
TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

Esecuzione Forzata
BANCO BPM
contro

N. Gen. Rep. 101/20

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Maria Teresa Latella
Custode Giudiziario Avv. Paola Chioda

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giorgio Mondonico
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 492
C.F. MNDGRG79S13E648Q - P.Iva 0315939061

con studio in Lodi (Lodi) Via Dunieri n. 1
cellulare: 3403639773
email: ing.mondonico@gmail.com



Beni in Senna Lodigiana (Lodi), Cascina Livelli Goldanino
Lotto 001

Premessa:

A seguito dei rilievi condotti nel corso del sopralluogo presso i beni pignorati, si è reso necessario ridefinire catastalmente la consistenza e l'identificazione di alcune unità immobiliari oggetto di esecuzione, ed in particolare la stalla pignorata, comprensiva degli accessori.

A seguito di Tipo Mappale prot. 2021/11714 del 08.06.2021 e successivo DOCFA prot. LO0013379 del 01.07.2021 le unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Senna Lodigiana con il Foglio 17 Mappale 140 Subalterni 701 e 702 hanno originato le seguenti:

1. Foglio 17 Mappale 140 Subalterno 703 graffiato Mappali 486-487-488, Categoria D/10, rendita 4.801,50 Euro;
2. Foglio 17 Mappale 489 Subalterno 701, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 159 mq, Rendita 347,06 Euro;
3. Foglio 17 Mappale 489 Subalterno 702, Categoria D/10, rendita 312,40 Euro.

I beni descritti ai punti 2 e 3, non essendo gravati dall'ipoteca fondante il pignoramento, non saranno valutati.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla sita in Senna Lodigiana, Cascina Livelli Goldanino.**
L'immobile è costituito da un corpo principale a stalla con corsia di alimentazione, sala mungitura oltre a tettoie, una vasca, un tunnel, una trincea, due depositi ed un box.
L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Senna Lodigiana con il Foglio 17 Mappale 140, Subalterno 703, graffiato Mappali 486-487-488, Categoria D/10, rendita 4.801,50 €;
Il compendio è in cattivo stato manutentivo, l'impiantistica della sala mungitura non è funzionante e non è possibile escludere la presenza di amianto su porzione delle coperture; da quanto assunto nel corso del sopralluogo la copertura della stalla principale e di alcuni accessori (compresa la porzione di fienile adiacente l'abitazione principale) risulta essere in amianto.
Porzione del deposito insistente sul mappale 489 è fatiscente.
La stalla, non funzionante nel suo insieme, è oggi utilizzata sostanzialmente per la "rimonta", ovvero la sostituzione dei capi a "fine carriera" produttiva, ed ospita circa 190 capi.
Coerenze da Nord in linea di contorno: Mappale 489, Strada Campestre, roggia con oltre i mappali 8, 13, 12, 5, 4.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità collabenti, fatiscenti, siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.**
Trattasi di porzioni di vecchie, inutilizzate e fatiscenti abitazioni contadine e accessori, con accesso da strada campestre insistente sulle porzioni laterali dei terreni prospicienti, adiacenti al canale di irrigazione.
In parte di questi immobili sono presenti (in copertura) lastre di fibrocemento che potrebbero contenere amianto.
Le unità immobiliari, che si affacciano su corte al Mappale 60, sono così identificate al NCEU di Senna Lodigiana:
- Foglio 17, Mappale 56, unità collabente;
 - Foglio 17, Mappale 59, unità collabente compresa area esterna di pertinenza e portico;
 - Foglio 17, Mappale 114, unità collabente;
- Coerenze da nord in linea di contorno:
- del Mappale 56: mappale 60, mappale 57, mappale 60, mappale 55;
 - del Mappale 59: mappale 53, mappale 66, mappale 114, mappale 60, mappale 62, mappale 58;
 - del Mappale 114: mappale 59, mappale 66, mappale 64, mappale 60;
- Si precisa che dalle visure catastali storiche i mappali 56 e 59 risultavano fabbricati rurali con diritto alla corte del mappale 60.
- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appezzamenti di terreno agricolo siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.**

Tali aree sono così identificate al NCT del Comune di Senna Lodigiana:

- Foglio 17 Mappale 13, Seminativo Irriguo, 6.270 mq, Classe 2, R.D. 46,66 Euro, R.A. 25,91 Euro;
- Foglio 17 Mappale 14, Seminativo Irriguo, 10.650 mq, Classe 2, R.D. 79,26 Euro, R.A. 44,00 Euro;
- Foglio 17, Mappale 51, Seminativo Irriguo, 5.070 mq, Classe 2, R.D. 37,73 Euro, R.A. 20,95 Euro;
- Foglio 17, Mappale 66, Seminativo Arbor., 650 mq, Classe U, R.D. 3,90 Euro, R.A. 2,18 Euro;
- Foglio 17, Mappale 72, Seminativo, 5.170, Classe 2, R.D. 24,86 Euro, R.A. 14,69 Euro;

Tutte le predette aree, ad eccezione del mappale 66 sono attualmente coltivate e sono accessibili da strada campestre o attraverso uno dei terreni oggetto della valutazione.

