
TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
VETEFAR
contro

N. Gen. Rep. **481/16**

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

ELABORATO PERITALE – aggiornamento novembre 2023
LOTTO 1

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

PREMESSA GENERALE:

I beni individuati nel presente lotto di vendita, devono considerarsi di proprietà per la quota dell'intero del signor [REDACTED] come da causa divisionale R.G. 2279/2018 Tribunale di Lodi. Il lotto formato risulta costituito dai beni siti in Comune di **Lodi**, cascina **Marescalca**, opportunamente frazionati in corrispondenza dell'area cortiliva già comune. Il frazionamento eseguito è rappresentato con la seguente immagine esemplificativa **immagine 1**. Del presente lotto fanno parte anche i beni siti in comune di **Cornegliano Laudense**, identificati al foglio 3, mappali 514, 529, 530 e 531. Il lotto di vendita è evidenziato in colore giallo.



Detti beni si trovano sul confine tra il Comune di Lodi ed il Comune di Corneigliano Laudense, adiacenti ai beni facenti parte della porzione della cascina Marescalca evidenziata con colore verde – non oggetto di vendita; i beni del lotto avranno accesso dalla strada identificata al foglio 3 mappale 531 Comune di Corneigliano Laudense e dal piccolo *ponte* posto sopra la roggia Ospitalia, *ponticello* che deve pertanto intendersi di ragione esclusiva del presente LOTTO 1.

SI EVIDENZIA che in merito al lotto di vendita, è stato predisposto sulla base della presunta avvenuta divisione dei cespiti di cui alla causa 2279/18, cui è seguito opportuno frazionamento come da autorizzazione dell'ill.mo G.E. dal quale sono derivati gli attuali identificativi catastali.

IMPORTANTE:

A seguito del frazionamento e relativo aggiornamento catastale, il bene di cui al foglio 56, mapp.50/sub.1 graffato con mapp.51, ora individuato come foglio 56 mapp.50/sub.701 e foglio 56, mapp.50/sub.702 graffato con mappale 51, è passato da categoria catastale D/10 a categoria catastale D/7, ciò in quanto nessuno degli intestatari possiede più i requisiti essendo la categoria D/10 una categoria speciale riferibile a fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole. L'Ufficio del Catasto, in seguito alla richiesta di frazionamento ed aggiornamento catastale, ha eseguito verifiche in merito, rilevando appunto la mancanza di tali requisiti, pertanto, dopo aver richiesto allo scrivente una dichiarazione specifica afferente lo stato di fatiscenza dei beni, ha attribuito d'ufficio la categoria catastale D/7.

È di tutta evidenza che, successivamente alla divisione ed attribuzione dei lotti, nonché all'aggiudicazione dei beni facenti parte del lotto di vendita giudiziaria, l'acquirente, qualora avesse tali requisiti, potrà procedere alla riattribuzione della categoria D/10.

**Beni in LODI (LO) e CORNEGLIANO LAUDENSE (LO) – cascina Marescalca
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Composta da:

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

IMPORTANTE:

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

Identificata al catasto fabbricati:

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

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

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

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

Composta da:

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

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

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

Identificata al catasto fabbricati:

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

Coerenze da nord in corpo unico:

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

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

Composta da:

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

Identificata al catasto fabbricati:

████████████████████

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

Coerenze da nord in senso orario:

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

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

Composto da:

terreno incolto (bordo strada)

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

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

████████████████████

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

Coerenze:

roggia, mapp.34, roggia, Via della Marescalca

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

Composto da:

terreno incolto (bordo strada)

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

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

████████████████████

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

Coerenze:

mapp.32 stessa proprietà, roggia Ospitala

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

Composto da:

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

Identificata al catasto terreni:

████████████████████

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

Coerenze:

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

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

Composto da:

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

Identificata al catasto terreni:

████████████████████

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

Coerenze:

mapp.514 stessa proprietà, mapp.529 stessa proprietà

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

Composto da:

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

Identificato al catasto terreni:

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

Coerenze:

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

COERENZE DELL'INTERO LOTTO 1:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica - agricola (normale) a traffico locale

la zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Gli appartamenti di cui al foglio 56, mapp.50/subb.2, 3 e 4 (case coloniche), risultano occupati (a detta dell'esecutato) in forza di contratto verbale di comodato d'uso, contratti non registrati pertanto non opponibili.

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:*

- 1) **Domanda Giudiziale per divisione** ex artt.600 e 601 cpc e 181 disp.att. cpc, con atto a firma TRIBUNALE DI LODI in data 05/07/2018 rep.898, trascritta a LODI in data 25/02/2019 ai nn.2259/3326.

