Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

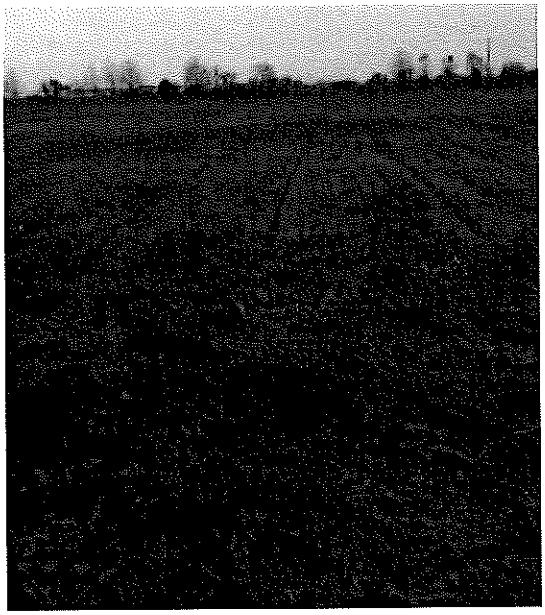
promossa da –

contro:

RG. 2289/2014

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Cascina Casotta– Cassano d'Adda – 20062

Dati Catastali
Corpo: A
categoria: terreno [seminativo irriguo]
Dati Catastali: Fg 19, particella 64
Corpo: B
categoria: terreno [seminativo]
Dati Catastali: Fg 19, particella 69
Corpo: C
categoria: terreno [seminativo]
Dati Catastali: Fg 19, particella 72
Corpo: D
categoria: terreno [seminativo irriguo]
Dati Catastali: Fg 19, particella 76
Corpo: E
categoria: terreno [seminativo irriguo]
Dati Catastali: Fg 19, particella 117
Corpo: F
categoria: terreno [seminativo irriguo arb]
Dati Catastali: Fg 20, particella 185
Corpo: G
categoria: terreno [fabbricato rurale]
Dati Catastali: Fg 20, particella 186
Corpo: H
categoria: terreno [fabbricato rurale]
Dati Catastali: Fg 20, particella 187
Corpo: I
categoria: terreno [fabbricato rurale]
Dati Catastali: Fg 20, particella 189
Corpo: L
categoria: terreno [fabbricato rurale]
Dati Catastali: Fg 20, particella 289

Possesso
Corpo A+B+C+D+E+F+G+H+I+L: liberi per la procedura

Creditori Iscritti diversi dal procedente
Corpo: A +B+C+D+E+F+G+H+I+L
Creditore Iscritto: Banca Popolare di Milano

Comproprietari non esecutati
Corpo: A +B+C+D+E+F+G+H+I+L
Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni
Corpo: A + B+C+D+E+F+G+H+I+L
Continuità delle trascrizioni: no-manca accettazione tacita di eredità per il corpo A+B+D+E+F+G+H

Prezzo al netto delle decurtazioni
Corpo: A +B+C+D+E+F+G+H+I+L
Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 247.000,00

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

Terreni e fabbricati rurali posti in Cassano d'Adda – 20062 (MI)

N. 10 unità immobiliari costituite da appezzamenti di terreno e porzioni di fabbricati rurali (stalle con portici) confinanti fra di loro con area scoperta attigua, posti in località Cascina Casotta, strada per Inzago a Cassano d'Adda.
La scrivente pertanto ritiene formare un lotto unico per la vendita.

Trattasi di appezzamenti di terreno pianeggianti vicini di cui solo due contigui, dalla forma rettangolare oltre a porzioni di fabbricato rurale, tipo stalle con porticato o tettoia in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, anche con piccola area esterna di pertinenza, ad uso agricolo e con diritto alla corte comune del mapp. 190 del fg. 20.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A terreno

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:
-
Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 64, seminativo irriguo 2, superficie 00 ha, 44 are, 50 ca – reddito dominicale Euro 34,01, reddito agrario Euro 40,22
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
mapp. 61, 62, 65, altro foglio
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo B terreno

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

Descrizione:

Comune di Cassano d'Adda

Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 69, seminativo U, superficie 1 ha, 01 are, 10 ca – reddito dominicale Euro 62,66, reddito agrario Euro 57,44

