

TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **00153/2023**

- Lotto 1 -

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Avv. MANUELA PATTI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lodi al n.395
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.18
C.F. NGRLNZ62H14F205B – P.IVA N.02938680960

con studio in Sant'Angelo Lodigiano –Via Rozza n.10
telefono 037191921
cellulare:3393688267
fax 037191921
e-mail: lorenzonegrini@tiscali.it

Heimdall Studio- www.hestudio.it

Giudice: Dr.ssa GIULIA ISADORA LOI
Custode Giudiziario: Avv. MANUELA PATTI
Perito: Geom. LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

1 di 37



Beni immobili siti in SAN ROCCO AL PORTO (LO)
Cascina Berghente
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Complesso immobiliare costituito da fabbricati ad uso agricolo (fienili, stalle, depositi e magazzini) e residenziali (abitazioni ed autorimesse) pertinenti a detta attività, oltre a terreni agricoli in golena di Po. Il tutto come meglio specificato nei punti che seguono.

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso di fabbricati ad uso agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da due stalle con interposti paddok e pensilina foraggiatura, sala mungitura con locali accessori e tettoie antistanti la sala mungitura, vasche di raccolta liquami, due fienili adibiti peraltro a ricovero bestiame, due tettoie anch'esse adibite a deposito bestiame, un deposito macchine agricole, un silos orizzontale, il tutto insistente su area cortilizia di proprietà. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 13.160** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*** - Proprietà ½

*** - Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 64 - Categoria: D/10 - Rendita: € 11.668,00 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze in corpo (fabbricati ed area pertinenziale):

Nord-ovest: fosso tominato con al di là i mappali 91, 73, 54, 72, 76, 77;

Nord-est: mappale 89;

Sud-est: mappali 98, 91;

Sud-ovest: mappali 88, 91, 8, 91.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002771 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 35.1/2010).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in villa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da un appartamento sito al piano terreno composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia al piano terreno – il tutto disimpegnato - e due portici esterni.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 157** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.1 - Categoria: A/7 - Classe: 3 - Consistenza: 6,5 vani - Superficie catastale totale: 137 mq - Totale escluse aree scoperte: 132 mq - Rendita: € 436,41 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze:

Nord-ovest: cortile comune e locale caldaia BCNC sub.4;

Nord-est: cortile comune BCNC sub.4, autorimessa sub.3 vano scala sub.2;

Sud-est: cantina e vano scala sub.2, cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: cortile comune BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in villa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.



È composto da un ingresso, cantina e lavanderia al piano terreno, vano scala di proprietà mediante il quale si accede all'appartamento ubicato al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 184** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.2 - Categoria: A/7 - Classe: 3 - Consistenza: 6,5 vani - Superficie catastale totale: 135 mq - Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: € 436,41 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: 1-T

Coerenze al piano terreno:

Nord-ovest: altra unità sub.1;

Nord-est: altra unità sub.1 e autorimessa sub.3;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: altra unità sub.1.

Coerenze al piano primo:

Nord-ovest: cortile comune BCNC sub.4;

Nord-est: cortile comune BCNC sub.4, tetto dei locali accessori ai sub1 e 2;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: cortile comune BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da un ampio vano autorimessa al piano terreno dotato di tre ingressi su un solo fronte. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 106** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.3 - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 96 mq - Superficie catastale totale: 108 mq - Rendita: € 272,69 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze:

Nord-ovest: cortile comune BCNC sub.4;

Nord-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: cantina sub.2, lavanderia sub.1, locale caldaia BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle parti comuni del fabbricato al mappale 52 del foglio 2 sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È costituito dalle parti - coperte e scoperte (cortile e locale caldaia) - comuni a tutte le unità costituenti il fabbricato distinto col mappale 52

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Bene Comune Non Censibile

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.4 – CASCINA BERGHENTE n. SC Piano T



Nota:

La conformazione catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un pollaio sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da due piccoli vani al piano terreno, intercluso nel mappale 73 di proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 15** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 78 - Categoria: C/2 - Classe: 2 - Consistenza: 11 mq - Superficie catastale totale: 15 mq - Rendita: € 18,18 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze:

Nord-ovest: mappale 73;

Nord-est: mappale 73;

Sud-est: mappale 6 di altra proprietà;

Sud-ovest: mappale 73;

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla RETTIFICA DOCFA N.2770/2010 del 05/04/2024 Pratica n. LO0012810.

- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di fabbricato adibito un tempo ad abitazione padronale, dal Comune classificato come bene di particolare pregio storico-architettonico ma in cattive condizioni di manutenzione, sita in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composta due locali, cucina, ripostiglio, bagno con antibagno e rimessa al piano terreno, cinque locali, latrina e ripostiglio sottoscala al piano primo e da un ampio locale al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 459** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 62 subalterno 701 graffato mappale 4 sub.702 - Categoria: A/3 - Classe: 1 - Consistenza: 15 vani - Superficie catastale totale: 369 mq - Totale escluse aree scoperte: 369 mq - Rendita: € 402,84 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T-1-2

Coerenze:

Nord-ovest: area mappale 52 non pertinenziale;

Nord-est: area mappale 52 non pertinenziale;

Sud-est: abitazione altra proprietà m.4 sub.701;

Sud-ovest: area mappale 52 non pertinenziale.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla SCHEDA D.0095296 e successiva VARIAZIONE del 23/02/2024 Pratica n. LO0005042 in atti dal 23/02/2024 acquisizione immagine planimetrica (n. 5042.1/2024).

- H.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1100** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½



***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 5 - Qualità: SEMINATIVO - Classe: 1 - Superficie: are 11 ca 00 - Deduz: BN5A - Reddito dominicale: € 6,19 - Reddito agrario: € 3,69

Coerenze:

Nord-ovest: ciglio strada serrato di accesso alla proprietà al mappale 52;
Nord-est: corte al mappale 73;
Sud-est: terreno di proprietà di terzi al mappale 6;
Sud-ovest: arginella al mappale 2.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

- I. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

Il terreno è di fatto un cortile adibito al transito mezzi per l'attività agricola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1276** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 73 - Qualità: INCOLT STER - Superficie: are 12 ca 76

Coerenze:

Nord-ovest: cortile mappale 54 di terzi;
Nord-est: cortile mappale 64 di proprietà di terzi;
Sud-est: mappale 64 di proprietà e mappali 91, 85 e 6 di proprietà di terzi;
Sud-ovest: mappali 91 e 6 di terzi e mappale 5 di proprietà.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. LO0023312 in atti dal 31/03/2009 (n. 23312.1/2009).

- J. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

Il terreno è sito a lato strada e non suscettibile di lavorazione agricola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 585** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 72 - Qualità: INCOLT STER - Superficie: are 05 ca 85

Coerenze:

Nord-ovest: strada mappale 76 di terzi;
Nord-est: strada al mappale 76 di terzi;
Sud-est: fosso tombinato e mappali 54 e 53 di terzi;
Sud-ovest: mappali 54 e 53 di terzi e mappale 52 di proprietà;

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 05/02/2009 Pratica n. LO0007591 in atti dal 05/02/2009 (n. 7591.1/2009).

- K. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in golena di Po.

Il terreno è condotto ad uso agricolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 58940** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:



Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 19 mappale 13 - Qualità: SEMIN - Classe: 3 - Superficie: ha 5 are 89 ca 40 - Reddito dominicale: € 228,30 - Reddito agrario: € 136,98

Coerenze:

Nord-ovest: terreno mappale 12 di terzi;

Nord e Nord-est: terreni mappali 3, 7 e 9 di terzi;

Sud-est: strada campestre;

Sud-ovest: terreno mappale 15.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

- L. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in golena di Po.

