



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DAVIDE CUCCIONE, MASSIMILIANO CUCCIONE

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Fantin P.

CUSTODE:

Dr. Fracassi C.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

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@geopee.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2024

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

A **appartamento** a PADERNO DUGNANO Via Cappellini 6, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto da un locale, angolo cottura, disimpegno, ingresso e bagno al piano terreno e da un locale cantina disimpegno e WC al piano seminterrato, con annesso posto auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/seminterrato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 168 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBROGIO CAPPELLINI n. 6 PADERNO DUGNANO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune-cortile comune, proprietà terzi, via cappellini. cantina da nord in senso orario; terrapieno cortile comune e proprietà terzi, via cappellini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1993.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 336 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBROGIO CAPPELLINI n. 6 PADERNO DUGNANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi su tre lati e cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.009,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data della valutazione:	04/09/2024



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 04/10/2023 a Milano 2 ai nn. 131737/23150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo ipoteca: 15336.25.

Importo capitale: 300000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO E SEI MESI

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2023 a Milano 2 ai nn. 131736/23149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Importo ipoteca: 33558.22

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/10/2004 a Milano 2 ai nn. 154465/35957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.00.

Importo capitale: 120000.00.

Durata ipoteca: 29 ANNI E 11 MESI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2024 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Monza ai nn. 804 di repertorio, trascritta il 24/04/2024 a Milano 2 ai nn. 53327/38404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	119,96
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 19/10/2024), con atto stipulato il 19/10/2004 a firma di Dr. De Rosa G. ai nn. 15197/10303 di repertorio, trascritto il 28/10/2004 a Milano 2 ai nn. 154464/81191

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 19/10/2004)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41/93 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RSTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, rilasciata il 14/07/1993, agibilità del 07/07/1997 con il n. 881/96 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione ripostiglio in cantina (normativa di riferimento: dpr 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi / tecnico per pratica comunale minimo: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presentazione docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica docfa compresi bolli e oboli/ 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 CAPPELLINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PADERNO DUGNANO Via Cappellini 6, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

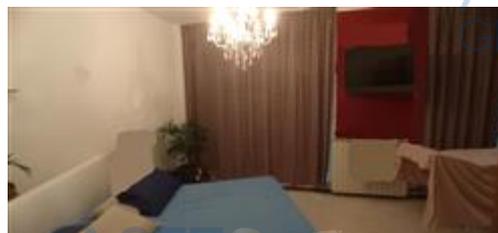
Appartamento su due piani collegati da scala interna, composto da un locale, angolo cottura, disimpegno, ingresso e bagno al piano terreno e da un locale cantina disimpegno e WC al piano seminterrato, con annesso posto auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/seminterrato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 168 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBROGIO CAPPELLINI n. 6 PADERNO DUGNANO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario: vano scala comune-cortile comune, proprietà terzi, via cappellini. cantina da nord in senso orario; terrapieno cortile comune e proprietà terzi, via cappellini.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1993.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



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
- asilo nido
- centro commerciale
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- piscina
- scuola elementare





scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato
 verde attrezzato

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2
 ferrovia distante 2
 superstrada distante 1



al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★
 al di sopra della media ★★★★★★



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



nella media ★★★★★★
 nella media ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio con struttura portante in muratura di mattoni, solai in latero cemento, facciata intonacata a civile tinteggiata, serramenti in alluminio con vetri doppi, impianto riscaldamento autonomo, pavimento in ceramica, impinato tv e citofonico.



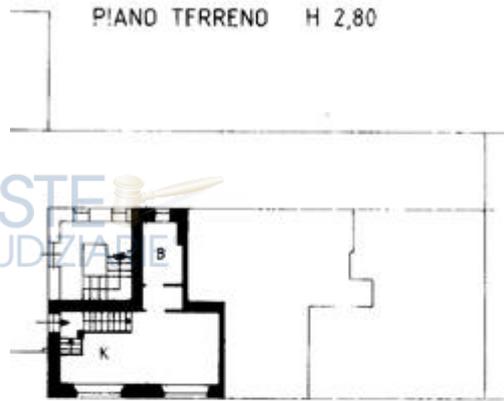
CONSISTENZA:

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	30,00	x	100 %	=	30,00
seminterrato-cantina	40,00	x	50 %	=	20,00
Totale:	70,00				50,00



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SEMINTERRATO H 2,70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ACCESSORI:****posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 336 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 13, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: VIA AMBROGIO CAPPELLINI n. 6 PADERNO DUGNANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà terzi su tre lati e cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

tecnico incaricato: Walter Polloni

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento tre locali e servizi

Indirizzo: via cappellini 6 Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 2.125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 170.000,00 pari a 2.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento due locali e servizi

Indirizzo: via Assunta Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.596,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.596,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2024

Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento due locali e servizi

Indirizzo: via Valassina 19 Paderno Dugnano

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 117.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 111.150,00 pari a 2.137,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	170.000,00	99.000,00	111.150,00
Consistenza	56,50	80,00	62,00	52,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	2.125,00	1.596,77	2.250,00
bagno	2,00	2,00	1,00	1,00
balcone	0,00	0,00	1,00	0,00
piano	0,00	0,00	2,00	1,00
esposizione	0,00	2,00	2,00	3,00
vetustà	2,00	2,00	1,00	4,00
locali	2,00	3,00	2,00	2,00
posto auto	1,00	2,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	425,00	247,50	277,88
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.596,77	1.596,77	1.596,77
bagno		8.000,00	8.000,00	8.000,00
balcone		7.000,00	7.000,00	7.000,00
piano		5.000,00	5.000,00	5.000,00
esposizione		10.000,00	10.000,00	10.000,00
vetustà		10.000,00	10.000,00	10.000,00
locali		15.000,00	15.000,00	15.000,00
posto auto		12.000,00	12.000,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		170.000,00	99.000,00	111.150,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-37.524,19	-8.782,26	7.185,48
bagno		0,00	8.000,00	8.000,00
balcone		0,00	-7.000,00	0,00



piano	0,00	-10.000,00	-5.000,00
esposizione	-20.000,00	-20.000,00	-30.000,00
vetustà	0,00	10.000,00	-20.000,00
locali	-15.000,00	0,00	0,00
posto auto	-12.000,00	12.000,00	12.000,00
Prezzo corretto	85.475,81	83.217,74	83.335,48

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **84.009,68**

Divergenza: 2,64% < 5%

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto ai beni sopra considerati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,00	x	1.486,90	=	74.345,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.486,90	=	9.664,85
					84.009,85



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.009,85
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.009,85



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' 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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Polo catastale di Seregno, ufficio del registro di Monza, 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	50,00	6,50	84.009,85	84.009,85
				84.009,85 €	84.009,85 €

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:

€. 81.009,85

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

Riduzione per arrotondamento:

€. 9,85

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 81.000,00

data 04/09/2024

il tecnico incaricato
Walter Polloni