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:*

Con atto di compravendita a firma notaio CODECASA trascritto a LODI in data 3/07/2000 ai nn.10683/6235, atto con cui l'attuale esecutato diventava proprietario dei beni oggetto di pignoramento unitamente ad altri comproprietari, vengono costituite servitù di luce, veduta, stillicidio e quant'altro necessario per mantenere lo stato dei luoghi in ordine, nonché, a favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] **diritto personale di passaggio pedonale e carraio dall'ingresso principale della cascina Marescalca attraverso il cortile al mappale 23 (ora mappale 50/sub.701) fino all'abitazione di proprietà PATRINI (mapp.48) per tutta la durata della vita degli stessi.**

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

- 1) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da atto a firma del TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA in data 07/01/2016 n.98, a favore di **PROGEO SCA** contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 18/02/2016 ai nn.2392/362
L'iscrizione colpisce i beni oggetto di perizia oltre ad altri beni non oggetto di perizia
- 2) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del TRIBUNALE DI MANTOVA in data 07/01/2016 n.12, a favore di **VETEFAR SRL** contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 21/06/2016 ai nn.11613/2104
L'iscrizione colpisce i beni oggetto di perizia oltre ad altri beni non oggetto di perizia
- 3) Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a firma del TRIBUNALE DI PAVIA in data 05/04/2016 n.3060, a favore di **SPADA MANGIMI SRL** contro [REDACTED], iscritta a LODI in data 30/12/2016 ai nn.20050/3779; l'iscrizione colpisce solo alcuni beni oggetto di perizia per la sola quota in capo a [REDACTED]. Per la precisione l'ipoteca colpisce unicamente i seguenti beni: Comune di LODI foglio 56, mappale 50/sub.1 graff. mapp.51; foglio 56, mapp.50/subb.2, 3, 4, 5 e 6; Comune di Corneigliano Laudense foglio 3, mapp.514, oltre ad altri beni non oggetto di perizia

- 4) Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di **ARTFIDI LOMBARDIA SCRL** contro [REDACTED] e [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 tutti i beni oggetto di perizia, oltre a beni non oggetto di perizia

4.2.2. *Pignoramenti:*

- 1) Pignoramento (attivo) derivante da atto esecutivo cautelare a favore di **VETEFAR SRL** contro [REDACTED] a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 03/10/2016 n.4698, trascritto a LODI in data 06/10/2016 ai nn.14918/9203
Il pignoramento colpisce i beni oggetto di perizia oltre ad altri beni non oggetto di perizia

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- 1) Trascrizione giudiziale derivante da domanda giudiziale – divisione ex art.600 e 601 cpc e disp. att. cpc a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 05/07/2018 rep.898, trascritta in data 25/02/2019 ai nn.2259/3326

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 edilizie di riferimento per gli edifici adibiti all'attività agricola. Si segnala la **presenza di eternit su alcune strutture**, il costo dello smaltimento è stato considerato nel valore unitario degli stessi.

4.3.2. *Conformità catastale:*

A seguito del frazionamento catastale autorizzato dall'Ill.mo G.E. nella causa divisionale, si è provveduto all'aggiornamento catastale dei beni secondo le attuali riportate risultanze.

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] (quota dell'intero),
esito della causa divisionale R.G. 2279/18 Tribunale di Lodi, domanda giudiziale – divisione ex art.600 e 601 cpc e disp. att. cpc a firma di TRIBUNALE DI LODI in data 05/07/2018 rep.898, trascritta in data 25/02/2019 ai nn.2259/3326.

6.2 Precedenti proprietari:

- 2) [REDACTED] (quota di 2/4), [REDACTED] (quota di 1/4), [REDACTED] (quota di 1/4)
proprietari dal 08/06/2000 in forza di compravendita a firma notaio CODECASA in data 08/06/2000 rep.27501, trascritto a LODI in data 03/07/2000 ai nn.10683/6235 **per acquisto da** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
proprietari da data antecedente il ventennio (21/06/1974) al 08/06/2000 in forza di atto di compravendita a firma notaio GRASSELLI in data 21/06/1974 rep.23384/3810, trascritto a LODI in data 03/08/1974 ai nn.5597/4153 **per acquisto dai signori** [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le autorizzazioni amministrative reperite, riguardano unicamente le case coloniche (abitazioni), mentre non risultano disponibili pratiche autorizzative afferenti la cascina, risalente certamente al secolo XIX. Le pratiche autorizzative risultano intestate a [REDACTED], la prima autorizzazione risulta essere la C.E. n.322 del 27/10/1977, successivamente sono state autorizzate le seguenti varianti: n.125 del 11/06/1979 e domanda del 22/03/1979 prot.4771 pratica n.125 del 26/10/1979. Il Nulla osta per l'abitabilità è stato rilasciato in data 13/02/1980.

