



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

532/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ELROND NPL 2017 SRL

DEBITORE:

PARIANI MARIA CLOTILDE,

PARIANI MARIA CLOTILDE

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

PAOLO GIOVANNI MONFREDI

CF: MNFPGV72R06B300Q

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) VIA DELLA SELVA 99

telefono: 00390331730961

fax: 0331730961

email: pgmonfredi@gmail.com

PEC: paolo.giovanni.monfredi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno residenziale a MAGNAGO VIA TRENTO SNC, della superficie commerciale di **2.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE)

TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARE CON LATI DI CIRCA 35,00 MT. e 60,00 MT.; CON IL LATO PIU' CORTO POSTO IN FREGIO ALLA VIA TRENTO.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 2090, reddito agrario 10,79 €, reddito dominicale 10,79 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: MAPP. 333 A EST: VIA TRENTO A SUD: MAPP.335 A OVEST: MAPP. 252

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.090,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.930,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.930,00
Data della valutazione:	05/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, registrata il 09/04/2015 a TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3102, iscritta il 19/05/2015 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 46279/7879, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano, c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K, derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER C.P.C..

Importo ipoteca: 200000,00 EURO.

Importo capitale: 109431,34 EURO.

RETTIFICA L'ISCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 11/05/2015 AI NUMERI 42763/7306 - IPOTECA GIUDIZIALE DEL 09/04/2015 NUMERO 3102 - TRIBUNALE DI MILANO - IPOTECA RIFERITA ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/11/2016 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 12043, trascritta il 19/01/2017 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 6096/3777, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE per la quota di 1/2 c.f. PRNMCL50L56B300K.
RETTIFICA TRASCRIZIONE DEL 24/11/2016 NN.133487/84605

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K per la quota di 1/1, in forza di ORDINANZA DIVISIONALE (dal 18/06/2020), registrato il 18/06/2020 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1496, trascritto il 20/10/2020 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 115942/73624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B2 - AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 e ART. 13 NORMATIVA DI PIANO - PR1. TUTTE LE INFORMAZIONI ED I DETTAGLI SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO VIA TRENTO SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MAGNAGO VIA TRENTO SNC, della superficie commerciale di **2.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE)

TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARE CON LATI DI CIRCA 35,00 MT. e 60,00 MT.; CON IL LATO PIU' CORTO POSTO IN FREGIO ALLA VIA TRENTO.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 334 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 2090, reddito agrario 10,79 €, reddito dominicale 10,79 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: MAPP. 333 A EST: VIA TRENTO A SUD: MAPP.335 A OVEST: MAPP. 252

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	netto ottimo	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	netto ottimo	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO	2.090,00	x	100 %	=	2.090,00
Totale:	2.090,00				2.090,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.090,00 x 77,00 = **160.930,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.930,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.930,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI AI FINI DI STIMA VIENE CALCOLATA UTILIZZANDO LA SUPERFICIE CATASTALE. LA VALUTAZIONE VIENE INOLTRE EFFETTUATA

CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRISPONDENTI PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, DESUNTI DAL BOLLETTINO DI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI MILANO DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGINATO DELL'ANNO 2020 E DELLA RILEVAZIONE PREZZI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE NEL MEDESIMO PERIODO, TENENDO ALTRESI' CONTO INOLTRE DI OGNI ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO ANCHE SE NON APPARENTE MA PUR TUTTAVIA INFLUENTE PER LA CORRETTA DETERMINAZIONE DEL VALORE.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.090,00	0,00	160.930,00	160.930,00
				160.930,00 €	160.930,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.930,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.930,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.930,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MAGNAGO VIA DEI MUGHETTI SNC, della superficie commerciale di **8.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE) TERRENO AGRICOLO DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARE E PIANEGGIANTE, CON LATI DI CIRCA 75,00 MT. e 110,00 MT. POSTO IN FREGIO ALLA VIA DEI MUGHETTI.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3[^], superficie 8080, reddito agrario 33,38 €, reddito dominicale 33,38 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: VIA DEI MUGHETTI A EST: MAPP. 25-26-27-28 A SUD: MAPP. 153-154 A OVEST: MAPP.514-150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.640,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.640,00
Data della valutazione:	05/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