Coerenze da Nord in linea di contorno:

- del Mappale 13: mappale 8, roggia e oltre mappale 16, mappale 15, roggia e oltre mappali 12 e 140;
- del Mappale 14: roggia su due lati e oltre mappali 11, 12, 15, 51, 67, 69, beni su altro foglio, roggia e oltre mappale 10;
- del Mappale 51: mappale 15, roggia e oltre mappale 60, mappale 67, roggia e oltre mappale 14;
- del Mappale 66: mappali 53, 73, 72, 65, 64, 59;
- del Mappale 72: mappali 65, 66, 73, 111, roggia e oltre mappali 106 e 105, mappali 71, 70, 69, 68;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica: prevalentemente agricola.
 Servizi della zona:
 Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente agricole

3 STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili ai corpi A e C erano oggetto di contratto di affittanza agraria del 30 aprile 2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lodi serie 3T del 28.05.2019 n. 813, intestato a ... con sede in ... C.F.

Come precedentemente indicato, sui terreni identificati al Foglio 13 e 51 è presente strada a servizio degli adiacenti terreni.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi (C.F. 05754690963), contro

...), con atto di mutuo fondiario a firma di Dott. Moroni in data 19/10/2010 rep. 134430/15135, iscritto a Lodi in data 13/05/2010 ai nn. 8309/2126.

importo ipoteca: 724.000,00 Euro

importo capitale: 362.000,00 Euro

A margine dell'ipoteca sono presenti i seguenti annotamenti:

- n. 1828/289 del 13/12/2017 per rinegoziazione;
- n. 21124/4369 del 13/12/2017 per rinegoziazione;
- n. 20647/3674 del 18/12/2017 per rinegoziazione;

L'ipoteca grava sui beni nella loro precedente ed originaria identificazione e consistenza, contro i proprietari nelle loro rispettive quote di proprietà.

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
 Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
 Perito: Ing. Giorgio Mondonico

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo con sede in Lodi (C.F. 12514870158) contro

in forza di decreto ingiuntivo a firma Tribunale di Lodi in data 05/06/2019 rep. 902, iscritto a Lodi il 16/07/2019 ai nn. 12364/2175

Importo capitale: 15.011,84 Euro

Importo totale: 16.000,00 Euro

L'ipoteca grava su un compendio di immobili che comprende anche quelli identificati al corpo C della presente valutazione, sulla sola quota di 1/3 di piena proprietà di

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Banco BPM S.p.A. con sede in Milano (C.F. 09722490969) contro

in forza di sentenza del Tribunale di Lodi in data 14/07/2020 rep. 1453 trascritto a Lodi in data 02/09/2020 ai nn. 11487/7518.

Il pignoramento grava sui beni nella loro precedente ed originaria identificazione e consistenza.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Senna Lodigiana (C.F. 82502920158) contro la sig.ra in forza di atto a firma dott. Squintani del 08/05/1992, trascritto a Lodi il 22/05/1992 ai nn. 6430/4305.

Tale vincolo grava sul terreno identificato con il foglio 17 mappale 14

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto all'ultima pratica edilizia depositata presso gli archivi comunali (C.E. 7/96) per completamento organico delle strutture aziendali, lo stato dei luoghi è apparso difforme, soprattutto per la dimensione e forma delle tettoie che risultano superiori rispetto a quanto dichiarato.

Trattandosi di aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli la sanatoria dovrà dipendere dall'ottenimento del giudizio di compatibilità, oggi non prevedibile.

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

n.p.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

n.p.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

n.p.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

DEI BENI DESCRITTI AL CORPO C

Foglio 17 Mappali 13-14-51-56-59-66-72-114

6.1 Attuali proprietari:

(da ante ventennio ad oggi)

per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte sig. registrata all'Ufficio del Registro di Codogno il 14.10.1988 n. 80 vol. 224, trascritta a Lodi il 01.12.1988 ai nn. 12336/8229.

L'eredità è stata accettata tacitamente con atto a firma dott. Moroni in data 19.04.2020 rep. 134430/15135 e l'accettazione tacita trascritta il 06.11.2020 ai nn. 15305/10103.