Derivante da:

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.mi1087039 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 (n.17034.1/2007)
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:

da nord: mapp. 51, 112, 70, 76, 267, 117.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo C terreno

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:

intestazione:

roprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Cassano d'Adda

Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 72, seminativo U, superficie, 99 are, 40 ca – reddito dominicale Euro 61,60, reddito agrario Euro 56,47

Derivante da:

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.mi1087041 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 (n.17036.1/2007)

Precedente identificativo

Prato irriguo: Fg. 19 Mapp. 72, prato irriguo 1, superficie, 99 are, 40 ca – reddito dominicale Euro 96,51, reddito agrario Euro 71,87

Derivante da:

- frazionamento in atti dal 10.06.1986 (n. 183)
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:

da nord: mapp. 53, 56, 217, 125, 126, 78, 71.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo D terreno

Quota e tipologia del diritto

JA il

Identificato in Catasto terreni come segue:

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

intestazione:

Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 76, seminativo irriguo 1, superficie, 1 ha, 44 are, 20 ca – reddito dominicale Euro 151,18, reddito agrario Euro 160,12
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord: mapp 69, 70, 77, ferrovia Milano/Venezia, mapp. 267.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo E terreno

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:

Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 117, seminativo irriguo 1, superficie, 82 are, 70 ca – reddito dominicale Euro 86,70, reddito agrario Euro 91,83
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord: mapp. 50, 51, 69, strada vicinale preti, mapp 117.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo F terreno

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:

Descrizione:

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 34447f9

Comune di Cassano d'Adda
Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 185, seminativo irriguo arb U, superficie, 04 are, 60 ca – reddito dominicale Euro 4,82, reddito agrario Euro 5,11
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord: via cascina casotta, mappali 188, 187, 996, 289, 189, 151, 152, 150, 144.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Identificativo corpo G fabbricato rurale

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:
-
Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Fg. 20 Mapp. 186, fabbricato rurale, superficie, 00 are, 50 ca
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964
Annotazioni: con diritto alla corte num 190 del foglio 20

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord mapp. 190 su due lati, 187, 185.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Note: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale

Identificativo corpo H fabbricato rurale

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:
-
Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Fg. 20 Mapp. 187, fabbricato rurale, superficie, 00 are, 49 ca
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964
Annotazioni: con diritto alla corte num 190 del foglio 20

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord mapp. 186, 190, 996, 185.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Note: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale

Identificativo corpo I fabbricato rurale

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:
-
Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Fg. 20 Mapp. 189, fabbricato rurale, superficie, 00 are, 71 ca
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964
Annotazioni: con diritto alla corte num 190 del foglio 20

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:
da nord mapp. 289, 190, 153, 151, 185.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Note: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale

Identificativo corpo L fabbricato rurale

Quota e tipologia del diritto

Identificato in Catasto terreni come segue:
intestazione:
-

Descrizione:
Comune di Cassano d'Adda
Fg. 20 Mapp. 289, fabbricato rurale, superficie, 00 are, 43 ca
Derivante da:
- impianto meccanografico del 01.01.1964

*****

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa:

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 34449

da nord mapp. 996, 190, 189, 185.
Salvo errori e come meglio in fatto.
Note: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale

(All. C:, visure catastali storiche estratte in data 19.09.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