servitù: oleodotto coattivo, stipulata il 28/07/1999 a firma di NOTAIO ENRICO BELLEZZA ai nn. 20953 di repertorio, trascritta il 26/10/1999 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 100715/68420, a favore di AGIP PETROLI SPA,

contro

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**, registrata il 09/04/2015 a TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3102, iscritta il 19/05/2015 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 46279/7879, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano, c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE per la quota di 1/2 c.f. PRNMCL50L56B300K, derivante da ORDINANZA EX ART. 186 TER C.P.C..

Importo ipoteca: 200000,00 EURO.

Importo capitale: 109431,34 EURO.

RETTIFICA L'ISCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 11/05/2015 AI NUMERI 42763/7306 - IPOTECA GIUDIZIALE DEL 09/04/2015 NUMERO 3102 - TRIBUNALE DI MILANO - IPOTECA RIFERITA ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/11/2016 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 12043, trascritta il 19/01/2017 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 6096/3777, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano, c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE, per la quota di 1/2, c.f. PRNMCL50L56B300K.
RETTIFICA TRASCRIZIONE DEL 24/11/2016 NN.133487/84605

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K per la quota di 1/1, in forza di ORDINANZA DIVISIONALE (dal 18/06/2020), registrato il 18/06/2020 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1496, trascritto il 20/10/2020 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 115942/73624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA E2 - AMBITO AGRICOLO DI FRANGIA PERIURBANA , AMBITO RURALE RESIDUALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: TAV. PR4 - ART. 28 - 35. TUTTE LE INFORMAZIONI ED I DETTAGLI SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO VIA DEI MUGHETTI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MAGNAGO VIA DEI MUGHETTI SNC, della superficie commerciale di **8.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE)
TERRENO AGRICOLO DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARE E PIANEGGIANTE, CON LATI DI CIRCA 75,00 MT. e 110,00 MT. POSTO IN FREGIO ALLA VIA DEI MUGHETTI.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3[^], superficie 8080, reddito agrario 33,38 €, reddito dominicale 33,38 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: VIA DEI MUGHETTI A EST: MAPP. 25-26-27-28 A SUD: MAPP. 153-154 A OVEST: MAPP.514-150

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRRENO AGRICOLO	8.080,00	x	100 %	=	8.080,00
Totale:	8.080,00				8.080,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.080,00 x 8,00 = **64.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.640,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI AI FINI DI STIMA VIENE CALCOLATA UTILIZZANDO LA SUPERFICIE CATASTALE. LA VALUTAZIONE VIENE INOLTRE EFFETTUATA

CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRISPONDENTI PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, DESUNTI DAL BOLLETTINO DI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI MILANO DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGINATO DELL'ANNO 2020 E DELLA RILEVAZIONE PREZZI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE NEL MEDESIMO PERIODO, TENENDO ALTRESI' CONTO INOLTRE DI OGNI ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO ANCHE SE NON APPARENTE MA PUR TUTTAVIA INFLUENTE PER LA CORRETTA DETERMINAZIONE DEL VALORE.

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	terreno agricolo	8.080,00	0,00	64.640,00	64.640,00
				64.640,00 €	64.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.640,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.640,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.640,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MAGNAGO, della superficie commerciale di **950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE)
TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARA, CON LATI DI CIRCA 23,00 MT. e 40,00 MT. CON IL LATO PIU' CORTO POSTO IN FREGIO A STRADA DI CAMPAGNA. IL TERRENO E' ATTULMENTE COLTIVATO A BOSCO CEDUO

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 950, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: MAPPALE 142 A EST: MAPPALE 146 A SUD: MAPPALE 267 A OVEST: MAPPALE 273

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	950,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.600,00
Data della valutazione:	05/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **legale**, registrata il 07/01/2010 a MILANO ai nn. 13/01/2011, iscritta il 13/01/2011 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 2626/517, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA, contro PARIANI MARIA CLOTILDE, per la quota di 1/2, c.f. PRNMCL50L56B300K.