Il terreno è condotto ad uso agricolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 34900** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 19 mappale 15 - Qualità: SEMIN - Classe: 3 - Superficie: ha 3 are 49 ca 00 - Reddito dominicale: € 135,18 - Reddito agrario: € 81,11

Coerenze:

Nord-est: mappale 12 di terzi e mappale 13 di proprietà

Sud-est: strada campestre;

Sud-ovest: spiaggia fiume Po.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Agricola

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola, fiume Po

Servizi offerti dalla zona: Banche (in Comune di Guardamiglio, m 4000), Chiesa (m 500), farmacia (in Comune di Guardamiglio, m 4000), Municipio (mt in Comune di San Rocco al Porto, m 7000), negozi al dettaglio (in Comune di Guardamiglio, m 4000), scuola materna (in Comune di Guardamiglio, m 4000), ufficio postale (in Comune di Guardamiglio, m 4000), istituto comprensivo (in Comune di Guardamiglio, m 4000).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali centri limitrofi Guardamiglio (km 5), San Rocco al Porto (km 6), Piacenza (km 10), Codogno (km 12), Somaglia (km 10).

Collegamenti pubblici: Casello A1 km 4, stazione FF.SS. di Piacenza 10 km



3. STATO DI POSSESSO

- Le unità immobiliari al mappale 52 (due abitazioni e un'autorimessa) e il pollaio al mappale 78 sono utilizzati dalla proprietà con la famiglia.
- La casa padronale in rovina (c.d. "castelletto") è occupata da cose abbandonate dalla precedente proprietà ai piani superiori, mentre due locali al piano terreno sono utilizzati come ufficio/archivio dalla proprietà.
- I fabbricati agricoli al mappale 64, il terreno al mappale 5 del foglio 2, e i terreni agricoli al foglio 19 mappali 13 e 15 sono occupati da *** in forza di **contratto di affitto agrario e titoli all'aiuto PAC**, sottoscritto in data 15/03/2023 e registrato a Lodi il 21/04/2023 n.1563 serie 3T

Durata: anni 20, dal 11/11/2022 al 10/11/2042.

Canone: € 200.000,00 da pagarsi nella misura di € 10.000,00 annue, entro e non oltre la scadenza 10/11 di ciascuna annata agraria.

Congruità:

Richiamato l'art. 2923, 3° comma del Codice Civile il canone di affitto non risulta inferiore di oltre un terzo al giusto importo di mercato.

Opponibilità alla procedura:

Il contratto di affitto è posteriore all'iscrizione ipotecaria e, nonostante sia stato convenuto per una durata ultra-ventennale, non è stato trascritto.

Si richiamata il 4° comma dell'art.2812 codice civile, secondo il quale le cessioni e le liberazioni di pigioni e di fitti non scaduti, che non siano trascritte o siano inferiori al triennio, sono opponibili ai creditori ipotecari solo se hanno data certa anteriore al pignoramento [555 c.p.c.] e per un termine non superiore a un anno dal giorno del pignoramento.

- I mappali 72 e 73 al foglio 2 sono transiti al servizio dell'attività agricola.

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:**
- 4.1.3.1 Vincolo trentennale di indivisibilità ai sensi dell'art.11 della legge 14 agosto 1971 n.817 – a favore di **Regione Lombardia** e contro *** e *** – in dipendenza dell'atto in data 30/10/1978 n.5318/2253 di repertorio Notaio *** trascritta a Lodi il 16/05/1979 ai nn.3714/2683.
- 4.1.3.2 Atto di mantenimento di vincolo di non edificazione, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica ai sensi della L.R. n.93 del 7 giugno 1980 e al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile autorizzato con pratica n.66/1981– a favore di **Comune di San Rocco al Porto** e contro ***, ***, *** – con atto in data 17/12/1981 n.6562 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 31/12/1981 ai nn.10773/7579.
Nota: il vincolo è costituito, tra gli altri, a carico dei mappali 5, 52, 62 e 64 del foglio 2 inclusi nella presente procedura.
- 4.1.3.4 Atto di mantenimento di vincolo di non edificazione, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica e al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile autorizzato con pratica n.17/1987 (capannone ricovero attrezzi e parte tettoie zona stabulazione libera) – a favore di **Comune di San Rocco al Porto** (C.F. 03946010158) e contro ***, *** e *** – con atto in data 16/06/1987 n.9936 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 15/07/1987 ai nn.7289/4943.
- 4.1.3.4 Atto unilaterale di obbligo edilizio costituente vincolo di inedificabilità – a favore e contro ***per la quota di ½ e ***per la quota di ½ - con atto in data 15/06/2016



n.51800/17890 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 22/06/2016 ai nn.9525/5812.

Nota: il vincolo di non edificabilità è stato costituito a carico dei terreni agricoli al foglio 19 mappali 13 e 15.

4.1.4. **Altre limitazioni d'uso:**

4.1.4.1 I fabbricati agricoli insistenti sul mappale 64 dipendono, per la fornitura di elettricità, da un contatore posto nella rimessa del fabbricato al foglio 2 mappale 62 subalterno 701 graffato mappale 4 sub.702; i cavi si dipartono dalla porzione al mappale 4, corrono sotto la proprietà di terzi al mappale 54, e escono in corrispondenza della sala mungitura al mappale 64.

Secondo le informazioni fornite dal Debitore Esecutato, la configurazione risale a quando la proprietà della cascina, ora divisa, era unica; in tale ottica, a favore del mappale 64 si sarebbe pertanto costituita una servitù *'per destinazione del padre di famiglia'* ex art. 1062 c.c.

La proprietà ha richiesto un preventivo per la sostituzione dei vecchi cavi in rame e lo spostamento dell'impianto elettrico in modo che esso corresse al di sotto dei terreni di proprietà (mappale 52 indi mappale 5 e mappale 73 e così al mappale 64); il preventivo quantifica i lavori nell'ordine di € 15.000,00 comprensivi delle opere di scavo e rinterro.

4.1.4.2 Il terreno distinto con il mappale 72 risulta gravato da servitù di passo, pedonale e carraio a favore della proprietà distinta con i mappali 53-70-54

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. **Iscrizioni:**

4.2.1.1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – a favore di *** e contro *** per la quota di ½ e *** per la quota di ½ - con atto in data 28/01/2014 n.49520/16151 di repertorio Notaio ***, iscritta a Lodi il 26/02/2014 ai nn.2317/363.

Capitale: € 1.172.000,00

Totale: € 1.992.400,00

Durata: 20 anni

*Nota: l'ipoteca è stata annotata di erogazione a saldo con atto in data 16/01/2015 n.50384/16778 di repertorio Notaio ***, annotato in data 29/01/2015 ai nn.937/169.*

4.2.2. **Pignoramenti:**

4.2.2.1 Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili – a favore di **BANCA POPOLARE DI SONDRIO** con sede in Sondrio (C.F. 00053810149) e contro *** per la quota di ½ e *** per la quota di ½ – con atto in data 13/07/2023 n.2207 di repertorio Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 26/07/2023 ai nn.12975/8753.

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- a. È stato eretto un vano autorimessa integralmente in lamiera in testata la mappale 52, sul lato opposto a quello ove è ubicata l'abitazione;
- b. Una tettoia adibita a ricovero bestiame (a lato della vasca dei liquami a nord-ovest), aperta su quattro lati, è stata chiusa su tre lati (quello più lungo e i due laterali);
- c. Sono state realizzate delle costruzioni precarie a nord del pollaio per una superficie di circa 52 mq;
- d. Il silo a terra autorizzato con Concessione gratuita per opere edilizia in data 23/03/1978 n.80 è stato ampliato e allungato rispetto al progetto;
- e. È stata realizzata una tettoia non autorizzata per circa 200 mq all'interno della zona adibita alla stabulazione libera delle vacche;



- f. È stato demolito il muro posteriore al fienile posto al confine con il mapp.8 sfruttando il corridoio passante sul retro di detto fabbricato.
- g. È stata spostata la parete divisoria tra il ricovero bestiame e il fienile facenti parte del corpo a confine con il mappale 8 di proprietà di terzi;
- h. È stata aperta una porta di comunicazione tra l'appartamento al piano terreno della casa insistente sul mappale 52 (sub.1) e la confinante cantina (sub.2) ed è stata realizzata una compartimentazione all'interno del vicino locale lavanderia;
- i. Nel fabbricato denominato "castelletto" è stato realizzato un bagno al piano terreno, aperta una porta di comunicazione tra l'abitazione e l'autorimessa e demolite completamente tutte le murature interne del piano secondo.
- j. Il vano autorimessa a lato della casa colonica è stato ampliato rispetto alla conformazione risultante dall'estratto della mappa e dal prospetto della casa colonica rappresentato su quel lato nel disegno degli atti di fabbrica;
- k. Si è riscontrata una vasca di raccolta liquami posta a nord-ovest della zona di stabulazione libera delle vacche delle quali non si è trovato traccia di autorizzazioni edilizie ma che non può essere risalente a data anteriore al 01/09/1967 perché non risulta indicata nella recente variazione catastale dei fabbricati agricoli del 20/01/2010.
- l. Si avanzano dubbi sulla esistenza delle tettoie di ricovero bestiame per la stabulazione libera a data anteriore al 01/09/1967.

