

(temeno prato imiguo)

LOTTO 6
(temeno prato imiguo)
Beni in Cassano d'Adda (MI)
(45°30'52.5"N 9°29'52.1"E)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Cassano d'Adda (MI) coordinate indicative Google Maps 45°30'52.5"N 9°29'52.1"E terreno prato irriguo.

1.2. Quote e tipologia del danno

eggs. (all. 1)

dati identificativi: fg. 19 part. 92

datai classamento: cat. **prato irriguo**; classe **2**; **superficie** 4.770 m²; Reddito Dominicale € 38,92; Reddito Agrario € 32,03.

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario; map. 87; map. 93; map. 98; map. 91.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo la moglie dell'esecutato ha dichiarato che i beni sono nelle disponibilità del marito.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa per queste proprietà (all. 2).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si veda parte 2 della perizia.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

11

4.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

//

4.3. Attestazione APE:

//

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

//

5. PROVENIENZA

Si veda parte 2 della perizia.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA**6.1. Pratiche edilizie:**

Il bene è un terreno agricolo non interessata da pratiche edilizie.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Si riporta quanto si evince dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Cassano D'adda (**all. 3**) che si invita a consultare unitamente all'estratto del Piano delle Regole.

Foglio 19 Particella 92

Variante 1 - Vigente

AZZONAMENTO

- Ambiti agricoli - pari circa a 4.723 m² mq
 - Norme di attuazione - PdR - Art56
 - Norme di attuazione - PdR - Art57
 - Norme di attuazione - PdR - Art58
 - Norme di attuazione - PdR - Art6-7-8
 - Norme di attuazione - PdR - Art9-10

ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO VIGENTI

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico vigenti - PTCP articolo 60 comma 1 pari circa a 4.723 m²
 - Norme di attuazione - PdR - Art56
 - Norme di attuazione - PdR - Art57
 - Norme di attuazione - PdR - Art58
 - Norme di attuazione - PdR - Art59

ELETTRODOTTO

- Linea elettrodotto - pari circa a 32 m mq
- Norme di attuazione - PdR - Art62

RISPETTO ELETTRODOTTO

- Fascia di rispetto degli elettrodotti - pari circa a 2.058 m² mq
- Norme di attuazione - PdR - Art62

FATTIBILITÀ GEOLOGICA

- Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni - Piana fluvioglaciale litologicamente costituita da ghiaie a supporto di matrice sabbiosa passanti a sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 1-2 m di profondità pari circa a 4.723 m² mq

FATTIBILITÀ SISMICA

- Classe di fattibilità sismica Z4a - pari circa a 4.723 m² mq

8. DESCRIZIONE DEI BENI

8.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: nn

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,5 Km BreBeMi svincolo di Treviglio.

8.2. Caratteristiche del sito (all. 4)

- Terreno coltivato parzialmente occupato da arnie.

9. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata desunta dalla cartografia Ufficiale della regione Lombardia (**all. 5**) ovvero sul portale cartografico della stessa Regione Lombardia.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Superficie totale
terreno prato irriguo	mq.	4.723,0	4.723,0
		4.723,0 mq. lordi	4.723,0 mq. commerciali

10. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e della qualità catastale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Cassano d'Adda
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Cassano d'Adda

9.3. Parametri estimativi

Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli

Osservatorio dei valori agricoli - Provincia di Milano - Rilevazione 2020

Comune: Cassano d'Adda

Qualità coltura: prato

Valore mercato prezzo min. 53.000,00 / prezzo max. 85.000 Euro/ha

9.4. Valutazione LOTTO 6

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	€/m²	Valore Complessivo
Terreno	seminativo o irriguo	4.723,0	€ 7,00	€ 33.061,00
				€ 33.061,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 6	€ 33.061,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.653,05
Valore LOTTO 6 al netto delle decurtazioni	€ 31.407,95

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 6

TERRENO - prato irriguo CASSANO D'ADDA (coordinate 45°30'52.5"N 9°29'52.1"E) foglio 19 particella 92	
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "libero" QUOTA 1/1:	€ 31.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "occupato" QUOTA 1/1:	€ 27.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "libero" QUOTA 1/2:	€ 16.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 6 nello stato di "occupato" QUOTA 1/2:	€ 13.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

11. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC ed all'esecutato a mezzo e-mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/02/2021