Descrizione vari edifici facenti parte della CASCINA MARESCALCA di cui al punto A

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

Composta da:

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

IMPORTANTE:

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

Identificata al catasto fabbricati:

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

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

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie stalle/loc. deposito/fienili	Sup. reale lorda	449,88	1,00	339,88
Superficie portici	Sup. reale lorda	235,62	1,00	235,62
Superficie box	Sup. reale lorda	47,00	1,00	47,00
Area cortiliva scoperta	Sup. reale lorda	5.100,00	0,10	510,00
	Sup. reale lorda	5.832,50		1.242,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: mattoni; condizioni: pessime, quasi totalmente crollate

Solai: tipologia: solaio misto con travetti in legno e laterizio, condizioni: pessime, quasi totalmente crollato.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e copertura in laterizio, condizioni: pessime, quasi totalmente crollate. Sono state rinvenute sulla copertura di parte dei fabbricati di cui al sub.704, la presenza di **lastre di amianto**. Tuttavia, ai fini della stima, la presenza di **tale materiale era stato già contemplato come incidenza nell'attribuzione dei valori unitari ai fabbricati**.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: non presenti

Infissi interni: non presenti

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, condizioni: pessime, quasi totalmente crollate

Pavim. Interna: non presente

Plafoni: non rilevabili

Rivestimento: non rilevabile

Portone di ingresso: non presente

Descrizione abitazione (casa colonica) parte della CASCINA MARESCALCA di cui al punto B

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

Composta da:

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

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

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

Identificata al catasto fabbricati:

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

Coerenze da nord in corpo unico:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione p.t. e 1°	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
	Sup. reale lorda			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: mattoni; condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: solaio misto con travetti in legno e laterizio, condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e copertura in laterizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a battente in legno, con protezione di tipo a persiana in legno; condizioni pessime

Infissi interni: a battente in legno tamburato; condizioni sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: piastrelle in ceramica di varia tipologia; condizioni sufficienti

Plafoni: finitura a civile; condizioni sufficienti

Rivestimento: cucina e bagno: piastrelle in ceramica; condizioni sufficienti

Portone di ingresso: tipologia a battente, in legno; condizioni sufficienti

Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante, condizioni da verificare

Impianto termico: in comune con le abitazioni confinanti (locale caldaia), funzionante, elementi radianti in ghisa, condizioni da verificare

Descrizione abitazione (casa colonica) parte della CASCINA MARESCALCA di cui al punto C

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

Composta da:

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

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

posto al piano terra e 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 118,00**

Identificata al catasto fabbricati:

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

Coerenze da nord in corpo unico:

sub.2 stessa proprietà, cortile mapp.50/sub.702, sub.4 stessa proprietà, cortile mapp.50/sub.702

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione p.t. e 1°	Sup. reale lorda	118,00	1,00	118,00
	Sup. reale lorda			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: mattoni; condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: solaio misto con travetti in legno e laterizio, condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e copertura in laterizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: a battente in legno, con protezione di tipo a persiana in legno; condizioni pessime

Infissi interni: a battente in legno tamburato; condizioni sufficienti

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: piastrelle in ceramica di varia tipologia; condizioni sufficienti

Plafoni: finitura a civile; condizioni sufficienti

Rivestimento: cucina e bagno: piastrelle in ceramica; condizioni sufficienti

Portone di ingresso: tipologia a battente, in legno; condizioni sufficienti

Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante, condizioni da verificare

Impianto termico: in comune con le abitazioni confinanti (locale caldaia), funzionante, elementi radianti in ghisa, condizioni da verificare

Descrizione abitazione (casa colonica) parte della CASCINA MARESCALCA di cui al punto D

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

Composta da:

piano terra = ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, scala interna, con accesso dall'esterno il locale caldaia da cui si accede al sub.5 (bene comune non censibile)

piano 1° = disimpegno, n.3 camere, bagno

posto al piano terra e 1°, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 149,00**

IMPORTANTE:

Nella vendita, pur non citato in pignoramento in quanto senza intestazione, **deve intendersi incluso il bene di cui al foglio 56, mapp.50/sub.5, bene comune non censibile** (pertanto senza intestazione e senza rendita). Il bene, pur non avendo propria planimetria, risulta rappresentato sia nella planimetria abbinata al presente sub.4 che nell'elaborato planimetrico dell'intero lotto ed è costituito da locali tecnici a servizio delle abitazioni di cui ai subb.2, 3 e 4.