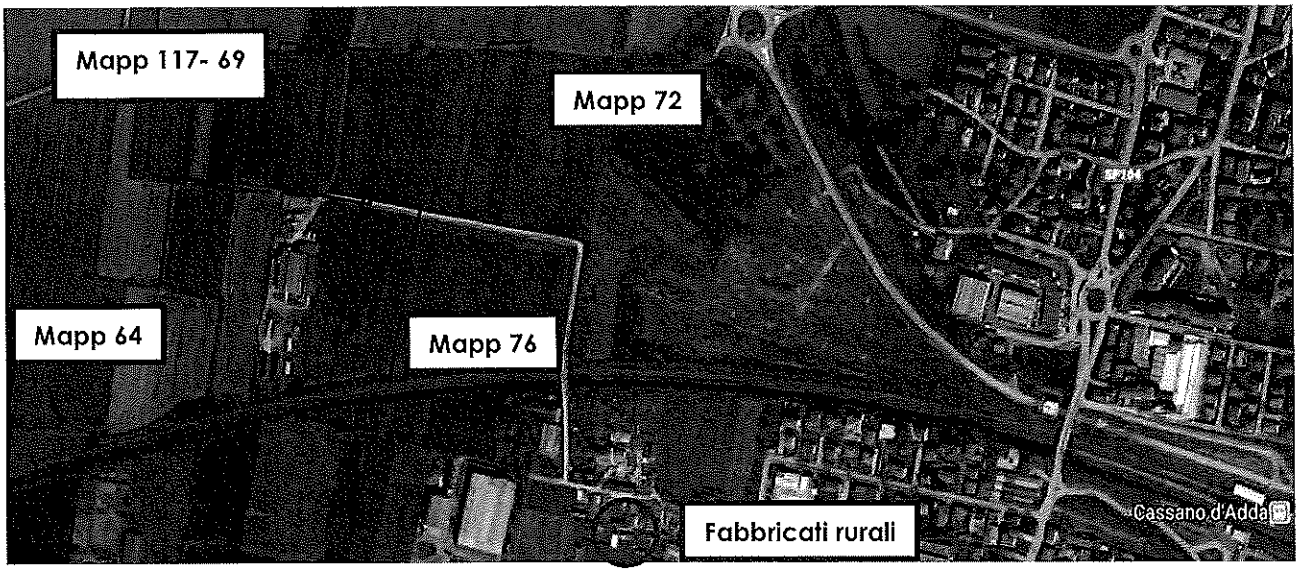
Caratteristiche zona:
Le proprietà pignorate sono poste a Cassano d'Adda, località cascina Casotta, strada Cascina Casotta. Trattasi di cinque appezzamenti di terreno pianeggianti vicini di cui solo due contigui, dalla forma rettangolare. Poco distante da questi si trovano 5 porzioni di fabbricato rurale, tipo stalla/porticato o tettoia in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, anche con piccola area esterna di pertinenza, e con diritto alla corte comune al mapp. 190, ad uso agricolo facenti parte di una più grande corte agricola attraversata dalla Strada Cascina Casotta, in prossimità del tracciato ferroviario delle linea Milano/Venezia.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree e nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei lotti (sia per quanto riguarda i terreni, che per quanto riguarda le porzioni di stalle/rustici, questi ultimi in pessime condizioni di manutenzione e ingombri di materiali) le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

Area urbanistica:
La zona è caratterizzata da una bassa densità edilizia a carattere prevalentemente agricolo o di supporto alle attività agricole con qualche presenza di edilizia residenziale.
Principali collegamenti pubblici:
Ferroviaria Milano Venezia con la Stazione di Cassano d'Adda con il trasporto gestito da Trenord. Autobus SAI con la linea Groppello-Cassano-Treviglio, Milano sud est trasporti con la Linea Z405 Gessate M2-Cassano- Milano nord est trasporti Treviglio con la Linea Z407 Melzo - Truccazzano – Cassano, Linea Z309 Cassano FS - Vaprio d'Adda - Trezzo sull'Adda
nelle vicinanze si trova il casello autostradale dell'autostrada A4 Torino Trieste.
Servizi offerti dalla zona:
nulla è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e Commerciale.

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 16 novembre 2018, si procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

le unità sono risultate in uso in virtù di contratto di affitto di terreni/ fondo rustico stipulato fra l'esecutato

, riguardante tutte le unità immobiliari oggetto di questa procedura.
Contratto stipulato il 09.09.2016 posteriormente alla data del pignoramento, registrato a Crema al N. 749 del 17.02.2017 serie 3t
Durata di locazione anni 15 dal 09.09.2016 al 31.12.2030
Canone di locazione pattuito euro 150,00 per ogni ettaro di estensione e per ogni anno di affitto, corrispondente ad euro 717, 95 annui (ettari 4, 7863)
La scrivente ritiene congruo detto canone.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha confermato tale contratto di locazione in essere per le unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

