



# Tribunale Ordinario - Lodi

## Sezione Civile Espropriazioni immobiliari

RGE: 481/2016

G.E.: LOI GIULIA ISADORA

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 481/2016** delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto MAURO IMPARATO con studio in LODI (LO) corso Giuseppe Mazzini 76/d:

tel. 3282137109

mail: [imparatoesecuzioni@gmail.com](mailto:imparatoesecuzioni@gmail.com)

PEC: [mauro.imparato@lamiapec.it](mailto:mauro.imparato@lamiapec.it)

promossa da: VETEFAR SRL

contro: (*Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196*)

Gestore della vendita telematica Astalegale.net con portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA TELEMATICA**

Il sottoscritto MAURO IMPARATO professionista delegato alla vendita immobiliare nella procedura descritta in epigrafe, vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale Ordinario - Lodi Dott.ssa LOI GIULIA ISADORA emessa in data 19.04.2023 e la seguente ordinanza correttiva del 20.04.2023, Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

#### **AVVISA**

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile pignorato di seguito descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- la vendita avrà luogo in un unico lotto (**Lotto 1**) nell'udienza fissata per mercoledì **20 novembre 2024 alle ore 10,00** presso la Sala Aste del Tribunale di Lodi in modalità **TELEMATICA SINCRONA**;

- descrizione lotto e dettaglio della gara:

### LOTTO 1

Beni in Lodi (LO) e Cornegliano Laudense (LO) facenti parte della Cascina Marescalca, come meglio elencati nell'**Allegato A** e qui sintetizzati:

<b>A</b>	Lodi	Vari edifici
<b>B</b>	Lodi	Abitazione
<b>C</b>	Lodi	Abitazione
<b>D</b>	Lodi	Abitazione
<b>E</b>	Lodi	Edifici vari
<b>F</b>	Cornegliano L.	2 porcilaie – 2 silos
<b>G</b>	Lodi	Terreni agricoli
<b>H</b>	Lodi	Terreni agricoli
<b>I</b>	Cornegliano L.	Terreni agricoli
<b>L</b>	Cornegliano L.	Terreni agricoli
<b>M</b>	Cornegliano L.	Terreni agricoli

Il prezzo di vendita è pari ad **euro 687.000,00** seicentoottantasettemila/00) con rilancio minimo pari ad **euro 2.000,00** (duemila/00).

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, conseguentemente, di importo pari o superiore ad euro 515.250,00 (cinquecentoquindicimiladuecentocinquanta/00).

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione.

La gara si svolgerà nella modalità “sincrona telematica”, così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare **alla gara** devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente **IBAN di BANCA SELLA:**

**IT75A0326822300052136399670** piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), intestato a Astalegale.net spa per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";

- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:
  1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:
  2. dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
    - a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
    - b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;
- all'offerta dovranno essere allegati:
  1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
  2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
  3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
  4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
  5. se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
  8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;

9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

**L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.**

**All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica**, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale Ordinario - Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti

ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando **SIA TRASCORSO UN MINUTO** dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **1- in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

### **2. in caso di pluralità di offerte:**

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza

di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

(2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che la società preposta comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa alla società preposta e al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.**

**La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.**

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a

misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto nominato dal Tribunale, reperibile sul sito internet del Tribunale stesso.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet:

[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

[www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)

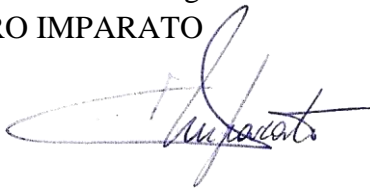
[www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)

nonché sui quotidiani previsti nell'ordinanza di vendita. L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì nella sezione "**vetrina permanente**" a cura di Astalegale.net SpA.

Il custode giudiziario dell'immobile è il Dott. Mauro Imparato a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

Lodi, 04/09/2024

Il Professionista Delegato  
MAURO IMPARATO



*Allegati:*

*- Allegato A delle consistenze dei beni Lotto 1*



**Beni in LODI (LO) e CORNEGLIANO LAUDENSE (LO) – cascina Marescalca  
Lotto 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di vari edifici facenti parte di CASCINA AGRICOLA in stato fatiscente** siti in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composta da:**

vari edifici in stato fatiscente con destinazione a stalle, fienili, depositi, portici, box, compresa area cortiliva di pertinenza esclusiva

**IMPORTANTE:**

- 1) sul cortile di cui al **mappale 50** (ora frazionato in **sub.701 e 702**), risulta istituita servitù di passo pedonale e carraio a favore dei signori PATRINI ANDREA e PERDUCA CARLA, dall'ingresso principale della cascina Marescalca fino all'abitazione di proprietà PATRINI PERDUCA per tutta la durata della vita degli stessi. Tali diritti sono stati istituiti nell'atto di compravendita a firma notaio CODECASA trascritto a LODI in data 3/07/2000 ai nn.10683/6235. **La servitù è ora identificabile solo sulla porzione di area di cui al mapp.50 sub 701 (non oggetto del presente lotto di vendita)**
- 2) Si da atto che i locali al piano terra (destinati a **piccola stalla**) facenti parte del corpo di fabbrica di cui al **sub.702 part.c**, sono gravati da servitù di fatto di semplice **passaggio di comunicazione tra i beni in oggetto e la stalletta adiacente** di proprietà terzi di cui al mapp.25, servitù che interessa sia il piano terra che il sovrastante fienile del piano 1° tramite scala a pioli;
- 3) Il **sub 702** presenta delle aperture di comunicazione con il giardino del **mappale 25**, pertanto resta a carico dell'acquirente l'eventuale necessità di chiusura delle stesse, con la precisazione che dagli atti disponibili non sono state rilevate reciproche servitù in merito.