Sanabili mediante:

- A. Per le difformità sopra descritte succintamente alle lettere a÷e, si ritiene necessaria la demolizione e rimessa in pristino.
- B. Per le difformità sopra descritte succintamente alle lettere f÷i, si ritiene fattibile la sanatoria edilizia ex art.6 bis e 37 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 secondo i casi.
- C. Per l'ampliamento dell'autorimessa indicata al punto "j" e la realizzazione della vasca di raccolta liquami a nord-ovest della zona di stabulazione libera delle vacche - salvo la Sovrintendenza preposta al vincolo paesaggistico del rispetto della distanza dei 150 m dalle acque pubbliche ex D.Lgs 42/2004 (art.142 – c.1 -lett.c) non ne imponga la demolizione - è possibile mantenere i fabbricati ricorrendo alla c.d. *fiscalizzazione* ex art.34 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.
- D. In merito ai dubbi esposti alla lettera "l", non è stato possibile, neppure attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, accertare la data di edificazione delle tettoie più vecchie poste all'interno della zona adibita alla stabulazione libera delle vacche. Nella pratica più vecchia reperita presso il Comune e risalente al 1978 non vengono descritte se non tramite un rettangolo con l'indicazione della dicitura "*stalla aperta*" che può assumere i significati più estremi; dal semplice recinto privo di tettoie a zona in cui sono presenti sia tettoie che porzioni a cielo aperto all'interno di un determinato perimetro. Per la indicata indeterminatezza e l'impossibilità anche per il Comune di poter affermare l'epoca di costruzione delle tettoie, non si prevedono sanatorie edilizie.

Costi di regolarizzazione:

- A. Per le opere di demolizione e rimessa in pristino si stimano i costi riportati nella Tabella sottostante.



contro

- LOTTO 1 -

OPERE DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO								
	Descrizione	Lu	La	H media	volume superficie	Costo unitario	Costo	Codice preziario
1	Demolizione vano autorimessa in lamiera a lato mapp.52 (mc)	5,03	3,1	2,1	32,75	€ 20,00	€ 654,91	A.01.04.0005
2	Demolizioni pareti del fabbricato in testa alla stalla, originariamente tettoia (mc)	13,5	0,25	3	10,13	€ 150,00	€ 1.518,75	A.02.04.0005
3	Demolizione costruzioni posticce poste a nord del pollaio (mq)				51,60	€ 23,14	€ 1.194,02	A25087
4	Ridimensionamento del silos a terra come da progetto (mc)	17,5	9,3	2,7	439,43	€ 50,00	€ 21.971,25	AE 1988 agg. al 2024
5	Demolizione delle tettoie non autorizzate all'interno dei recinti di stabulazione libera delle vacche (mq)				200,00	€ 25,00	€ 5.000,00	A25087
Totale							€ 30.338,93	
	Imprevisti					20%	€ 6.067,79	Arrotondato a
Complessivamente stimati							€ 36.406,72	€ 36.500,00

B. Per la stima dei costi di sanatoria edilizia si rimanda alla tabella sottostante:

SANATORIE EDILIZIE				
	Descrizione	Art.TU	Sanzione	Totali
1	Demolizione muro perimetrale posteriore del fienile a confine con il mappale 63 e spostamento parete a confine con il ricovero bestiame	37	€ 516,00	
2	Apertura porta di collegamento tra appartamento al pT sub. 1 e cantina al piano pT sub.2 e realizzazione di compartimentazione all'interno del locale lavanderia	6bis	€ 1.000,00	
3	Castelletto: realizzazione di bagno al pT e chiusura di una finestra nel nuovo bagno, apertura di porta di collegamento tra abitazione e rimessa, demolizione di tutte le murature interne presenti al p2.	6bis	€ 1.000,00	
Totale stimato sanzioni			€ 2.516,00	€ 2.516,00
Assistenza professionale			Parziali	
	Onorari e spese: stimate a corpo per le 3 pratiche		€ 7.000,00	
	Cassa di previdenza	5,00%	€ 350,00	
			€ 7.350,00	
	IVA	22%	€ 1.617,00	
Totale stimato onorari			€ 8.967,00	€ 8.967,00
COMPLESSIVAMENTE STIMATO				€ 11.483,00

C. Per i costi della c.d. fiscalizzazione del vano autorimessa a lato della casa colonica e la vasca liquami si rimanda alla Tabella sottostante.

Nota: la quantificazione della sanzione, a norma dell'art.34 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, viene determinata dagli Uffici del Catasto. La Tabella costituisce una stima della possibile sanzione che verrà determinata dai predetti Uffici.



FISCALIZZAZIONI							
Descrizione	Art.TU	Valore della porzione ampliata					
Ampliamento del box a lato delle abitazioni		Superfic. in più (mq)	Valore unitario	Valore parte ampliata	Doppio del valore	Sanzione arrotondata	
Stima dei costi di fiscalizzazione salvo non venga imposta la demolizione per il vincolo ambientale esistente per vicinanza fiume Po	34	44	€ 540,00	€ 23.760,00	€ 47.520,00	€ 48.000,00	
Vasca liquami a nord- della zona di stabulazione libera delle vacche	34	18	€ 136,00	€ 2.448,00	€ 4.896,00	€ 5.000,00	
Assistenza professionale		Parziali					
Onerari e spese: stimate a corpo per le 3			€ 4.000,00				
Cassa di previdenza	5,00%		€ 200,00				
			€ 4.200,00				
IVA	22%		€ 924,00				
Totale stimato onorari			€ 5.124,00			€ 5.124,00	
COMPLESSIVAMENTE STIMATO						€ 58.124,00	

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Non è accatastato il un vano autorimessa integralmente in lamiera in testata la mappale 52, sul lato opposto a quello ove è ubicata l'abitazione;
- Nella descrizione dei fabbricati agricoli, una tettoia adibita a ricovero bestiame, disegnata come aperta su quattro lati, è di fatto chiusa su tre lati (quello più lungo e i due laterali);
- Non sono accatastate le costruzioni precarie a nord del pollaio per una superficie di circa 52 mq;
- Il silo a terra autorizzato con Concessione gratuita per opere edilizia in data 23/03/1978 n.80 è di fatto più grande rispetto a quanto denunciato al Catasto;
- Non è denunciata una tettoia di circa 200 mq all'interno della zona adibita alla stabulazione libera delle vacche;
- È rappresentato graficamente il muro posteriore al fienile posto al confine con il mapp.8 invece demolito.
- La parete divisoria tra il ricovero bestiame e il fienile facenti parte del corpo a confine con il mappale 8 di proprietà di terzi è leggermente spostata rispetto a quanto rappresentato graficamente;
- Non è indicata la porta di comunicazione tra l'appartamento al piano terreno della casa insistente sul mappale 52 (sub.1) e la confinante cantina (sub.2) né è rappresentata la compartimentazione all'interno del vicino locale lavanderia;
- Sulla planimetria catastale dell'appartamento posto al primo piano, non è indicata la porta-finestra di collegamento tra cucina e balcone (autorizzata in Comune);
- Non è rappresentata la tettoia in testata alle corsie di stabulazione libera, posta in prossimità della sala mungitura.
- Non è indicata la vasca liquami a nord-ovest della zona di stabulazione libera delle vacche;
- Nel fabbricato denominato "castelletto" non sono rappresentati il bagno al piano terreno, la porta di comunicazione tra l'abitazione e l'autorimessa né la demolizione di tutte le murature interne del piano secondo.