(all. A : contratto affitto terreno agricolo, spezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 12.11.2014, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 19.09.2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nulla.
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nulla
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

- Costituzione di vincolo "non edificandi" a favore del Comune di Cassano d'Adda con atto notaio Gianì Tommaso di Crema del 15.04.2010 n. 88126/16262 **trascritto a Milano 2 il 27.04.2010 ai nn. 52195/31477** gravante sul mappale 69 del foglio 19

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

✓ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo **Iscritta a Milano2 in data 22.01.2010 ai nn. 6824/1595/9831**, atto del 12.01.2010 rep. 13487/7943 notaio Bandi Riccardo di Milano, a favore

quale terzo datore di ipoteca, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura, oltre che su altri beni
Importo capitale € 250.000,00
Interessi € 250.000,00
Importo complessivo € 500.000,00
Durata anni 20

✓ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **Iscritta a Milano2 in data 27.12.2007 ai nn. 195437/51579**, atto del 20.12.2007 rep. 11686/6677 notaio Bandi Riccardo di Milano, a favore

gravante sulla

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura, oltre che su altri beni
Importo capitale € 175.000,00
Tasso Interessi annuo € 5,65
Importo complessivo € 350.000,00
Durata anni 30

✓ **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario **Iscritta a Milano2 in data 13.12.2004 ai nn. 180029/42643,** atto del 10.12.2004 rep. 8580/4606 notaio Bandi Riccardo di Milano, a favore di

datore di ipoteca gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura, oltre che su altri beni
Importo capitale € 400.000,00
Tasso Interessi annuo € 3,5
Interessi € 400.000,00
Importo complessivo € 800.000,00
Durata anni 30
Annotazioni relativa a restrizioni di beni, non riguardanti le unità oggetto di procedura;

4.2.2 Pignoramenti:

✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 17.07.2014 rep. 14789 **trascritto a Milano 2 il 04.08.2014 ai nn. 74346/51822** promosso da

a carico dell'esecutato gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

Altre trascrizioni:
nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Effettuata dalla scrivente al 19.09.2019, non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti atti
Misure Penali
Nessuna risultante dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica - aggiornata alla data del 19.09.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:
Posizione condominiale:
Nulla

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /
Trattasi di appezzamenti azzonati in Ambiti Agricoli Stategici (PTCP adottato con DGP n. 49/2012 2012 – art. 56)

Si ricorda la Costituzione di vincolo "non edificandi" a favore del Comune di Cassano d'Adda con atto notaio Gianì Tommaso di Crema del 15.04.2010 n. 88126/16262 trascritto a Milano 2 il 27.04.2010 ai nn. 52195/31477 gravante sul mappale 69 del foglio 19

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 12.11.2014, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 19.09.2019 con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari (al ventennio):

- All' esecutato ; terreni di cui al foglio 19, mappali 64, 69, 76, 117, al foglio 20. Mappali 185, 186, 187 pervennero per successione in morte d' **trascritta a Milano 2 il 30.09.1991 ai nn. 73184/53883**
  Per quanto riguarda il mappale 186 nel titolo si legge: stalla con portico antistante, con diritto alla corte al mapp. 190 del fg. 20; per quanto riguarda il mappale 187 stalla con portico antistante con diritto alla corte al mapp. 190 del fg. 20
  Note: non risulta trascrizione di accettazione tacita/espressa di eredità

- All' esecutato
  il terreno di cui al foglio 19, mappale 72, per la quota di ½ciascuno pervenne per acquisto da con atto a rogito notaio Masetti di Milano del 07.07.1987 **trascritto a Milano 2 il 21.07.1983 ai nn. 44614/35854**
  Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

- All' esecutato
  il terreno di cui al foglio 20, mappale 189 (porzione di fabbricato rustico costituito da portico con ara di pertinenza e diritto alla corte), per la quota di ½ciascuno pervenne per acquisto da
  , con atto a rogito notaio Masetti di Milano del 28.06.1983 **trascritto a Milano 2 il 30.07.1987 ai nn. 61353/44420**
  Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