**Identificata al catasto fabbricati:**

████████████████████  
foglio 56 mappale 50 subalterno 702 graffato con mappale 51, categoria D/7, rendita: €.1.216,30, - registrata all'UTE con la scheda 53365 del 09/11/2023

**Coerenze da nord in corpo unico (nel corpo unico sono compresi anche i beni dei successivi punti B-C-D-E):**

mapp.25, mapp.31, roggia Ospitalia, mapp.50/sub.703 e 701 di proprietà terzi ma sempre facenti parte della Cascina Marescalca (linea di avvenuto frazionamento).

- B** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di abitazione (casa colonica) facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composta da:**

piano terra = ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, scala interna

piano 1° = disimpegno, n.2 camere, bagno

posto al piano terra e 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 93,00**

**Identificata al catasto fabbricati:**

████████████████████  
foglio 56 mappale 50 subalterno 2, categoria A/3, cl.1, consistenza 5,5 vani, R.C. €.204,52, - registrata all'UTE con la scheda 76741 del 26/11/2012

**Coerenze da nord in corpo unico:**

cortile di cui al mapp.50/sub.702 su due lati, sub.3 stessa proprietà, cortile mapp.50/sub.702

- 
- C** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di abitazione (casa colonica) facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA
- Composta da:**  
piano terra = ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, scala interna  
piano 1° = disimpegno, n.2 camere, bagno  
posto al piano terra e 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 118,00**
- Identificata al catasto fabbricati:**  
[REDACTED]
- foglio 56 mappale 50 subalterno 3, categoria A/3, cl.1, consistenza 5,5 vani, R.C. €.204,52, - registrata all'UTE con la scheda 76741 del 26/11/2012
- Coerenze da nord in corpo unico:**  
sub.2 stessa proprietà, cortile comune mapp.50/sub.702, sub.4 stessa proprietà, cortile comune mapp.50/sub.702
- 
- D** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di abitazione (casa colonica) facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA
- Composta da:**  
piano terra = ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, scala interna, con accesso dall'esterno il locale caldaia da cui si accede al sub.5 (bene comune non censibile)  
piano 1° = disimpegno, n.3 camere, bagno  
posto al piano terra e 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 149,00**
- IMPORTANTE:**  
Nella vendita, pur non citato in pignoramento in quanto senza intestazione, **deve intendersi incluso il bene di cui al foglio 56, mapp.50/sub.5, bene comune non censibile** (pertanto senza intestazione e senza rendita). Il bene, pur non avendo propria planimetria, risulta rappresentato nella planimetria abbinata al presente sub.4 ed è costituito da locali tecnici a servizio delle abitazioni di cui ai subb.2, 3 e 4.
- Identificata al catasto fabbricati:**  
[REDACTED]
- foglio 56 mappale 50 subalterno 4, categoria A/3, cl.1, consistenza 6,5 vani, R.C. €.241,70, - registrata all'UTE con la scheda 76741 del 26/11/2012
- Coerenze da nord in corpo unico:**  
sub.3 stessa proprietà, cortile mapp.50/sub.702, sub.5 (bene comune non censibile), cortile mapp.50/sub.702
- 
- E** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di vari edifici facenti parte di CASCINA AGRICOLA in stato fatiscente (unità collabenti, quasi totalmente crollate)** siti in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA
- Costituito da:**  
vari edifici in stato fatiscente e parzialmente crollati tra cui un rustico con copertura in eternit, stalle, fienili e tettoie anch'esse parzialmente crollate
- Identificata al catasto fabbricati:**  
[REDACTED]
- foglio 56 mappale 50 subalterno 704, categoria F/2, senza rendita e senza planimetria (vedi elaborato planimetrico)
- Coerenze:**  
i vari edifici fatiscenti (unità collabenti) si trovano all'interno dell'area di cui al mappale 50/sub.702 della stessa proprietà
- 
- F** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di n.2 porcilaie con n.2 silos facenti parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composta da:**

n.2 porcilaie di cui una in uso ed una in stato di abbandono e n.2 silos verticali, oltre ad area di pertinenza, posti al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 1280,00 oltre all'area di corte**

**Identificata al catasto fabbricati:**

████████████████████

foglio 3 mappale 514, categoria D/10, R. C. €.1.500,00 - registrata all'UTE con la scheda 76742 del 26/11/2012

**Coerenze da nord in senso orario:**

roggia, mapp.529 stessa proprietà, mapp.530 stessa proprietà, mapp.531 stessa proprietà