L. risulta essere deceduta e non risulta trascritta né la successione né l'accettazione tacita dell'eredità.

DEI BENI DESCRITTI AL CORPO A

Foglio 17 Mappale 140 subb. 793 graffato Mappali 486-487-488

6.1 Attuali proprietari:

(da ante ventennio ad oggi)

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

in forza di atto di compravendita a firma dott. De Fino del 24.03.1970 rep. 1525/730, trascritto a Lodi il 22.04.1970 ai nn. 2364/1628.

risulta essere deceduta e non risulta trascritta né la successione né l'accettazione tacita dell'eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 7/96 per completamento organico delle strutture aziendali;

DESCRIZIONE compendio immobiliare di cui al corpo A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di stalla sita in Senna Lodigiana, Cascina Livelli Goldanino.

L'immobile è costituito da un corpo principale a stalla con corsia di alimentazione, sala mungitura oltre a tettoie, una vasca, un tunnel, una trincea, due depositi ed un box.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU di Senna Lodigiana con il Foglio 17 Mappale 140, Subalterno 703, Categoria graffiato Mappali 486-487-488, D/10, rendita 4.801,50 €;

Coerenze da Nord in linea di contorno: Mappale 489, Strada Campestre, roggia con oltre i mappali 8, 13, 12, 5, 4.

Il compendio è in cattivo stato manutentivo, l'impiantistica della sala mungitura non è funzionante e non è possibile escludere la presenza di amianto su porzione delle coperture; da quanto assunto nel corso del sopralluogo la copertura della stalla principale e di alcuni accessori (compresa la porzione di fienile adiacente l'abitazione principale) risulta essere in amianto.

La stalla, non funzionante nel suo insieme, è oggi utilizzata sostanzialmente per la "rimonta", ovvero la sostituzione dei capi a "fine carriera" produttiva, ed ospita circa 190 capi.

Porzione del deposito insistente sul mappale 489 è fatiscente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A- Area complessiva	Sup. reale lorda	15.605,00	1,00	15.605,00
B- Stalla	Sup. reale lorda	886,00	1,00	886,00
C- Sala mungitura	Sup. reale lorda	44,00	1,00	44,00
D- Tettoie	Sup. reale lorda	828,00	1,00	828,00
E- Paddock	Sup. reale lorda	155,00	1,00	155,00
F- Vasca	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
G- Tunnel	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
H- Deposito	Sup. reale lorda	89,00	1,00	34,00
I- Box	Sup. reale lorda	29,00	1,00	29,00
J- Trincea	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura:

materiale: cemento armato, c.a.p. e carpenteria metallica.

Copertura:

tipologia: a falde, in parte finito con tegole, in parte con pannellature sandwich, in parte con lastre ondulate (dalle quali non è possibile escludere la presenza di amianto senza puntuale verifica).

Scale:

tipologia: interna, a rampa parallele.

Lo stato dei luoghi è quello rappresentato nelle fotografie allegate alla relazione. Si precisa che sull'area della stalla sono presenti silos per mangime non funzionanti, cuccette, cassoni in disuso.

DESCRIZIONE compendio immobiliare di cui al corpo B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità collabenti, fatiscenti, siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

Trattasi di porzioni di vecchie, inutilizzate e fatiscenti abitazioni contadine e accessori, con accesso da strada campestre insistente sulle porzioni laterali dei terreni prospicienti, adiacenti al canale di irrigazione.

In parte di questi immobili sono presenti (in copertura) lastre di fibrocemento che potrebbero contenere amianto.

Le unità immobiliari, che si affacciano su corte al Mappale 60, sono così identificate al NCEU di Senna Lodigiana:

- Foglio 17, Mappale 56, unità collabente;
- Foglio 17, Mappale 59, unità collabente compresa area esterna di pertinenza e portico;
- Foglio 17, Mappale 114, unità collabente;

Coerenze da nord in linea di contorno:

- del Mappale 56: mappale 60, mappale 57, mappale 60, mappale 55;
- del Mappale 59: mappale 53, mappale 66, mappale 114, mappale 60, mappale 62, mappale 58;
- del Mappale 114: mappale 59, mappale 66, mappale 64, mappale 60;

Si precisa che dalle visure catastali storiche i mappali 56 e 59 risultavano fabbricati rurali con diritto alla corte del mappale 60.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale 56	Sup. reale lorda	39,00	1,00	39,00
Mappale 59	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
Mappale 114	Sup. reale lorda	18,00	1,00	18,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: muratura
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura
<i>Solai:</i>	materiale: legno
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde. Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di lastre in fibrocemento amianto per cui dovrà essere prevista approfondita analisi.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	
<i>Infissi interni:</i>	
<i>Pareti esterne:</i>	
<i>Pav. esterna:</i>	assenti o in pessimo stato manutentivo
<i>Pav. Interna</i>	
<i>Rivestimento</i>	
<i>Portone di ingresso:</i>	
Impianti:	
<i>Impianto citofonico</i>	
<i>Impianto idrico</i>	
<i>Impianto elettrico:</i>	assenti
<i>Impianto idrico sanitario:</i>	
<i>Impianto termico:</i>	

Gli edifici, come anche confermato dalla categoria catastale, sono fatiscenti.