- All' esecutato restante quota di ½ dei terreni di cui al foglio 19, mappale 72 e fg. 20 mappale 189, pervenne per acquisto con atto a rogito notaio Picciolo Santa del 21.09.1999 n. 34775, **trascritto a Milano 2 il 04.10.1999 ai nn. 92371/62855**

- All' esecutato il terreno di cui al foglio 20, mappale 289 (portico al piano terreno ad uso agricolo), pervenne per acquisto da atto a rogito notaio Luigi Lo Prejato di Caravaggio del 31.03.1995 **trascritto a Milano 2 il 03.05.1995 ai nn. 38305/23580**
  Si rimanda ad una attenta e completa lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto
  (allegati sotto B1: copie conformi atti di provenienza, note di trascrizione dei titoli)

7. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Per quanto riguarda le porzioni di fondi rustici/stalle con portici e tettoie, trattasi di manufatti anteriori al 1 settembre 1967, risalenti presumibilmente ai primi decenni del '900, per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi

Trattasi di appezzamenti di terreni e porzioni di rustici azzonati in Ambiti Agricoli Stategici (PTCP adottato con DGP n. 49/2012 2012 – art. 56) e per quanto riguarda le porzioni di rustici al

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

mappale 20 risultano azzonati in nuclei storici di interesse rurale, art. 37, edifici collocati all'esterno della città storica, di valore storico ed architettonico che costituiscono il patrimonio rurale legato all'attività agricola.

il Comune di Cassano d'Adda è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. n. 12/2005, approvata con delibera di C.C. n. 60 del 17.07.2013, pubblicazione sul BURL n. 1 in data 02.01.2014;
Le aree in oggetto, da strumento urbanistico risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche, come da CDU con estratti NTA come segue:

"Considerato che:
• il Comune di Cassano d'Adda è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. n. 12/2005, approvata con delibera di G.C. n. 60 del 17.07.2013, pubblicazione sul BURL n. 1 in data 02.01.2014;
• con deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 11.02.2016 sono state approvate le correzioni degli errori materiali e rettifiche degli atti di PGT vigenti ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. divenuti efficaci con la pubblicazione sul BURL n. 29 del 20.07.2016;

certifica

che i sottoindicati appezzamenti di terreno, hanno la seguente destinazione urbanistica
Comune: C003 Foglio: 19 Numero: 00064 (Area: 4478,32 mq)
Piano delle Regole • AMBITI AGRICOLI o Ambiti agricoli - Seminativo semplice - Per circa 4478,32 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55)
• AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 4478,32 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56)
• CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 4478,32 mq pari al 100% dell'area
Studio geologico
• CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA o Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 4478,32 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Artt: 3.13)
Vincoli e paesaggio • FORMAZIONI LONGITUDINALI o Formazioni longitudinali - G2 • NTA Piano delle Regole (Artt: 57, 58) o Formazioni longitudinali - S2 • NTA Piano delle Regole (Artt: 57, 58) • SIEPI E FILARI o Arbusteti, filari e siepi • NTA Piano delle Regole (Artt: 57)
Comune: C003 Foglio: 19 Numero: 00072 (Area: 9963,97 mq)
Piano delle Regole o Ambiti agricoli - Seminativo semplice - Per circa 9957,98 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55)
• AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 9963,97 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56)
• CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 9963,97 mq pari al 100% dell'area
Studio geologico • CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA o Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 9963,97 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Artt: 3.13)
Comune: C003 Foglio: 19 Numero: 00076 (Area: 14391,06 mq)
Piano delle Regole
• AMBITI AGRICOLI o Ambiti agricoli - Seminativo semplice Per circa 14387,51 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55)
• AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 14391,06 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56)
• CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 14391,06 mq pari al 100% dell'area
Studio geologico • CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA o Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 14391,06 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Artt: 3.13)
Vincoli e paesaggio • ELETTRODOTTI o Elettrodotti • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) • FASCIA DI

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI o Fascia di rispetto elettrodotti - Per circa 1556,91 mq pari al 11% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) • FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO o Fascia di rispetto ferroviario - Per circa 952,09 mq pari al 7% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) ■ FORMAZIONI LONGITUDINALI o Formazioni longitudinali - S1 • NTA Piano delle Regole (Artt: 57, 58) ■ SIEPI E FILARI o Arbusteti, filari e siepi • NTA Piano delle Regole (Artt: 57)

