
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
ANGERA SECURITISATION
contro



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

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

ELABORATO PERITALE
LOTTO 6

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. 0371-424339Email. sandrodepalma@virgilio.it

Beni in GRAFFIGNANA (LO) – cascina Molina

Lotto 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

TERRENO AGRICOLO

A Piena proprietà per la **quota dell'intero di terreni agricoli** siti in Comune di GRAFFIGNANA (LO), cascina MOLINA

Identificato al catasto terreni con la seguente intestazione DA AGGIORNARE:

██████████ (quota di 2/4), in realtà l'intestazione corretta sarebbe
██████████ (quota di 3/4) ██████████ (quota di 1/4),

Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 9.280,00**

foglio 1 mappale 3, seminativo irriguo, cl. 3, consistenza 9.280,00 mq, R.D. €.64.22; R.A. €.23.96

Coerenze:

limite foglio 1, mappali 147, 2, limite di foglio

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:

cascina Molina (edifici); classificato come abitato del vecchio nucleo e cascine, con classe di sensibilità 4 (tav. DP09), regolamentato dall'art.10.1.4 del Documento di piano:

L'ambito di recupero urbanistico dei nuclei rurali

Anche per questa parte del territorio, ove sono insediati i nuclei rurali che sono presenti sul territorio comunale da almeno due secoli, gli interventi sono finalizzati al loro recupero e il loro adeguamento tecnologico idoneo ad accogliere nuovi insediamenti residenziali ed attività compatibili. Gli interventi modificativi dovranno essere rispettosi del significato storico di questi particolari edifici. Non saranno ammessi per questi ambiti stravolgimenti morfologici e funzionali incompatibili con l'attività prevalente dell'azienda agricola. Azienda che dovrà vivere, svilupparsi e trasformarsi per poter resistere alle mutazioni del mercato senza perdere la propria identità storica che, se modificata con interventi non rispettosi dell'esistente, non solo sarebbe stravolta la parte edilizia, ma si recherebbe una ferita mortale al paesaggio agrario che è l'identità del nostro territorio.

Per gli altri ambiti le regole, le tutele e i vincoli sono assegnati dal Piano delle Regole che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

foglio 1 mappali 1, 2, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 36, 39, 43, 114, 117, 118, foglio 2 mappale 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.

foglio 1 mappali 19, 24, 25, 26, 27, 32, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 115, 116, 119, 120, 121, 148, 149, 150, foglio 3 mappali 3, 4, 5, 6, 13, 16: ambiti territoriali estrattivi (ATE) – estrazione sabbia

foglio 3 mappali 2 e 72: zona sottoposta a tutela idrogeologica e rinaturazione di bacino

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: il terreno risulta libero da contratti

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:*

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:*

Sulla strada campestre posta ad ovest del mappale 8 foglio 2, insiste servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di proprietà terzi.

Tali diritti sono stati istituiti nell'atto di compravendita a firma notaio BIASINI in data 23/12/2010 rep.51973, trascritto a LODI in data 17/01/2011 ai nn.843/535

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 **UNICREDIT BANCA SPA** contro

[REDACTED]

datore di ipoteca), iscritta a LODI in data 10/01/2007 ai nn.792/235.

L'iscrizione colpisce i beni del presente LOTTO, oltre ad altri beni.

Tale iscrizione, riporta come comproprietari di alcuni beni i signori

[REDACTED], che parrebbero non averne titolo.

L'ipoteca risulta annotata in data 08/04/2021 n.944, scrittura privata a firma notaio GATTONI del 29/03/2021 rep.23304/11957 per contratto di cessione di credito pro-soluto

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 **UNICREDIT**

[REDACTED]

datore di ipoteca), iscritta a LODI in data 10/01/2007 ai nn.793/236

L'iscrizione colpisce i beni del presente LOTTO, oltre ad altri beni.

Tale iscrizione, riporta come comproprietari di alcuni beni i signori

[REDACTED], che parrebbero non averne titolo.

L'ipoteca risulta annotata in data 08/04/2021 n.945, scrittura privata a firma notaio GATTONI del 29/03/2021 rep.23304/11957 per contratto di cessione di credito pro-soluto

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 **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LAUDENSE DI LODI** contro

[REDACTED], iscritta a LODI in data 2/12/2013 ai nn.15453/2752

4) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA** in data 07/01/2016 rep.98, iscritta a LODI in data 18/02/2016 ai nn.362/2392. L'iscrizione colpisce i beni del presente LOTTO oltre ad altri beni

5) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del **TRIBUNALE DI PAVIA** in data 05/04/2016 rep.3060, iscritta a LODI in data 30/12/2016 ai nn.3779/20050. L'iscrizione colpisce i beni del presente LOTTO oltre ad altri beni

- 6) Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **ARTFIDI LOMBARDIA SCRL** contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA in data 11/05/2017, iscritta a LODI in data 29/05/2017 ai nn.9109/1530.
l'ipoteca colpisce i beni oggetto di perizia, oltre ad altri beni

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Pignoramento (attivo) derivante da atto esecutivo a favore di **CONSORZIO AGRARIO DI CREMONA SRL** contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 02/05/2016 n.2378, trascritto a LODI in data 06/06/2016 ai nn.5137/8454
Il pignoramento colpisce i beni del presente lotto oltre ad altri beni

- 2) Pignoramento (attivo) derivante da atto esecutivo cautelare a favore di **ANGERA SECURITISATION SCRL** contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 18/06/2020 rep.1100, trascritto a LODI in data 09/07/2020 ai nn.8425/5408

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:

6.1 Attuali proprietari:

- 1) [REDACTED]
Proprietari dal 23/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma notaio BIASINI in data 23/12/2010 rep.51973, trascritto a LODI in data 17/01/2011 ai nn.843/535 **per acquisto da** [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

- 2) [REDACTED]
Proprietari da data antecedente il ventennio (11/12/1996) al 23/10/2010 in forza di atto di compravendita a firma notaio BIASINI in data 11/12/1996 rep.29675, trascritto a LODI in data 18/12/1996 ai nn.10241/15900

7. PRATICHE EDILIZIE:

Essendo un terreno non risultano pratiche edilizie annesse.

Descrizione terreno facente parte della CASCINA MOLINA di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota dell'intero di terreno agricolo** sito in Comune di GRAFFIGNANA (LO), cascina MOLINA

Identificato al catasto terreni con la seguente intestazione DA AGGIORNARE:

[REDACTED]
in realtà l'intestazione corretta sarebbe [REDACTED]

Composto da:

terreno agricolo, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 9.280,00**

foglio 1 mappale 3, seminativo irriguo, cl. 3, consistenza 9.280,00 mq, R.D. €.64.22; R.A. €.23.96

Coerenze:

limite foglio 1, mappali 147, 2, limite di foglio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6:

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

A - TERRENO AGRICOLO

	1	3	semin irr	9.280,00 mq		€.44.544,00
TOTALE						€.44.544,00
ID	Immobile			Valore intero medio ponderale		Valore diritto e quota
A	TERRENO foglio 1 mapp.3			€.44.544,00		€.44.544,00

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:

€.6.681,60

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:

€ 37.862,40

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:

€ 37.862,40

Che si arrotonda a:

€ 38.000,00

Lodi, 10 gennaio 2024

Il perito
Ing. SANDRO DE PALMA