Identificata al catasto fabbricati:

foglio 56 mappale 50 subalterno 4, categoria A/3, cl.1, consistenza 6,5 vani, R.C. €.241,70, - registrata all'UTE con la scheda 76741 del 26/11/2012

Coerenze da nord in corpo unico:

sub.3 stessa proprietà, cortile mapp.50/sub.702, sub.5 (bene comune non censibile), cortile comune mapp.50/sub.702

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione p.t. e 1°	Sup. reale lorda	149,00	1,00	149,00
Sup. reale lorda				

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: mattoni; condizioni: sufficienti
Solai: tipologia: solaio misto con travetti in legno e laterizio, condizioni: sufficienti
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e copertura in laterizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* a battente in legno, con protezione di tipo a persiana in legno; condizioni pessime
Infissi interni: a battente in legno tamburato; condizioni sufficienti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, condizioni: sufficienti
Pavim. Interna: piastrelle in ceramica di varia tipologia; condizioni sufficienti
Plafoni: finitura a civile; condizioni sufficienti
Rivestimento: cucina e bagno: piastrelle in ceramica; condizioni sufficienti
Portone di ingresso: tipologia a battente, in legno; condizioni sufficienti
Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante, condizioni da verificare
Impianto termico: in comune con le abitazioni confinanti (locale caldaia), funzionante, elementi radianti in ghisa, condizioni da verificare

Descrizione vari edifici facenti parte della CASCINA MARESCALCA di cui al punto E

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

Costituito da:

vari edifici in stato fatiscente e parzialmente crollati tra cui un rustico con copertura in eternit, stalle, fienili e tettoie anch'esse parzialmente crollate

Identificata al catasto fabbricati:

[REDACTED]
 foglio 56 mappale 50 subalterno 704, categoria F/2, senza rendita e senza planimetria

Coerenze:

i vari edifici fatiscenti (unità collabenti) si trovano all'interno dell'area di cui al mappale 50/sub.702 della stessa proprietà

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SLP degli edifici esistenti	Sup. reale lorda	415,00	1,00	415,00
Sup. reale lorda				415,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: mattoni; condizioni: pessime, quasi totalmente crollate
Solai: tipologia: solaio misto con travetti in legno e laterizio, condizioni: pessime, quasi totalmente crollato.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno e copertura in laterizio, condizioni: pessime, quasi totalmente crollate

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* non presenti
Infissi interni: non presenti
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, condizioni: pessime, quasi totalmente crollate
Pavim. Interna: non presente
Plafoni: non rilevabili
Rivestimento: non rilevabile
Portone di ingresso: non presente

Descrizione n.2 porcilaie e n.2 silos di cui al punto F

Piena proprietà per la **quota di 1000/1000 di n.2 porcilaie con n.2 silos facenti parte di CASCINA AGRICOLA** sita in Comune di CORNEGLIANO LAUDENSE (LO), denominata cascina MARESCALCA

Composta da:

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

Identificata al catasto fabbricati:

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

Coerenze da nord in senso orario:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porcilaie + silos	Sup. reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
	Sup. reale lorda			

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: mattoni prefabbricati; condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde, materiale: travetti prefabbricati, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: non presente

Plafoni: non rilevabili

Rivestimento: non rilevabile

Portone di ingresso: non presente

Descrizione terreno di cui al punto G

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

Composto da:

terreno incolto (bordo strada)

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

Identificata al catasto terreni:

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

Coerenze:

roggia Turana, limite foglio, mapp.34 stessa proprietà, roggia Ospitaia, Via Marescalca, roggia Turana

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno foglio 56 mapp.32	Sup. reale lorda	680,00	1,00	680,00

Descrizione terreno di cui al punto H

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

Composto da:

terreno incolto (bordo strada)

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

Identificata al catasto terreni:

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

Coerenze:

mapp.32 stessa proprietà, roggia Ospitala

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno foglio 56 mapp.34	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00

Descrizione terreno di cui al punto I

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

Composto da:

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

Identificata al catasto terreni:

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

Coerenze:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno foglio 3, mapp.529	Sup. reale lorda	1.158,00	1,00	1.158,00