Comune: C003 Foglio: 19 Numero: 00117 (Area: 8180,13 mq)

Piano delle Regole

• AMBITI AGRICOLI o Ambiti agricoli - Seminativo semplice - Per circa 8180,13 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55) • AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 8180,13 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56) • CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 8180,13 mq pari al 100% dell'area

Studio geologico • CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA o Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 8180,13 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Arte 3.13)

Vincoli e paesaggio • ELETTRODOTTI o Elettrodotti • NTA Piano delle Regole (Arte 27)

• FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI o Fascia di rispetto elettrodotti - Per circa 2692,19 mq pari al 33% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 27)

Comune: C003 Foglio: 19 Numero: 00069 (Area: 10135,44 mq)

Piano delle Regole • AMBITI AGRICOLI o Ambiti agricoli - Seminativo semplice - Per circa 10135,44 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55) • AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 10135,44 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56) • CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 10135,44 mq pari al 100% dell'area

Studio geologico

• CLASSI DI FATT1BILITÀ GEOLOGICA o Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 10135,44 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Artt: 3.13) Vincoli e paesaggio • ELETTRODOTTI o Elettrodotti • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) • FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI o Fascia di rispetto elettrodotti - Per circa 2747,04 mq pari al 27% dell'area ■ NTA Piano delle Regole (Artt: 27)

Comune: C003 Foglio: 20 Numero: 00185 (Area: 455,73 mq)

Documento di Piano

• AREE SOGGETTE A MODALITÀ DI INTERVENTO PROPOSTE NEL PdR o Aree soggette a modalità di intervento proposte dal Piano delle Regole - Per circa 435,54 mq pari al 96% dell'area ■ NUCLEI STORICI (DdP 4.2) o Tessuto storico consolidato - Per circa 435,37 mq pari al 96% dell'area ■ NTA Piano delle Regole (Artt: 36)

Piano delle Regole

• AMBITI AGRICOLI o Ambiti agricoli - Per circa 10,25 mq pari al 2% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 55) ■ AMBITI AGRICOLI STRATEGICI o Ambiti Agricoli Strategici PTCP Vigente - Per circa 455,73 mq pari al 100% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 54, 56) • CLASSIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI o Aree verdi - Per circa 38,45 mq pari al 8% dell'area • NTA Piano delle Regole - Allegati A e 8 (Artt: All.A - Esterni) o Assi viari principali - Per circa 11,39 mq pari al 2% dell'area • NTA Piano delle Regole - Allegati A e B (Artt: All.A - Esterni) • CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO DEGLI EDIFICI o Classe E - Pertinenze, spazi accessori senza particolare pregio e box - 14f - Per circa 385,03 mq pari al 84% dell'area • NTA Piano delle Regole - Allegati A e 13 (Artt: AILA - E) • CONFINE COMUNALE o Confine comunale - Per circa 455,73 mq pari al 100% dell'area • EDIFICATO o Edificato - EA - Per circa 384,64 mq pari al 84% dell'area ■ MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI o Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione - Per circa 385,03 mq pari al 84% dell'area • MODALITÀ

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

DI INTERVENTO SUGLI SPAZI APERTI o Sistemazione aree verdi - Per circa 38,45 mq pari al 8% dell'area o Sistemazione pavimentazione in porfido o pietre naturali - Per circa 11,39 mq pari al 3% dell'area • NUCLEI STORICI (PdR 5) o Insediamenti rurali di interesse storico - Per circa 435,37 mq pari al 96% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 36, 37) ■ NUCLEI STORICI (PdR 6) o Insediamenti rurali di interesse storico - Per circa 435,54 mq pari al 96% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 36, 37) • NUCLEI STORICI (PdR 8) o Nuclei storici di interesse rurale - NRAF - Nuclei rurali di antica formazione - Per circa 435,37 mq pari al 96% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 36, 37)
Studio geologico • CLASSI DI FATTIBILITA GEOLOGICA o Classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni - Per circa 455,73 mq pari al 100% dell'area • Norme geologiche di piano (Artt: 3.13)
Vincoli e paesaggio • ELETTRODOTTI o Elettrodotti • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) • FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI o Fascia di rispetto elettrodotti - Per circa 441,26 mq pari al 97% dell'area • NTA Piano delle Regole (Artt: 27) • NUOVA DELIMITAZIONE DEL CENTRO EDIFICATO o Centro edificato - Per circa 455,73 mq pari al 100% dell'area
nel rispetto degli indici delle N.T.A. del P.G.T. vigente."