Sanabili mediante:

- Con la demolizione e rimessa in pristino per i motivi urbanistici evidenziati al § 4.3.1, verrà meno la necessità di sanare le difformità evidenziate ai punti a-e;



- B. Le difformità indicate ai punti f-i non incidono sul classamento catastale e pertanto, richiamato l'art.3 lett.e della Circolare dell'Agencia del Territorio 09/07/20210 n.2, non è necessario procedere con l'aggiornamento catastale;
- C. L'omessa indicazione della tettoia (autorizzata in Comune) indicata alla lettera "J" e della vasca dei liquami indicata alla lettera "k" richiede l'aggiornamento della planimetria catastale e della mappa. Si soprassiede sull'aggiornamento catastale dovendo attendere l'esito della possibile fiscalizzazione della vasca dei liquami da parte del Comune e dell'Ente preposto al rilascio del benestare per la costruzione di manufatti a distanza inferiore a 150 m dalle acque pubbliche (zona in cui ricade la vasca).
- D. Il fabbricato storico denominato "castelletto" è di fatto abbandonato e necessitante di opere di ristrutturazione. Le modifiche riscontrate in occasione del sopralluogo, risalenti nel tempo, non incidono al momento sulla rendita catastale; a ben vedere, il bene non è al momento suscettibile di produrre reddito e semmai andrebbe accatastato come *unità collabente* (priva di rendita catastale) una volta ottenuta la dichiarazione di inagibilità da parte del Comune.

Costi di regolarizzazione:

Vengono stimati nella tabella che segue:

Regolarizzazione catastale		
Descrizione	Parziali	Totali
Fabbricati agricoli		
Pratica al Catasto Terreni		
Tipo mappale: onorari e spese generali	€ 1.100,00	
Tassa Wegis	€ 44,00	
Tassa PREGEO	€ 65,00	
Totale pratica Catasto Terreni	€ 1.209,00	€ 1.209,00
Pratica al Catasto Fabbricati		
Accatastamento con procedura DOCFA	€ 2.500,00	
Tassa DOCFA	€ 100,00	
Totale pratica Catasto Fabbricati	€ 2.600,00	€ 2.600,00
		€ 3.809,00
Cassa di previdenza	5%	€ 190,45
		€ 3.999,45
I.V.A.	22%	€ 879,88
Complessivamente stimato	€ 4.879,33	
Che si arrotonda a	€ 4.900,00	

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1** Il servizio di verifica dell'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.), dal sito del CENED - Regione Lombardia, non è disponibile, e pertanto non è possibile verificare l'esistenza o meno del Certificato.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di *procedura esecutiva singola*, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata.

- 5.2** Il confine a nord-est del mappale 13, in corrispondenza con i mappali 9 e 7 in parte, non corrisponde con lo stato di fatto; una striscia della larghezza massima di circa 6



m in prossimità della strada campestre che va poi a diradarsi fino a 0 verso il mappale 7) non è nel possesso del Debitore Esecutato e viene coltivata dai proprietari dei citati mappali 9 e 7.

L'indagine storica fatta con il sito *GeoSit* evidenzia lo stato di fatto da più di vent'anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Dal 28/01/2014 ad oggi:

***per la quota di $\frac{1}{2}$ e

***per la quota di $\frac{1}{2}$

e insieme per l'intero proprietari dal 28/01/2014 in forza di atto di **divisione** in data 28/01/2014 n.49519/16150 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 26/02/2014 ai nn.2316/1633.

Nota: il citato atto di divisione è riferito al trasferimento della proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

***per la quota di $\frac{1}{4}$,

***per la quota di $\frac{1}{4}$,

*** per la quota di $\frac{1}{2}$,

ed insieme proprietari per l'intero.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 28/01/2014 al 28/01/2014:

***per la quota di $\frac{1}{4}$,

***per la quota di $\frac{1}{4}$,

*** per la quota di $\frac{1}{2}$,

e insieme per l'intero proprietari dal 28/01/2014 in forza di atto di **compravendita** in data 28/01/2014 n.49518/16149 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 21/02/2014 ai nn.2133/1495.

Nota: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati, così come sopra descritti e catastalmente individuati dalla precedente proprietà:

*** per la quota di $\frac{1}{3}$,

***(*C.F. CNPGCR44M28E238C*) per la quota di $\frac{1}{3}$ e

*** per la quota di $\frac{1}{3}$,

ed insieme proprietari per l'intero.

6.2.2 Dal 28/04/1977 al 28/01/2014:

*** per la quota di $\frac{1}{3}$,

***per la quota di $\frac{1}{3}$ e

*** per la quota di $\frac{1}{3}$,

ed insieme proprietari per l'intero dal 28/04/1977 in forza di atto di **cessione di fondo rustico in esecuzione di diritto di riscatto** in data 28/04/1977 n.4730 di repertorio in autentica Notaio ***, trascritto a Lodi il 06/05/1977 ai nn.3120/2303.

Nota: il citato atto di cessione è riferito al trasferimento della proprietà dei beni pignorati, nella loro precedente identificazione catastale e consistenza, dalla precedente proprietà:

*** e ***, *insieme proprietari per l'intero.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. ante 1967:** nell'atto atto di compravendita dei Debitori eseguiti, sottoscritto in data 28/01/2014 n.49518/16149 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 21/02/2014 ai nn.2133/1495, i fabbricati agricoli nella originale consistenza - non oggetto delle pratiche edilizie di seguito indicate e precedenti l'aggiornamento catastale del 2010 - sono stati dichiarati edificati in data anteriore al 01/09/1967.



- 7.2 **P.E. 80/1978:** per costruzione trincea per stoccaggio foraggi in elementi prefabbricati al mappale 64, intestata a *** e ***.
La domanda è stata protocollata in data 30/08/1978 con n.2391 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 23/09/1978 con n.80/78 di pratica.
- 7.3 **P.E. 52/79:** per costruzione edificio di abitazione rurale, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 15/06/1979 con n.1650 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 18/07/1979 con n.52/79 di pratica.
- 7.4 **P.E. 81/79:** per variante alla Concessione 52/79 consistente in modifiche interne e formazione vespaio, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 10/11/1979 con n.2719 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 24/12/1979 con n.81/79 di pratica.
- 7.5 **P.E. 66/81:** per costruzione portico ad uso fienile, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 15/10/1981 con n.3071 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 07/11/1981 con n.66/81 di pratica.
La domanda di agibilità è stata presentata in data 24/03/1984 n.918 di protocollo ma il provvedimento non risulta essere stato rilasciato.
- 7.6 **P.E. 48/82:** per modifiche interne in casa di civile abitazione in variante alle Concessioni n.52/79 e n.81/79, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 03/09/1982 con n.2790 di protocollo, e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 04/10/1982 con n.48/82 di pratica.
- 7.7 **Abitabilità:** la dichiarazione di abitabilità per la casa di abitazione è stata rilasciata a *** in data 14/10/1982 con n.3179 di protocollo e n.52/79 e 48/82 di pratica.
- 7.8 **P.E. 17/87:** per costruzione capannone attrezzi agricoli al mappale 64, ampliamento lettieri e copertura corsia foraggiamento, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 14/04/1987 con n.1364 e la Concessione Edilizia è stata rilasciata il 16/06/1987 con n.17/87 di pratica.
- 7.9 **P.E. 67/88:** per variante alla Concessione n.17/87 consistente in ampliamento e collegamento con portico esistente, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 26/08/1988 con n.2942 e la Concessione Edilizia rilasciata in data 16/10/1988 con n.67/88 di pratica.
- 7.10 **P.E. 26/90:** per rifacimento parete e tetto portico ricovero attrezzi, intestata a ***
La domanda è stata protocollata in data 20/03/1990 con n.1077 e la Concessione Edilizia rilasciata in data 02/05/1990 con n.26/90 di pratica.
- 7.11 **P.E. 9/2014:** per costruzione tettoia bestiame, ampliamento fossa liquami e posa n.1 nuova fossa liquami, intestata a *** per ***
La domanda è stata protocollata in data 29/09/2014 n.26780, integrata in data 11/03/2015 n.6949 e 13/04/2015 n.10507 e il Permesso di Costruire rilasciato il 05/07/2016 con n.9/2014 di pratica e n.COS-013/2016 di provvedimento.
- 7.12 **P.E. 49/2020:** per opere di manutenzione ordinaria di immobile residenziale, intestata a ***.
La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) è stata protocollata in data 05/10/2020 con n.7496 e n.49/2020 di pratica.

