

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

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

**Composta da:**

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

**IMPORTANTE:**

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

**Identificata al catasto fabbricati:**

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

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

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

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

**Composta da:**

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

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

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

**Identificata al catasto fabbricati:**

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

**Coerenze da nord in corpo unico:**

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

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

**Composta da:**

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

**Identificata al catasto fabbricati:**

████████████████████

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

**Coerenze da nord in senso orario:**

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

---

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

**Composto da:**

terreno incolto (bordo strada)

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

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

████████████████████

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

**Coerenze:**

roggia, mapp.34, roggia, Via della Marescalca

---

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

**Composto da:**

terreno incolto (bordo strada)

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

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

████████████████████

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

**Coerenze:**

mapp.32 stessa proprietà, roggia Ospitala

---

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

**Composto da:**

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

**Identificata al catasto terreni:**

████████████████████

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

**Coerenze:**

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

---

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

**Composto da:**

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

**Identificata al catasto terreni:**

████████████████████

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

**Coerenze:**

mapp.514 stessa proprietà, mapp.529 stessa proprietà

---

---

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

**Composto da:**

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

**Identificato al catasto terreni:**

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

**Coerenze:**

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

---

**COERENZE DELL'INTERO LOTTO 1:**

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

periferica - agricola (normale) a traffico locale