



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



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



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 25.8km
- autobus distante 0.5km
- ferrovia distante 1km
- superstrada distante 3km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



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 AUTORIZZAZIONE, 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 AUTORIZZAZIONE, 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, monolocale, 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
---	--------------------

tecnico incaricato: Geom. Cristina Toro

Pagina 9 di 10



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



il tecnico incaricato
Geom. Cristina Toro