Descrizione dei fabbricati agricoli di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso di fabbricati ad uso agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da due stalle con interposti paddok e pensilina foraggiatura, sala mungitura con locali accessori e tettoie antistanti la sala mungitura, vasche di raccolta liquami, due fienili adibiti peraltro a ricovero bestiame, due tettoie anch'esse adibite a deposito bestiame, un deposito macchine agricole, un silos orizzontale, il tutto insistente su area cortilizia di proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 13.160 circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:



Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:**Foglio 2 mappale 64** - Categoria: D/10 - Rendita: € 11.668,00 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T**Coerenze in corpo (fabbricati ed area pertinenziale):**

Nord-ovest: fosso tombinato con al di là i mappali 91, 73, 54, 72, 76, 77;

Nord-est: mappale 89;

Sud-est: mappali 98, 91;

Sud-ovest: mappali 88, 91, 8, 91.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002771 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 35.1/2010).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **al mappale 64** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole (parte);
- risulta interessato da un **Impianto di produzione biogas**.

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1967 e nel corso degli anni '70, '80 e '10 ampliato e parzialmente ristrutturato.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Stalle / pensiline	Sup. reale lorda	2.093,00	1,00	2.093,00
Sala mungitura	Sup. reale lorda	88,90	1,00	88,90
Depositi e locali pertinenziali	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Totale		2.235,90		2.235,90

Nota:

Non si è ritenuto opportuno quantificare una superficie equivalente trattandosi di fabbricati agricoli per i quali la stima viene fatta a costi.



Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Struttura portante

Ubicazione: stalla bovini;
Materiale: prefabbricato;
Condizioni: sufficienti.

Ubicazione: sala mungitura
Materiale: prismi in cemento
Condizioni: discrete

Ubicazione: depositi adiacenti sala mungitura
Materiale: prismi in cemento
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: fienile sud
Materiale: muratura pilastri, colonne in prefabbricato
Condizioni: discrete,

Ubicazione: ricovero attrezzi e fienile in nord
Materiale: prefabbricato;
Condizioni: buone

Tetto

Ubicazione: stalla bovini
Materiale: eternit non ecologico
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: sala mungitura
Materiale: eternit non ecologico
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: depositi adiacenti sala mungitura
Materiale: eternit non ecologico
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: fienile sud
Materiale: parte lastre in lamiera, parte in tegole;
Condizioni: sufficienti.

Ubicazione: ricovero attrezzi e fienile in nord
Materiale: eternit;
Condizioni: discrete anche se datate

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso fabbricati

Ubicazione: sala mungitura
Tipologia: porta a battente
Materiale: Metallo
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: depositi
Tipologia: porta a battente
Materiale: Metallo
Condizioni: sufficienti

Ubicazione: ricovero attrezzi e fienile in nord
Tipologia: portone scorrevole a due ante con accesso pedonale
Materiale: metallo
Condizioni: buone

Infissi interni (componente edilizia):

Assenti



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Ubicazione: sala mungitura Tipologia: ante a battente Materiale: metallo e vetro Condizioni: scarse Protezioni esterne: assenti
	Ubicazione: ricovero attrezzi e fienile in nord Tipologia: ante fisse Materiale: legno e vetro semplice; Condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: sala mungitura Materiale: Ceramica Condizioni: da sostituire
	Ubicazioni: depositi Materiale: al rustico Condizioni: scarse
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	Ubicazione: sala mungitura Materiale: gres rosso Condizioni: sufficienti
	Ubicazione: depositi Materiale: battuto cls Condizioni: sufficienti
	Ubicazioni: fienili in sud Materiale: battuto cls Condizioni: scarse
	Ubicazioni: ricovero attrezzi e fienile in nord Materiale: battuto cls Condizioni: sufficienti
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Elettrico (impianto):</i>	Ubicazione: sala mungitura e depositi Conformità: da verificare
	Ubicazione: ricovero attrezzi Conformità: da verificare
<i>Idrico (impianto):</i>	Ubicazione sala mungitura Tipologia: sottotraccia Condizioni: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Assente

Descrizione dell'abitazione di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in villa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da un appartamento sito al piano terreno composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia al piano terreno – il tutto disimpegnato - e due portici esterni.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 157** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:



Foglio 2 mappale 52 sub.1 - Categoria: A/7 - Classe: 3 - Consistenza: 6,5 vani - Superficie catastale totale: 137 mq - Totale escluse aree scoperte: 132 mq - Rendita: € 436,41 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze:

Nord-ovest: cortile comune e locale caldaia BCNC sub.4;
 Nord-est: cortile comune BCNC sub.4, autorimessa sub.3 vano scala sub.2;
 Sud-est: cantina e vano scala sub.2, cortile comune BCNC sub.4;
 Sud-ovest: cortile comune BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1[^] rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 2[^] variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 3[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 4[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5[^] variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6[^] variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7[^] variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8[^] variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **al mappale 52** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro cascine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

L'immobile è stato costruito nella sua precedente consistenza anteriormente al 1967, e ristrutturato nel corso degli anni '80.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	121,25	1,00	121,25
Superficie lavanderia	Sup. reale lorda	20,05	0,25	5,01
Superf. portico fronte	Sup. reale lorda	9,24	0,30	2,77
Superf. portico retro	Sup. reale lorda	6,87	0,30	2,06
Totale		157,41		131,10

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI STRUTTURE**

<i>Strutture portanti verticali</i>	Muratura Doppio UNI 25 cm, lana di roccia e tavolato da 8 cm (da disegni allegati alla Concessione Edilizia)
<i>Solai</i>	Laterizio (da Relazione Tecnica)
<i>Tetto</i>	Materiale: laterizio Copertura: tegole Wierer (da Relazione Tecnica)
<i>Tamponature</i>	Muratura
<i>Facciate</i>	Tinteggiatura Condizioni: discrete
<u>COMPONENTI EDILIZIE</u>	
<i>Ingresso abitazione</i>	Ingresso principale Tipologia: porta a due battenti Materiale: legno e vetro Condizioni: sufficienti
	Da box Tipologia: porta a battente Materiale: metallo Condizioni: dell'età del fabbricato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato e vetro Tipologia: a battente Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: dell'età del fabbricato Zanzariere: presenti Protezioni esterne: inferriate e antoni in legno a battente Condizioni: sufficienti, da verniciare
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle ceramica Altezza: 2,75m
	Ubicazione: cucina Tipologia: piastrelle ceramica
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: zona giorno Materiale: piastrelle marmo Zoccolini: legno
	Ubicazione: bagno Materiale: piastrelle ceramica
	Ubicazione: zona notte Materiale: parquet
	Ubicazione: lavanderia Materiale: gres rosso
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Idrico (impianto):</i>	Da pozzo
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare



<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato (con l'appartamento soprastante) Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: pellet e GPL Conformità: da verificare ACS da boiler alimentato con pellet
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Campanello

Descrizione dell'abitazione di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento in villa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da un ingresso, cantina e lavanderia al piano terreno, vano scala di proprietà mediante il quale si accede all'appartamento ubicato al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 184 circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.2 - Categoria: A/7 - Classe: 3 - Consistenza: 6,5 vani - Superficie catastale totale: 135 mq - Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: € 436,41 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: 1-T

Coerenze al piano terreno:

Nord-ovest: altra unità sub.1;

Nord-est: altra unità sub.1 e autorimessa sub.3;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: altra unità sub.1.