Importo ipoteca: 161781,08 EURO.

Importo capitale: 58497,41 EURO

ipoteca **giudiziale**, registrata il 09/04/2015 a TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 3102, iscritta il 19/05/2015 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 46279/7879, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano, c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE, per la quota di 1/2, c.f. PRNMCL50L56B300K.

Importo ipoteca: 200000,00 EURO.

Importo capitale: 109431,34 EURO.

RETTIFICA L'ISCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 11/05/2015 AI NUMERI 42763/7306 - IPOTECA GIUDIZIALE DEL 09/04/2015 NUMERO 3102 - TRIBUNALE DI MILANO - IPOTECA RIFERITA ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/11/2016 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 12043, trascritta il 19/01/2017 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 6096/3777, a favore di SPOIL SPA con sede in Milano, c.f. 13402780152, contro PARIANI MARIA CLOTILDE, per la quota di 1/2, c.f. PRNMCL50L56B300K.

RETTIFICA VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 07/11/2016 NUMERO 12043 TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - TRASCritto IN DATA 24/11/2016 AI NUMERI 133487/84605 - PIGNORAMENTO QUOTA DI PROPRIETA' 1/2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K, in forza di ORDINANZA DIVISIONALE (dal 18/06/2020), registrato il 18/06/2020 a TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1496, trascritto il 20/10/2020 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO CIRCOSCRIZIONE NUMERO DUE ai nn. 115942/73624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ZONA SOGGETTA A VINCOLO "PARCO LOCALE DELLE ROGGIE" - BF1, PIANO DELLE REGOLE TAV. PR2 - ART.29 DELLA NORMATIVA DI PIANO PR1. TUTTE LE INFORMAZIONI ED I DETTAGLI SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MAGNAGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MAGNAGO, della superficie commerciale di **950,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PARIANI MARIA CLOTILDE)

TERRENO PIANEGGIANTE DI FORMA REGOLARE RETTANGOLARA, CON LATI DI CIRCA 23,00 MT. e 40,00 MT. CON IL LATO PIU' CORTO POSTO IN FREGIO A STRADA DI CAMPAGNA. IL TERRENO E' ATTULMENTE COLTIVATO A BOSCO CEDUO

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 950, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a PARIANI MARIA CLOTILDE, c.f. PRNMCL50L56B300K
Coerenze: A NORD: MAPPALE 142 A EST: MAPPALE 146 A SUD: MAPPALE 267 A OVEST: MAPPALE 273

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO AGRICOLO	950,00	x	100 %	=	950,00
Totale:	950,00				950,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 950,00 x 8,00 = **7.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI AI FINI DI STIMA VIENE CALCOLATA UTILIZZANDO LA SUPERFICIE CATASTALE. LA VALUTAZIONE VIENE INOLTRE EFFETTUATA

CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE IN BASE AI PREZZI DI MERCATO CORRISPONDENTI PER BENI SIMILI A QUELLI IN ESAME, DESUNTI DAL BOLLETTINO DI RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI MILANO DELLA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGINATO DELL'ANNO 2020 E DELLA RILEVAZIONE PREZZI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE NEL MEDESIMO PERIODO, TENENDO ALTRESI' CONTO INOLTRE DI OGNI ELEMENTO INTRINSECO ED ESTRINSECO ANCHE SE NON APPARENTE MA PUR TUTTAVIA INFLUENTE PER LA CORRETTA

DETERMINAZIONE DEL VALORE.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	950,00	0,00	7.600,00	7.600,00
				7.600,00 €	7.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.600,00**

data 05/10/2021

il tecnico incaricato
PAOLO GIOVANNI MONFREDI