

scuola media inferiore

al di sopra della media 

scuola media superiore

al di sopra della media 

spazi verde

al di sopra della media 

supermercato

al di sopra della media 

vigili del fuoco

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2

al di sopra della media 

superstrada distante 3

al di sopra della media 

autostrada distante 2

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento, pavimenti in ceramica, porte interne in legno e vetro, riscaldamento centralizzato con contabilizzatori del calore, ascensore, impianto citofonico, TV, serramenti in alluminio con vetri doppi,

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	57,00	x	100 %	=	57,00
balcone	4,00	x	50 %	=	2,00
Totale:	61,00				59,00

**ACCESSORI:**

cantina, composto da un vano.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 8 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani,

rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA THOMAS ALVA EDISON n. 2 PADERNO DUGNANO, piano: 1-S1

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi, corridoio comune, proprietà terzi, corridoio comune.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 509/2020

Descrizione: Appartamento di mq. 61, secondo piano, ingresso-soggiorno con angolo cottura, 1 bagno, 1 camera, 2 balconi, cantina al piano S1, 1

Indirizzo: Via ARIBERTO DA DUGNANO, 1 Paderno Dugnano, MI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 940,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.220,00 pari a: 1.244,40 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 62.220,00 pari a: 1.244,40 Euro/mq
Distanza: 248.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/10/2023
Fonte di informazione: agenzia delle entrate
Descrizione: appartamento due locali, cucina, bagno e cantina
Indirizzo: via Edison 2 Paderno Dugnano
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie: 2
Prezzo: 113.000,00 pari a 1.915,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata graficamente, sulla base delle planimetrie in atti, al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	47.000,00	113.000,00
Consistenza	60,00	50,00	59,00
Data [mesi]	0	45,00	28,00
Prezzo unitario	-	940,00	1.915,25
piano	1,00	0,00	2,00
esposizione	2,00	1,00	3,00
vetustà	0,00	0,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,17	78,33	188,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	940,00	940,00
piano		5.000,00	5.000,00
esposizione		5.000,00	5.000,00

vetustà	8.500,00	8.500,00
---------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	47.000,00	113.000,00
Data [mesi]	3.525,00	5.273,33
Prezzo unitario	9.400,00	940,00
piano	5.000,00	-5.000,00
esposizione	5.000,00	-5.000,00
vetustà	0,00	-34.000,00
Prezzo corretto	69.925,00	75.213,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **72.569,17**

Divergenza: 7,03% < **10%**

Nella determinazione del valore si è tenuto conto di quanto indicato nel capitolo relativo alle Pratiche edilizie e ai Giudizi di Conformità, a cui si rimanda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	59,00	x	1.209,49	=	71.359,91
Valore superficie accessori:	1,00	x	1.209,49	=	1.209,49
					72.569,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
verifica/adequamento impianti minimo	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.569,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.569,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

È stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della destinazione d'uso. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliata con

appositi coefficienti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Paderno Dugnano, agenzie: Paderno Dugnano, osservatori del mercato immobiliare Agenzie e informazioni sul web, ed inoltre: quotidiani e riviste specializzate nel settore

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	59,00	1,00	70.569,40	70.569,40
				70.569,40 €	70.569,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.069,40**

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: **€. 69,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.000,00**

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Walter Polloni