Coerenze al piano primo:

Nord-ovest: cortile comune BCNC sub.4;

Nord-est: cortile comune BCNC sub.4, tetto dei locali accessori ai sub1 e 2;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: cortile comune BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

- 1[^] rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
- 2[^] variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
- 3[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
- 4[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
- 5[^] variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
- 6[^] variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
- 7[^] variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;



8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023, - il terreno sopra descritto **al mappale 52** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro cascine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

L'immobile è stato costruito nella sua precedente consistenza anteriormente al 1967, e ristrutturato nel corso degli anni '80.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	117,75	1,00	117,75
Superficie balconi	Sup. reale lorda	19,20	0,30	5,76
Superficie lavanderia	Sup. reale lorda	19,40	0,25	4,85
Superficie vano scala	Sup. reale lorda	27,67	0,25	6,92
Totale		184,02		135,28

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:

COMPONENTI STRUTTURE

Strutture portanti verticali

Muratura
Doppio UNI 25 cm, lana di roccia e tavolato da 8 cm (da disegni allegati alla Concessione Edilizia)

Solai

Laterizio (da Relazione Tecnica)

Tetto

Materiale: laterizio
Copertura: tegole Wierer (da Relazione Tecnica)

Tamponature

Muratura

Facciate

Tinteggiatura
Condizioni: discrete

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso abitazione

Ingresso da PT
Tipologia: porta a due battenti
Materiale: legno e vetro
Condizioni: discrete

Ingresso pianerottolo
Tipologia: porta a battente
Materiale: legno
Condizioni: discreto



	Da box Tipologia: porta a battente Materiale: metallo Condizioni: dell'età del fabbricato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Materiale: legno tamburato e vetro Tipologia: a battente Condizioni: discreti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: due ante a battente Materiale: legno e vetro camera; Condizioni: dell'età del fabbricato Zanzariere: presenti Protezioni esterne: inferriate e antoni in legno a battente Condizioni: sufficienti, da verniciare
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno Tipologia: piastrelle ceramica Altezza: 2,70 m
	Ubicazione: cucina Tipologia: piastrelle ceramica Altezza: 2,40 m
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	Ubicazione: zona giorno Materiale: piastrelle marmo Zoccolini: legno
	Ubicazione: bagno e cucina Materiale: piastrelle ceramica
	Ubicazione: zona notte Materiale: parquet
	Ubicazione: cantina Materiale: gres rosso
<u>IMPIANTI</u>	
<i>Idrico (impianto):</i>	Da pozzo
<i>Gas (impianto):</i>	Presente Conformità: da verificare
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato (con l'appartamento sottostante) Corpi scaldanti: termosifoni in ghisa Alimentazione: pellet e GPL Conformità: da verificare
	ACS da boiler alimentato con pellet
<i>Condizionamento (impianto)</i>	Assente
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: 220 v sotto traccia Conformità: da verificare
<i>Citofonico (impianto):</i>	Campanello

Descrizione del vano autorimessa di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un vano autorimessa sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da un ampio vano autorimessa al piano terreno dotato di tre ingressi su un solo fronte.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 106** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:



Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:**Foglio 2 mappale 52 sub.3** - Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 96 mq - Superficie catastale totale: 108 mq - Rendita: € 272,69 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T**Coerenze:**

Nord-ovest: cortile comune BCNC sub.4;

Nord-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-est: cortile comune BCNC sub.4;

Sud-ovest: cantina sub.2, lavanderia sub.1, locale caldaia BCNC sub.4.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **al mappale 52** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro cascine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

L'immobile è stato dichiarato costruito anteriormente al 1967; una parte, dall'incrocio di documenti comunali con quelli del catasto appare invece costruita in epoca successiva.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	106,10	1,00	106,10
Totale		106,10		106,10

Nota:

Non si è ritenuto opportuno quantificare una superficie equivalente trattandosi di fabbricato pertinenziale all'attività agricola per il quale la stima viene fatta a costi.

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI STRUTTURE***Strutture portanti verticali*

Blocchi cemento e pilastri in mattoni



Strutture orizzontali Trave e travetti in c.a. precompresso

Tetto Materiale: tavelle.
Copertura: eternit non ecologico

Facciate Tinteggiatura
Condizioni: discrete

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso n.3 porte carraie
Tipologia: a due battenti
Materiale: metallo e vetro
Condizioni: buone

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: due ante a battente
Materiale: metallo e vetro
Condizioni: buone
Protezioni esterne: inferriate

Rivestimento (componente edilizia): Tipologia: intonaco rustico

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: battuto cemento

IMPIANTI

Idrico (impianto): Assente

Gas (impianto): Assente

Termico (impianto): Assente

Condizionamento (impianto) Assente

Elettrico (impianto): Illuminazione e prese
Tipologia: 380 v fuori traccia
Conformità: da verificare

Descrizione delle parti comuni al mappale 52 di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle parti comuni del fabbricato al mappale 52 del foglio 2 sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È costituito dalle parti - coperte e scoperte (cortile e locale caldaia) - comuni a tutte le unità costituenti il fabbricato distinto col mappale 52

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

Bene Comune Non Censibile

Descrizione:

Foglio 2 mappale 52 sub.4 – CASCINA BERGHENTE n. SC Piano T

Nota:

La conformazione catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 20/01/2010 Pratica n. LO0002766 in atti dal 20/01/2010 COSTITUZIONE (n. 33.1/2010).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^a rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
2^a variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
3^a variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;



4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **al mappale 52** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro cascine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie locale caldaia	Sup. reale lorda	7,20	1,00	7,20
Superficie area libera pertinenziale	Sup. reale lorda	1.627,69	1,00	1.627,69
Totale		1.634,89		1.634,89

Nota:

Non si è ritenuto opportuno quantificare una superficie equivalente trattandosi di beni pertinenziali all'attività agricola, per i quali la stima viene fatta a costi

Caratteristiche descrittive:

COMPONENTI STRUTTURE

<i>Strutture portanti verticali</i>	Blocchi cemento
<i>Tetto</i>	Materiale: tavelle. Copertura: eternit non ecologico
<i>Facciate</i>	Tinteggiatura Condizioni: sufficienti

COMPONENTI EDILIZIE

<i>Ingresso</i>	Ubicazione: locale caldaia Tipologia: a battente Materiale: metallo Condizioni: buone
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi esterni (componente edilizia): Assenti

Rivestimento (componente edilizia): Tipologia: intonaco rustico

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: battuto cemento

IMPIANTI

<i>Idrico (impianto):</i>	Assente
<i>Gas (impianto):</i>	Presente
<i>Termico (impianto):</i>	Assente



Condizionamento (impianto)	Assente
Elettrico (impianto):	Tipologia: 220 V Al servizio della caldaia

Area esterna BCNC

Giacitura: pianeggiante;
Esposizione: tra i fabbricati, anche di proprietà di terzi, e l'argine;
Accesso: pedonale e carraio dalla strada dell'argine;
Forma: poligonale irregolare.

Descrizione del pollaio cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un pollaio sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composto da due piccoli vani al piano terreno, intercluso nel mappale 73 di proprietà.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 15** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 78 - Categoria: C/2 - Classe: 2 - Consistenza: 11 mq - Superficie catastale totale: 15 mq - Rendita: € 18,18 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T

Coerenze:

Nord-ovest: mappale 73;

Nord-est: mappale 73;

Sud-est: mappale 6 di altra proprietà;

Sud-ovest: mappale 73;

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla RETTIFICA DOCFA N.2770/2010 del 05/04/2024 Pratica n. LO0012810.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1[^] rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;

2[^] variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;

3[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;

4[^] variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;

5[^] variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;

6[^] variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;

7[^] variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;

8[^] variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,

- il terreno sopra descritto **al mappale 78** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

SUPERFICI



Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	14,90	1,00	14,90
Totale		14,90		14,90

Nota:

Non si è ritenuto opportuno quantificare una superficie equivalente trattandosi di bene pertinenziale all'attività agricola, per i quali la stima viene fatta a costi

Caratteristiche descrittive:COMPONENTI STRUTTURE

Strutture portanti verticali prismi in laterizio

Tetto Materiale: travetti legno
Copertura: eternit non ecologico

Facciate Intonaco rustico
Condizioni: sufficienti

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi esterni (componente edilizia): Assenti

Rivestimento (componente edilizia): Tipologia: intonaco rustico

Pavimenti (componente edilizia): Materiale: battuto cemento

IMPIANTI

Idrico (impianto): Assente

Gas (impianto): Presente

Termico (impianto): Assente

Condizionamento (impianto) Assente

Elettrico (impianto): Assente

Descrizione dell'abitazione di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 della porzione di fabbricato adibito un tempo ad abitazione padronale, dal Comune classificato come bene di particolare pregio storico-architettonico ma in cattive condizioni di manutenzione, sita in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

È composta due locali, cucina, ripostiglio, bagno con antibagno e rimessa al piano terreno, cinque locali, latrina e ripostiglio sottoscala al piano primo e da un ampio locale al piano secondo sottotetto, il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 459** circa.