---

- G** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreno facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composto da:**

terreno incolto (bordo strada)

posti al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 680,00**

**Identificata al catasto terreni (DA AGGIORNARE a seguito di avvenuta divisione):**

████████████████████

foglio 56 mappale 32, bosco misto, cl.1, consistenza 680 mq, R.A. €.0,21, R.D. €.1,40

**Coerenze:**

roggia, mapp.34, roggia, Via della Marescalca

---

- H** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreno facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di LODI (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composto da:**

terreno incolto (bordo strada)

posti al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 120,00**

**Identificata al catasto terreni (DA AGGIORNARE a seguito di avvenuta divisione):**

████████████████████

foglio 56 mappale 34, incolto produttivo, cl.U, consistenza 120 mq, R.A. €.0,01, R.D. €.0,04

**Coerenze:**

mapp.32 stessa proprietà, roggia Ospitala

---

- I** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreno facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composto da:**

terreno posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 1.158,00**

**Identificata al catasto terreni:**

████████████████████

foglio 3 mappale 529, seminativo irriguo, cl. 1, consistenza 1.158,00 mq, R.A. €.11,66, R.D. €.11,84

**Coerenze:**

mapp.530 stessa proprietà, mapp.514 stessa proprietà, roggia, mapp.528, mapp.514 stessa proprietà

---

- L** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreno facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composto da:**

terreno posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 146,00**

**Identificata al catasto terreni:**

████████████████████

foglio 3 mappale 530, seminativo irriguo, cl. 1, consistenza 146,00 mq, R.A. €.1,47, R.D. €.1,49

**Coerenze:**

mapp.514 stessa proprietà, mapp.529 stessa proprietà

---

---

**M** Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di terreno facente parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), denominata cascina MARESCALCA

**Composto da:**

terreno posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 648,00**

**Identificato al catasto terreni:**

**[REDAZIONE]**  
foglio 3 mappale 531, seminativo irriguo, cl. 1, consistenza 648,00 mq, R.A. €.6,53, R.D. €.6,63

**Coerenze:**

roggia, mapp.514 stessa proprietà, mapp.28, strada

---

**COERENZE DELL'INTERO LOTTO 1:**

**in corpo unico da nord in senso orario (comprensivo dei beni in Comune di Lodi e in Comune di Cornegliano Laudense):**

mappali 25 e 31 foglio 56 Comune di Lodi proprietà terzi, confine Cornegliano Laudense/roggia Ospitalia, mappale 528 foglio 3 Comune di Cornegliano Laudense proprietà terzi su tre lati, strada della Marescalca, beni di cui al mapp.50/sub.703 e 701 di proprietà terzi ma sempre facenti parte della Cascina Marescalca (linea di avvenuto frazionamento).

**L'accesso** avverrà dalla strada di cui al foglio 3 mappale 531 Comune di Cornegliano Laudense e dal piccolo ponte posto sopra la roggia Ospitalia, ponticello che deve pertanto intendersi di ragione esclusiva del presente LOTTO 1.

---

**In merito al nucleo degli edifici (di cui ai precedenti punti A, B, C, D, E), il PGT stabilisce quanto segue:**

Sulla base del PGT adottato e vigente nel Comune di Lodi (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 35 del 13/03/2011, n. 36 del 15/03/2011, n. 38 del 16/03/2011 e vigente dal 17.08.2011; variante Puntuale al PGT approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.118 del 16/11/2011 e vigente dal 25.01.2012 relativa al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Beni Comunali – Anno 2011; Variante Puntuale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 26/06/2012 “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili Comunali – anno 2012; modifica del P.G.T. vigente per correzione di errori materiali e rettifiche non costituenti varianti ai sensi dell’art.13 c.14 bis della L.R. 12/05 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.52 del 24/07/2012 e vigente dal 03.10.2012; Variante al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole approvata con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 22/10/2013; variante al precedente P.R.G. finalizzata alla determinazione del reticolo idrico minore di competenza comunale ai sensi della D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002 e della D.G.R. n.7/1395 del 01/08/2003 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.172 del 21/12/2005 e recepita nel P.G.T. vigente), le aree oggetto di pignoramento risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

come rilevabile dalla tavola 7b del PGT approvato, l'intero complesso fa parte della zona individuata come *TERRITORIO RURALE*, regolato dall'art.49 del Piano delle Regole .

Tale zona risulta suddivisa in due macro aree, di cui il complesso cascina MARESCALCA risulta, come evidenziato nella tavola 3.1 del PGT, appartenere all'identificazione *CASCINA*, ossia non appartenente alla categoria di immobili distinti come *insediamenti rurali di rilevanza paesistica*.

Pertanto, secondo quanto riportato dall'art.49, la normativa prevede che nella zona in trattazione, sono ammessi interventi residenziali dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda.

Mediante redazione di un piano attuativo, secondo l'art.16, è possibile la trasformazione di aree rurali o parti di esse, verso funzioni residenziali previa verifica e dimostrazione della dismissione dell'attività agricola, previo parere tecnico agronomico. In particolare, gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alla trasformazione, possono comportare l'utilizzo del 30% massimo della volumetria esistente.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica - agricola (normale) a traffico locale