Descrizione terreno di cui al punto L

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

Composto da:

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

Identificata al catasto terreni:

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

Coerenze:

mapp.514 stessa proprietà, mapp.529 stessa proprietà

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno foglio 3, mapp.530	Sup. reale lorda	146,00	1,00	146,00

Descrizione terreno di cui al punto M

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

Composto da:

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

Identificata al catasto terreni:

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

Coerenze:

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Terreno foglio 3, mapp.531	Sup. reale lorda	648,00	1,00	648,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

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 Lodi che nei paesi limitrofi su compravendite di immobili simili a quello in trattazione. Si fa inoltre presente che nella valutazione, è stato altresì tenuto in considerazione il potenziale edificatorio legato agli immobili, ossia, come già citato nelle specifiche riguardanti la normativa urbanistica, la possibilità di attuare un Piano Integrato d'Intervento mediante utilizzo di parte della volumetria esistente per ristrutturazione dei fabbricati portandoli a residenziale. Nello specifico, da calcoli effettuati su base del rilievo e sulle normative di riferimento, risulta che la volumetria residenziale esistente è pari a circa 2.600,00 mc (utilizzabile al 100%), mentre la volumetria degli spazi accessori è utilizzabile al 30%.

Da ciò ne consegue che sull'area (riferibile all'intero comparto urbanistica denominato cascina Marescalca), **risulta disponibile una proporzionale potenziale volumetria.**

Il potenziale edificatorio correlato alla porzione relativa al presente lotto di vendita, è stato considerato ai fini della valutazione dell'incidenza o meno sul valore unitario attribuito ad ogni singolo bene. E' risultato che il Valore commerciale attuale (stimato per i suddetti beni) non subisce influenza dalla futura possibile potenzialità edificatoria, atteso che i costi di demolizione, trasporti, bonifiche, ecc, per conseguire la trasformazione urbanistica dei beni all'anno " x " assorbono di gran lunga l'attuale vantaggio.

8.2. Fonti di informazione

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

8.3. Valutazione corpi

A VARI EDIFICI mapp.50/sub.702 graff. mapp.51

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie stalle/loc. deposito/fienili	449,88		
Superficie portici	235,62	€ 150,00	
Superficie box	47,00		
Area cortiliva scoperta	510,00		
			€.186.375,00

B ABITAZIONE – mapp.50/sub.2

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione p.t e 1°	93,00	€ 600,00	€.55.800,00
			€.55.800,00

C ABITAZIONE – mapp.50/sub.3

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione p.t e 1°	118,00	€ 600,00	€.70.800,00
			€.70.800,00

D ABITAZIONE – mapp.50/sub.4

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione p.t e 1°	149,00	€ 600,00	€.89.400,00
			€.89.400,00

E EDIFICI VARI unità collabenti mapp.50/sub.704

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie vari edifici	415,00	€ 100,00	€.41.500,00
			€.41.500,00

F N.2 PORCILAIE E N.2 SILOS – CORNEGLIANO LAUDENSE

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Porcilaie e silos	1.280,00	280,00	€.358.400,00
			€.358.400,00

TERRENI AGRICOLI

	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
G	Foglio 56 mapp..32	680,00	€ 2,00	€.1.360,00
H	Foglio 56, mapp.34	120,00	€ 2,00	€ .240,00
I	Foglio 3 mappale 529 (Conegliano Laudense)	1.158,00	€ 2,00	€.2.316,00
L	Foglio 3 mappale 530 (Conegliano Laudense)	146,00	€ 2,00	€ .292,00
M	Foglio 3 mappale 531 (Conegliano Laudense)	648,00	€ 2,00	€.1.296,00
				€.5.504,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Edifici vari mapp.50/sub.702	€.186.375,00	
B	Abitazione sub.2	€.55.800,00	
C	Abitazione sub.3	€.70.800,00	
D	Abitazione sub.4	€.89.400,00	
E	Edifici vari mapp.704 - unità coll.	€.41.500,00	
F	Porcilaia	€.358.400,00	
G, H, I, L, M, N	Terreni agricoli	€.5.504,00	
		€ 807.779,00	€ 807.779,00

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:
Spese divisionali e di aggiornamento catastale:

€.121.166,85
già addebitate alla causa divisionale

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:

€ 686.612,15

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:

€. 686.612,15

Che si arrotonda a:

€. 687.000,00

Lodi, 13 novembre 2023

Il perito
Ing. **SANDRO DE PALMA**