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 62 subalterno 701 graffato mappale 4 sub.702 - Categoria: A/3 - Classe: 1 - Consistenza: 15 vani - Superficie catastale totale: 369 mq - Totale escluse aree scoperte: 369 mq - Rendita: € 402,84 - CASCINA BERGHENTE n. SC Piano: T-1-2



Coerenze:

Nord-ovest: area mappale 52 non pertinenziale;
 Nord-est: area mappale 52 non pertinenziale;
 Sud-est: abitazione altra proprietà m.4 sub.701;
 Sud-ovest: area mappale 52 non pertinenziale.

Nota:

La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla SCHEDA D.0095296 e successiva VARIAZIONE del 23/02/2024 Pratica n. LO0005042 in atti dal 23/02/2024 acquisizione immagine planimetrica (n. 5042.1/2024).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **ai mappali 4 e 62** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro caschine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole

L'immobile è stato costruito in epoca remota, rimaneggiato nel corso del XX secolo, e si presenta in stato di abbandono. Da riqualificare completamente.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Superficie principale	Sup. reale lorda	459,00	1,00	459,00
Totale		459,00		459,00

Nota:

La superficie equivalente è stata determinata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Caratteristiche descrittive:**COMPONENTI STRUTTURE***Strutture portanti verticali*

Muratura

Solai

Travi e solai in legno

Condizioni: scarse; danneggiati e il solaio del secondo piano è sfondato in almeno un punto
 Nella rimessa vi è una trave di rinforzo a quella trasversale

Tetto

Copertura: tegole



Tamponature

Muratura

COMPONENTI EDILIZIE

Ingresso abitazione

Ingresso da PT
 Tipologia: porta a due battenti
 Materiale: legno
 Condizioni: da sostituire

Ingresso rimessa
 Tipologia: portoni a due battenti
 Materiale: metallo e vetro
 Condizioni: da sostituire

Ufficio
 Tipologia: porta a battente
 Materiale: alluminio e vetro camera
 Condizioni: sufficienti

Infissi interni (componente edilizia): Materiale: legno
 Tipologia: a battente
 Condizioni: da sostituire

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: due ante a battente
 Materiale: legno e vetro
 Condizioni: da sostituire
 Zanzariere: assenti
 Protezioni esterne: inferriate e antoni in legno a battente
 Condizioni: scarse

Rivestimento (componente edilizia): Ubicazione: abitazione
 Tipologia: tinteggiatura
 Condizioni: da rifare

Pavimenti (componente edilizia): Ubicazione: PT
 Materiale: piastrelle monocottura
 Zoccolini: assenti

Ubicazione: P1
 Materiale: medoni

Ubicazione: P2 sottotetto
 Materiale: rustico

Ubicazione: rimessa PT
 Materiale: cemento (rovinato)

Ubicazione: ufficio
 Materiale: marmette

Ubicazione: scale
 Materiale: pietra

IMPIANTI

Idrico (impianto): Presente, non funzionante

Gas (impianto): Assente

Termico (impianto): Assente

Condizionamento (impianto) Assente

Elettrico (impianto): Nella rimessa si trova un contatore con la 380 v, che è al servizio della stalla e delle attività al mappale 64.
 Nell'abitazione sono presenti dei cavi fuori traccia ma non funzionanti.



Citofonico (impianto): Assente

Descrizione del terreno di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1100** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 5 - Qualità: SEMINATIVO - Classe: 1 - Superficie: are 11 ca 00 - Deduz: BN5A - Reddito dominicale: € 6,19 - Reddito agrario: € 3,69

Coerenze:

Nord-ovest: ciglio strada serrato di accesso alla proprietà al mappale 52;

Nord-est: corte al mappale 73;

Sud-est: terreno di proprietà di terzi al mappale 6;

Sud-ovest: arginella al mappale 2.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

- 1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 - 2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 - 3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 - 4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 - 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 - 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 - 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 - 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
- il terreno sopra descritto **al mappale 5** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Ambito agricolo di golena del fiume Po** (art. 27.4 IN di PTCP), normato dall'art. 6.1.2 delle N.T.A. del Piano Delle Regole (la parte restante);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Terreno mappale 5 f.2	Sup. reale lorda	1.100,00	1,00	1.100,00
Totale		1.100,00		1.100,00

Nota:

La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.



Giacitura: pianeggiante;
Esposizione: tra l'arginella e il terreno di proprietà;
Accesso: pedonale, dal terreno di proprietà;
Forma: rettangolare regolare.

Descrizione del terreno di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

Il terreno è di fatto un cortile adibito al transito mezzi per l'attività agricola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 1276** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 73 - Qualità: INCOLT STER - Superficie: are 12 ca 76

Coerenze:

Nord-ovest: cortile mappale 54 di terzi;

Nord-est: cortile mappale 64 di proprietà di terzi;

Sud-est: mappale 64 di proprietà e mappali 91, 85 e 6 di proprietà di terzi;

Sud-ovest: mappali 91 e 6 di terzi e mappale 5 di proprietà.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 31/03/2009 Pratica n. LO0023312 in atti dal 31/03/2009 (n. 23312.1/2009).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;

2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;

3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;

4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;

5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;

6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;

7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;

8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,

- il terreno sopra descritto **al mappale 73** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Terreno mappale 73 f.2	Sup. reale lorda	1.276,00	1,00	1.276,00
Totale		1.276,00		1.276,00

Nota:

La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.



Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: zona di passaggio tra i fabbricati abitativi e quelli agricoli della proprietà;

Accesso: pedonale e carroia;

Forma: poligonale irregolare.

Descrizione del terreno di cui al punto J

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in San Rocco al Porto (LO), in Cascina Berghente.

Il terreno è sito a lato strada e non suscettibile di lavorazione agricola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 585** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 2 mappale 72 - Qualità: INCOLT STER - Superficie: are 05 ca 85

Coerenze:

Nord-ovest: strada mappale 76 di terzi;

Nord-est: strada al mappale 76 di terzi;

Sud-est: fosso tombinato e mappali 54 e 53 di terzi;

Sud-ovest: mappali 54 e 53 di terzi e mappale 52 di proprietà;

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile alla VARIAZIONE del 05/02/2009 Pratica n. LO0007591 in atti dal 05/02/2009 (n. 7591.1/2009).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;

2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;

3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;

4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;

5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;

6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;

7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;

8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,

- il terreno sopra descritto **al mappale 72** rientra in ambito:

- **Nuclei Rurali**, normati dall'art. 6.1.4 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Perimetro cascine storiche di interesse ambientale**, normato dall'art. 6.1.4, delle N.T.A. del Piano Delle Regole (parte);
- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Terreno mappale 72 f.2	Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Totale		585,00	1,00	585,00

Nota:



La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: lato strada e a ridosso di fabbricati di terzi;

Accesso: da strada di proprietà di terzi e dal mappale 64 di proprietà;

Forma: poligonale irregolare.

Descrizione del terreno di cui al punto K

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in golena di Po.

Il terreno è condotto ad uso agricolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 58940** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 19 mappale 13 - Qualità: SEMIN - Classe: 3 - Superficie: ha 5 are 89 ca 40 - Reddito dominicale: € 228,30 - Reddito agrario: € 136,98

Coerenze:

Nord-ovest: terreno mappale 12 di terzi;

Nord e Nord-est: terreni mappali 3, 7 e 9 di terzi;

Sud-est: strada campestre;

Sud-ovest: terreno mappale 15.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;

2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;

3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;

4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;

5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;

6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;

7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;

8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,

- il terreno sopra descritto **al mappale 13 foglio 19** rientra in ambito:

- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- **Ambito agricolo di golena del fiume Po** (art. 27.4 IN di PTCP), normato dall'art. 6.1.2 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)**, normato dall'art. 7.1 delle N.T.A. del Piano Delle Regole.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente



Terreno mappale 13 f.19	Sup. reale lorda	58.940,00	1,00	58.940,00
Totale		58.940,00		58.940,00

Nota:

La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: lato strada vicinale;

Accesso: da strada vicinale;

Forma: poligonale irregolare.