Si rimanda ad una attenta e completa lettura del CDU con stralci norme allegate, come emesso dagli uffici preposti, oltre che ad una attenta lettura del PGT del Comune di Cassano d'Adda liberamente consultabile on line sul sito del comune.

(allegati sotto C: certificato di destinazione urbanistica con stralci emesso dal Comune di Cassano d'Adda)
Al sopralluogo le consistenze dei beni sono parse congrue e corrispondenti con gli estratti di mappa e le visure, ricordando tuttavia che nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei lotti (sia per quanto riguarda i terreni, che per quanto riguarda le porzioni di stalle/rustici, questi ultimi in pessime condizioni di manutenzione e ingombri di materiali) le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Le proprietà pignorate sono poste a Cassano d'Adda, località Cascina Casotta, strada Cascina Casotta. Trattasi di cinque appezzamenti di terreno pianeggianti vicini di cui solo due contigui, dalla forma rettangolare. Poco distante da questi si trovano 5 porzioni di fabbricato rurale, tipo porticato o tettoia, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, anche con piccola area esterna di pertinenza, ad uso agricolo facenti parte di una grande corte agricola attraversata dalla Strada Cascina Casotta, in prossimità del tracciato ferroviario della linea Milano/venezia.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree e nel sottosuolo. Verifica che se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, stanti le caratteristiche dei lotti (sia per quanto riguarda i terreni, che per quanto riguarda le porzioni di stalle/rustici, questi ultimi in pessime condizioni di manutenzione e ingombri di materiali) le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

Il mappale 64 sviluppa una superficie di circa 4450 mq; il mappale 69 sviluppa una superficie di circa 10110 mq, il mappale 72 sviluppa una superficie di circa 9940 mq, il mappale 76 sviluppa una superficie di circa 14420 mq, il mappale 117 sviluppa una superficie di circa 8270 mq, il mappale 185 sviluppa una superficie di circa 460 mq, il mappale 186 sviluppa una superficie di circa 50 mq, il mappale 187 sviluppa una superficie di circa 49 mq, il mappale 189 sviluppa una superficie di circa 71 mq, il mappale 289 sviluppa una superficie di circa 43 mq.
L'area totale del lotto unico è di circa 47863 mq.

Note:
Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva

****

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, della potenzialità o meno edificatoria del lotto, della scarsa appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.
E' stata effettuata un indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.
Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella zona, portale aste tribunale di Milano e catasto di Milano, informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
  O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018 – Cassano d'Adda
- Tabella VAM redatta dalla commissione provinciale di Milano, regione agraria 6

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9

con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Valore di stima dell'intero lotto libero – a corpo: Euro 260.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 001	€ 260.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per tutti i vizi :	-€ 13.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 247.000,00
arrotondato	**€ 247.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato con titolo: non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

La presente relazione costituisce una stima di un plausibile valore commerciale dei beni assoggettati ad esecuzione, come risultanti dalla documentazione ipotecaria e catastale in atti ai sensi dell'art. 567 cod. proc. civ., e tenendo conto della documentazione così come rilasciata dagli uffici pubblici interpellati a richiesta del perito e non costituisce né potrebbe in alcun modo costituire una certificazione e/o garanzia di valore. Si allegano in proposito le richieste e le risposte dei vari uffici pubblici interpellati, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 30.09.19

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:
Allegato A
- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; copia contratto di locazione.
- Nota di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 34449

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica

Allegato B1

Copie conformi Atti di provenienza con note di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

Allegato C

- Visure, estratti di mappa;
- Certificato di Destinazione Urbanistica con stralci PGT

Allegato D

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

Firmato Da: MARCHESI BARBARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3444f9