DESCRIZIONE compendio immobiliare di cui al capo C

Piena proprietà per le quote di 1000/1000 di appezzamenti di terreno agricolo siti in Senna Lodigiana Cascina Livelli Goldanino.

Tali aree sono così identificate al NCT del Comune di Senna Lodigiana:

- Foglio 17 Mappale 13, Seminativo Irriguo, 6.270 mq, Classe 2, R.D. 46,66 Euro, R.A. 25,91 Euro;
- Foglio 17 Mappale 14, Seminativo Irriguo, 10.650 mq, Classe 2, R.D. 79,26 Euro, R.A. 44,00 Euro;
- Foglio 17, Mappale 51, Seminativo Irriguo, 5.070 mq, Classe 2, R.D. 37,73 Euro, R.A. 20,95 Euro;
- Foglio 17, Mappale 66, Seminativo Arbor., 650 mq, Classe U, R.D. 3,90 Euro, R.A. 2,18 Euro;
- Foglio 17, Mappale 72, Seminativo, 5.170, Classe 2, R.D. 24,86 Euro, R.A. 14,69 Euro;

Tutte le predette aree, ad eccezione del mappale 66 sono attualmente coltivate e sono accessibili da strada campestre o attraverso uno dei terreni oggetto della valutazione.

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
Perito: Ing. Giorgio Mondonico



Coerenze da Nord in linea di contorno:

- del Mappale 13: mappale 8, roggia e oltre mappale 16, mappale 15, roggia e oltre mappali 12 e 140;
- del Mappale 14: roggia su due lati e oltre mappali 11, 12, 15, 51, 67, 69, beni su altro foglio, roggia e oltre mappale 10;
- del Mappale 51: mappale 15, roggia e oltre mappale 60, mappale 67, roggia e oltre mappale 14;
- del Mappale 66: mappali 53, 73, 72, 65, 64, 59;
- del Mappale 72: mappali 65, 66, 73, 111, roggia e oltre mappali 106 e 105, mappali 71, 70, 69, 68;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale 13	Sup. reale lorda	6.270,00	1,00	39,00
Mappale 14	Sup. reale lorda	10.650,00	1,00	420,00
Mappale 51	Sup. reale lorda	5.070,00	1,00	18,00
Mappale 66	Sup. reale lorda	650,00	1,00	18,00
Mappale 72	Sup. reale lorda	5.170,00	1,00	18,00
TOTALE	Sup. reale lorda	27.810,00		27.810,00

I terreni sono in contesto agricolo, come anche risultante dal certificato di destinazione urbanistica allegato.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Corpo A

Per la valutazione dei beni sopra descritti, il sottoscritto farà riferimento alle valutazioni di carattere catastale ed al valore attribuito al bene per il calcolo della rendita, considerate anche:

- la presenza di amianto sulle coperture delle tettoie e della stalla principale;
- la non funzionalità del compendio immobiliare che difatti oggi viene utilizzato unicamente come ricovero di animali per la cosiddetta "rimonta";
- le regolarizzazioni edilizie e gli eventuali ripristini;
- la scarsa commerciabilità dell'immobile in quanto non associato ad una importante superficie di terreno agricolo.

In sostanza, a meno di una completa riqualificazione (che comporterebbe una spesa importante, non così distante dalla ricostruzione a nuovo), il bene può essere utilizzato solo come lo è oggi.

Avendo individuato un valore complessivo pari a 240.000,00 Euro, comprensivo delle aree esterne, si ritiene di dover applicare una riduzione di circa 100.000,00 Euro per il rifacimento delle coperture in amianto, ottenendo un valore pari a 140.000,00 Euro.

Corpo B

I beni sopra descritti saranno valutati a corpo, in considerazione del pessimo stato di manutenzione, delle opere necessarie per il ripristino di tutti gli elementi funzionali ad una eventuale residenza, considerata anche la mancanza di urbanizzazione.

Corpo C

I beni sopra descritti saranno valutati con riferimento ai Valori Agricoli Medi ed alle recenti compravendite, individuando in 6,00 Euro/mq un valore congruo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sant'Angelo Lodigiano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Malco, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali della Provincia di Lodi, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Stalla	15.605,00	140.000,00	140.000,00
B	Unità Collabenti	A corpo	10.000,00	10.000,00

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

C	Terreni	27.810,00	166.860,00	166.860,00
			TOTALE	316.860,00

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:

47.529,00 €

Opere per regolarizzazione urbanistica c/o catastale ad oggi previsti:

compresi

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 269.331,00

Lodi, 2 febbraio 2022

il perito
Ing. Giorgio Mondonico

Giudice Dr.ssa Giulia Isadora Loi
Curatore/Custode: Avv. Paola Chioda
Perito: Ing. Giorgio Mondonico