Descrizione del terreno di cui al punto L

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in San Rocco al Porto (LO), in golena di Po.

Il terreno è condotto ad uso agricolo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 34900** circa.

Identificata in Catasto Terreni come segue:

Intestazione:

***- Proprietà ½

***- Proprietà ½

Descrizione:

Foglio 19 mappale 15 - Qualità: SEMIN - Classe: 3 - Superficie: ha 3 are 49 ca 00 - Reddito domenicale: € 135,18 - Reddito agrario: € 81,11

Coerenze:

Nord-est: mappale 12 di terzi e mappale 13 di proprietà

Sud-est: strada campestre;

Sud-ovest: spiaggia fiume Po.

Nota:

La attuale conformazione del terreno è quella riconducibile all'impianto meccanografico del 20/08/1962.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dall'Ufficio Tecnico di San Rocco al Porto il 27/12/2023 protocollo 11845/2023, attesta che nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) - approvato con Delibera di Consiglio Comunale in data 17/09/2011 n.25, pubblicato sul BURL n.18 del 02/05/2012, e successivamente variato con:

1^ rettifica approvata con delibera CC n. 26 del 01.08.2012, pubblicata sul BURL n. 36 del 05.09.2012;
 2^ variante approvata con delibera CC n. 7 del 18.02.2014, pubblicata sul BURL n. 15 del 09.04.2014;
 3^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 17.10.2016, pubblicata sul BURL n. 50 del 14.12.2016;
 4^ variante approvata con delibera CC n. 29 del 30.06.2018, pubblicata sul BURL n. 1 del 02.01.2019;
 5^ variante approvata con delibera CC n. 17 del 29.04.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 17.02.2021;
 6^ variante approvata con delibera CC n. 57 del 23.11.2020, pubblicata sul BURL n. 7 del 23/12/2020;
 7^ variante approvata con delibera CC n. 5 del 21.02.2022, pubblicata sul BURL n. 29 del 20/07/2022;
 8^ variante approvata con delibera CC n. 8 del 27.03.2023, pubblicata sul BURL n. 41 del 11.10.2023,
 - il terreno sopra descritto **al mappale 15 foglio 19** rientra in ambito:

- **Limite di fascia 150 mt corsi d'acqua vincolati**, normato dall'art. 4.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- **Ambito agricolo di golena del fiume Po** (art. 27.4 IN di PTCP), normato dall'art. 6.1.2 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)**, normato dall'art. 7.1 delle N.T.A. del Piano Delle Regole;
- **Siti Natura 2000 Z.P.S. Regione Lombardia**, normato dall'art. 7.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dagli **Ambiti dei boschi** (L.R. 27/2004 e s.m.i.), con vincolo paesaggistico ai



sensi del DL 42/2004, art.142, c.1, lett.g), normato dall'art. 6.2.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Sup reale / potenziale	Coeff. Ragguaglio	Superficie equivalente
Terreno mappale 13 f.19	Sup. reale lorda	34.900,00	1,00	34.900,00
Totale		34.900,00		34.900,00

Nota:

La superficie è quella risultante dalla visura catastale.

Giacitura: pianeggiante;

Esposizione: lato strada vicinale e fiume Po;

Accesso: da strada vicinale;

Forma: triangolare irregolare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La condizione dei fabbricati e delle aree pertinenti oggetto di stima è stata rilevata durante i sopralluoghi svolti in data 25/01/2024 e 11/03/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 02/04/2024 con il metodo a costi non permettendo, la tipologia dei fabbricati, una stima comparativa o per capitalizzazione dei redditi.

Il parametro utilizzato per la stima a costi dei fabbricati è quello rilevato dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Lodi per il biennio 1988-89, rivalutato alla data della stima con gli indici di rivalutazione monetaria indicati dall'ISTAT.

La percentuale utilizzata per la quantificazione delle spese professionali e del promotore finanziario costituiscono assunzioni applicate al valore deprezzato del bene.

Lo sviluppo della stima è descritto nella scheda di valutazione a costi allegata

La condizione dei terreni agricoli ai mappali 13 e 15 del foglio 19 è stata rilevata durante il sopralluogo svolto in data 25/01/2024.

La loro valutazione è stata effettuata al 09/04/2024 con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse; c.d. *stima comparativa pluriparametrica MCA (Market Comparison Approach)*.

L'analisi ha coperto un arco temporale di quarantuno mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale crescente pari allo 1,9677% per la tipologia di immobili in esame, così come rilevato dal CREA nell'intervallo degli anni 2020 –2022, assunto che siano rimasti i valori medi per il biennio 2023-2024.

Per il periodo considerato è stata reperita una sola transazione comparabile; altri atti di vendita consultati avevano per oggetto terreni di ridotte dimensioni e forme molto allungate. Per la loro descrizione si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia.

La presente relazione di stima è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

La superficie utilizzata per la comparazione è quella catastale ed è stata ragguagliata rispetto al bene preso a comparazione per tener conto del fatto che il *subject* è di classe inferiore rispetto al primo.

Il coefficiente di ragguaglio è stato determinato sulla base del rapporto dei Redditi dominicali/ha

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Rocco al Porto;



- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Agenzia del Territorio della Provincia di Lodi per il costo di costruzione dei fabbricati agricoli riferiti al biennio 1988-89 e per determinazione del parametro di ragguaglio tra i seminativi di 2 e 3 classe;
 - Indici ISTAT per riportare il costo di costruzione alla data della stima.
 - Atto di compravendita 04/12/2020 n.58524/23844 di repertorio Notaio ***, trascritto a Lodi il 18/12/2020 ai nn.18302/12161;
 - Sito internet CREA per l'acquisizione dei dati riferiti all'andamento del mercato dei terreni agricoli in provincia di Lodi;
 - Sito internet *GeoSit* per verificare il confine di nord-est tra i mappali 13, 9 e 7 del foglio 19.

8.3. Valutazione corpi

A-J Fabbricati agricoli finalizzati all'allevamento di bovini, con annesso abitazioni, fabbricati residenziali e terreni utili alla conduzione dell'Azienda.

Stima a costi

Cfr. scheda di valutazione allegata

Valore deprezzato di fabbricati e aree pertinenziali al lordo degli adeguamenti indicati al § 8.5 (arrotondato alle migliaia)

€ 793.000,00

K-L Terreni agricoli in golena ai mappali 13 e 15

Stima pluriparametrica MCA:

Cfr. scheda di valutazione allegata

VALUTAZIONE TERRENI			
Destinazione	Superficie catastale	valore unitario	Valore complessivo
Superficie SEMIN cl.2	93.840,00	€ 4,6077	€ 432.386,57
Superficie mapp. 13 posseduta da confinante	-270,00	€ 4,6077	-€ 1.244,08
Totali	93.570,00		€ 431.142,49
Valore arrotondato al migliaio			€ 431.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
A-J	Fabbricati agricoli, abitazioni, edifici accessori e aree pertinenziali	18.677,32	€ 793.000,00	100%	€ 793.000,00
K-L	Terreni agricoli in golena di Po	93.570,00	€ 431.000,00	100%	€ 431.000,00
Totale piena proprietà					€ 1.224.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.4.1 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 giudiziarie

- € 183.600,00

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- € 111.007,00

8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno



8.4.4	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
8.4.5	Deprezzamento per eternit su coperture: Si stima un intervento su una superficie di 2.364,13 mq e si assume un costo di intervento di €/mq 85,00	- € 200.951,05
Giudizio di comoda divisibilità: Per la loro natura e conformazione, si ritiene conveniente, da un punto di vista commerciale, mantenere i beni stimati in un unico lotto		
8.5	Prezzo base d'asta del lotto	
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 728.441,95

Relazione lotto 001 creata in data 02/05/2024

Il perito
LORENZO GUIDO PIO NEGRINI

