

TRIBUNALE CIVILE DI LODI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 61/2023 riunita alla 118/2024 R. G. E.

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

G. E.: Dott.ssa Giulia I. LOI

*Perito Estimatore:* Ing. Bruno Zagarese

LOTTO UNICO

Descrizione generale

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di un piccolo Podere Agricolo, denominato "Cascina Risaia", formato da un fabbricato padronale, composto da piano terra e primo, un capannone per ricovero mezzi con annessa porzione deposito, un porticato per ricovero mezzi agricoli, una vecchia stalla per allevamento suini, un'area cortilizia antistante il fabbricato padronale con laghetto e piante di piccolo/medio fusto sul retro dello stesso oltre ad un appezzamento di terreno agricolo limitrofo ai fabbricati, il tutto sito alla via Mezzanone della Frazione Mezzanone del Comune di Caselle Landi (LO).

Identificazione Catastale

L'intero compendio immobiliare prima descritto risulta censito come segue:

N. C. E. U.

- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 6 Sub. 701 graffato al mappale 7 Sub. 701; Categoria: A/2; Classe: 1; Consistenza: 10,5 vani; Rendita: 650,74 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* proprietario per 1/1;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 6 Sub. 702; Categoria: C/2; Classe: 1; Consistenza: 254 mq; Rendita: 314,83 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) proprietario per 1/1;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 9 Sub. 701; Categoria: C/2; Classe: 2; Consistenza: 250 mq; Rendita: 361,52 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) proprietario per 1/1;

- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 12 Sub. 701 graffato al mappale 117 Sub. 701; Categoria: C/2; Classe: 2; Consistenza: 157 mq; Rendita: 227,03 € e scheda intestata a \*\*\*\*\* proprietario per 1/1;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 14 Sub. 701; Categoria: F/2; e scheda intestata a \*\*\*\*\* proprietario per 1/1;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 112; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 10; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 119; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 122; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 123; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 11; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 121; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 15; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 118; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 116; Categoria: Ente Urbano;
- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 13; Categoria: Ente Urbano;

N. C. T.

- Foglio 11 di Caselle Landi, mappale 144; Qualità: Seminativo; Classe: 2; Superficie: 00.99.85; Reddito Dominicale: 40,74; Reddito Agrario: 28,36 e scheda intestata a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*) proprietario per 1/1.

Le coerenze dell'intero compendio immobiliare oggetto di stima, in contorno da Nord verso Est, sono le seguenti: a Nord, beni al mappale 141 del Fg. 11 e beni al mappale 5 del Fg. 12; ad Est, beni al mappale 39 del Fg. 12; a Sud, via Mezzanone; ad Ovest, beni ai mappali 120 e 162 del Fg. 11.

#### Proprietà del bene

\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*), pieno proprietario per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero.

#### Provenienza del bene

Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Lodi in data 15.01.2013 (Rep. n. 120/2013) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25.01.2013 (nn° 1180/791).

#### Pratiche edilizie

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- P. E. n° 254/73 per lavori di costruzione di un capannone con struttura in c. a. per ricovero di suini da allevamento;
- D.I.A. presentata in data 22.02.2002 (Prot. 451) per lavori di adeguamento e manutenzione;
- D.I.A. presentata in data 16.03.2005 (Prot. 753) per l'esecuzione di lavori di completamento delle opere edilizie già autorizzate con la D.I.A. del 22.02.2002 (Prot. 451);
- P. E. n° 3540/05 presentata in data 17.11.2005 per mutazione di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 52 comma 2 della L. R. 12/2005;
- Richiesta Certificato di Abitabilità presentata in data 14.01.2006 (Prot. 114);
- Richiesta Permesso di Costruire (P. E. n° 2221/06) presentata in data 21.07.2006 per la realizzazione di nuovo tratto fognario e di nuova tettoia;
- Pratica Edilizia n° 6/19 (Prot. 1054), presentata in data 11.04.2019, per cambio di destinazione d'uso;
- Pratica Edilizia n° 7/19 (Prot. 1055), presentata in data 11.04.2019, per rimozione di tratto di recinzione esistente con messa in opera di cancello.

#### Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente ha accertato che la costruzione dei fabbricati oggetto di stima, con buona probabilità, è stata realizzata in data antecedente al primo Settembre 1967, ad eccezione del capannone che era stato destinato al ricovero di suini da allevamento. Le suddette ricerche, inoltre, hanno evidenziato che non è stato possibile reperire tutta la documentazione necessaria per valutare compiutamente lo stato attuale degli immobili, in quanto le pratiche edilizie disponibili risultano carenti degli elaborati grafici. Sulla base della sola documentazione ad oggi nota, comunque, lo scrivente ritiene che il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato dal Comune e riportato nei grafici allegati agli atti amministrativi autorizzativi allegati alla presente relazione ovvero

provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante la richiesta di idoneo titolo in sanatoria. Entro il suddetto termine dei 120 giorni, inoltre, il futuro aggiudicatario dei beni oggetto di stima dovrà provvedere all'aggiornamento dei relativi atti catastali.

Disponibilità del bene

All'atto del sopralluogo eseguito, i fabbricati non apparivano utilizzati, anche se risultavano occupati da mobili e suppellettili di varia natura. Il fondo agricolo non appariva coltivato.

Valore commerciale del lotto unico

Valore commerciale del Lotto Unico al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova,

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO = 570.000,00 €.** *Diconsi*  
*(Cinquecentosettantamila/00).*

Lodi, lì 16.12.2024

Il Perito Estimatore

*Dott. Ing. Bruno Zagarese*