
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
VETEFAR
contro



N. Gen. Rep. **481/16 + 333/18 + 74/20**

Giudice: Dott.ssa **GIULIA ISADORA LOI**
Custode Giudiziario **dott. MAURO IMPARATO**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 7

Tecnico incaricato: Ing. Sandro De Palma
Iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N.100
Iscritto all'Albo del tribunale di Lodi
C.F. DPLSDR55L22L194W

Con studio in Lodi, Via Dolcebuono n.4
Telefono: 0371-424339
Fax. 0371-424339 Email. sandrodepalma@virgilio.it



Beni in GRAFFIGNANA (LO)
Lotto 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENI AGRICOLI

N Piena proprietà per la **quota di DELL'INTERO di terreni agricoli** siti in Comune di GRAFFIGNANA (LO)

Tutti i beni risultano identificati al catasto terreni con la seguente intestazione:

██████████, ██████████, ██████████ E
██████████ – intestazione non aggiornata con la sentenza del Tribunale di Lodi
che ha assegnato le rispettive quote: ██████████ quota del 50% ██████████
██████████ quota del 50%

N.1 Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 23.110,00**

foglio 1 mappale 7, seminativo irriguo, cl. 2, consistenza 23.110,00 mq, R.D. € 189,77 R.A. € 83,55

Coerenze:

mappali 2, 8, 18, 12, 6

N.2 Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 1.130,00**

foglio 1 mappale 8, bosco misto, cl. 2, consistenza 1.130,00 mq, R.D. € 2,33 R.A. € 0,35

Coerenze:

mappali 4, fiume Lambro, mappali 18, 7

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del PGT vigente adottato con C.C. n.18 del 27/06/2011, approvato con C.C. n.34 del 12/12/2011, ai sensi del DPR 06/06/2001 n.380 art.30, i terreni oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione urbanistica: foglio 1 mappali 7, 8 : zona E2 agricola di sviluppo e tutela ambientale, regolamentati dall'art.53 delle NTA Piano delle Regole del PGT; in parte in ambiti territoriali estrattivi (ATE); in parte a zone sottoposte a tutela idrogeologica e rinaturazione di bacino; in parte a zona sottoposta a tutela ambientale.

Zona Agricola di sviluppo e di tutela ambientale E2

Sono le parti del territorio comunale che presentano una particolare vulnerabilità dovuta ai caratteri litografici, morfologici, idrologici, biochimici dei suoli. Queste zone pur avendo una vocazione agricola, presentano peculiari caratteristiche geologiche e morfologiche determinate dalla presenza di avvallamenti o di rilevati, di corsi d'acqua naturali o artificiali, di zone umide ovvero di vegetazione di particolare valore ambientale: esse svolgono una funzione di filtro rispetto a particolari emergenze ambientali e necessitano particolare salvaguardia. E' ammessa la localizzazione dell'impianto trattamento rifiuti di cui all'art. 78. In particolare vengono recepiti i contenuti dell'articolo 27.3 (Ambito agricolo di filtro) e 27.9 (Ambito rurale faunistico venatorio) degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e più specificatamente per queste zone, in coerenza con le indicazioni di cui all'articolo 26 degli IN del PTCP ed in attuazione del progetto di Rete dei valori ambientali, sono prioritariamente da prevedere:

Creazione di fasce tampone; Formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa; Costituzione di ambienti di fitodepurazione; Gestione selvicolturale dei boschi e dei pioppeti esistenti finalizzata agli aspetti faunistici; Imboschimenti con impiego di un elevato numero di specie autoctone e di specie arbustive, Costituzione di siepi e filari; Introduzione di colture agricole a perdere; Interventi a favore dell'agriturismo venatorio. In tali zone non sono ammessi interventi idonei a modificare la morfologia del terreno, nemmeno se connessi all'uso agricolo, né l'apertura o l'ampliamento di cave o discariche; per quelle eventualmente esistenti è prescritto che, a ciclo produttivo chiuso, le relative aree siano recuperate per la destinazione agricola. Quanto al patrimonio edilizio esistente ed avente, alla data del 31 dicembre 2010, destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli ampliamenti delle attività produttive agricole anche zootecniche, purché queste ultime mantengano la caratteristica di insediamenti civili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - agricola (normale) a traffico locale

la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole



3. STATO DI POSSESSO:

I terreni di cui al foglio 1 mappali 7, 8, sono liberi da contratto.

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 e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

1) Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di credito con atto a firma notaio BIASINI in data 08/01/2007 rep.46464/28150, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 10/01/2007 ai nn.792/235

L'iscrizione colpisce tutti i beni del presente LOTTO 2 per la sola quota in capo all'odierno esecutato, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento

2) Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma notaio BIASINI in data 08/01/2007 rep.46465/28151, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 10/01/2007 ai nn.793/236

L'iscrizione colpisce tutti i beni del presente LOTTO 2 per la sola quota in capo all'odierno esecutato, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento

3) Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma notaio GALLIZIA in data 25/11/2013 rep.28099/13475, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 2/12/2013 ai nn.15453/2752

L'iscrizione colpisce tutti i beni del presente LOTTO 2 per la sola quota in capo all'odierno esecutato, oltre ad altri beni non oggetto di pignoramento

4) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del TRIBUNALE DI LODI in data 28/09/2015 n.1812, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 26/10/2015 ai nn.14021/2513

L'iscrizione colpisce tutti i beni del presente LOTTO 2 oltre ad altri beni

5) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da atto a firma del TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA in data 07/01/2016 n.98, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 18/02/2016 ai nn.2392/362

L'iscrizione colpisce tutti i lotti di vendita per la sola quota in capo all'odierno esecutato

6) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del TRIBUNALE DI MANTOVA in data 07/01/2016 n.12, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 21/06/2016 ai nn.11613/2104

L'iscrizione colpisce tutti i lotti di vendita per la sola quota in capo all'odierno esecutato

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento (attivo) derivante da atto esecutivo cautelare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 03/10/2016 n.4698, trascritto a LODI in data 06/10/2016 ai nn.14918/9203

Il pignoramento colpisce tutti i lotti di vendita per le relative quote in capo all'odierno esecutato

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non risultano pratiche di riferimento

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Beni di cui al foglio 1, mappali 7 e 8

6.1 Attuali proprietari:

1) [redacted] (quota di 1/2), [redacted] (quota di 1/2)
Proprietari in forza di atto di sentenza del Tribunale di Lodi del 20/12/2022 pubblicata in data 22/12/2023 pronunciata nel Giudizio di divisione RGe 2279/18

6.2 Precedenti proprietari:

1) [redacted] (quota di 2/40), [redacted] (quota di 11/40),
[redacted] (quota di 9/40), [redacted] (quota di 18/40)
Proprietari da data antecedente il ventennio (28/01/1987) al 20/12/2022 in forza di atto di compravendita a firma notaio BIASINI in data 28/01/1987 rep.10980/5895, trascritto a LODI in data 10/02/1987 ai nn.1639/1234 per acquisto da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE: sono terreni

Descrizione TERRENI

Piena proprietà dei **terreni agricoli** siti in Comune di GRAFFIGNANA (LO)

Tutti i beni risultano identificati al catasto terreni con la seguente intestazione:

[redacted], [redacted], [redacted] E [redacted]

[redacted] – intestazione non aggiornata con la sentenza del Tribunale di Lodi

che ha assegnato le rispettive quote: [redacted] quota del 50% e [redacted] quota del 50%

N.1 Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 23.110,00**

foglio 1 mappale 7, seminativo irriguo, cl. 2, consistenza 23.110,00 mq, R.D. €.189,77 R.A. €.83,55

Coerenze:

mappali 2, 8, 18, 12, 6

N.2 Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 1.130,00**

foglio 1 mappale 8, bosco misto, cl. 2, consistenza 1.130,00 mq, R.D. €.2,33 R.A. €.0,35

Coerenze:

mappali 4, fiume Lambro, mappali 18, 7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7:

8.1. Criterio di Stima



Il C. T. U. premette che nella valutazione dei beni in oggetto, ha tenuto conto della loro ubicazione territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni, in particolare del contesto in cui essi risultano appartenere. Per esprimere il giudizio di stima, ha 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. Il sottoscritto ha ritenuto necessario infine, procedere come di consueto ad indagini di mercato e relative comparazioni avvenute negli ultimi tempi sia nel Comune di Graffignana che nei paesi limitrofi su compravendite di immobili simili a quello in trattazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lodi, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Graffignana, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

TERRENI AGRICOLI

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| | | | | | | | | |
|---------------|---|---|-------------|-----------|------|---------------------|--------|---------------------|
| N.1 | 1 | 7 | semin irr | 23.110,00 | 6,00 | € 138.600,00 | LIBERO | € 138.600,00 |
| N.2 | 1 | 8 | bosco misto | 1.130,00 | 1,00 | € 1.130,00 | LIBERO | € 1.130,00 |
| TOTALE | | | | | | € 139.790,00 | | € 139.790,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€.20.968,50

Aggiornamento amministrativo/catastale:

€.0,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 118.821,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€.118.821,50

Che si arrotonda a:

€.119.000,00

Lodi, 20 marzo 2024

Il perito

Ing. **SANDRO DE PALMA**

