

TRIBUNALE DI LODI
CIVILE

GIUDIZIO DI DIVISIONE IMMOBILIARE

Unicredit S.p.A.
contro
(*** omissis***)

N. Gen. Rep. 1645/2020
(già Esecuzione Forzata rge 580/16)

Giudice Dott. Massimo Capobianco

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO 1 DI 2

Tecnico incaricato: Geom. Michele Carezzi
iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 428
iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. CRNMHL79A25F205R - P.Iva 03405760962

con studio in Lodi (Lodi) Via Cavallotti n.42
cellulare: 333/1886484
email: michelecarezzi@hotmail.com

**Bene in Castelgerundo (già Cavacurta) – Lodi –
Lotto 1 di 2**

Nota: La presente è l'aggiornamento della perizia di stima depositata nella procedura esecutiva rubricata al n. rge 580/2016.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Piena Proprietà** per la quota di 1/1 relativamente ad un **appezzamento di terreno agricolo** condotto a seminativo irriguo. Trattasi di fondo agricolo pianeggiante, di forma regolare, facilmente irriguo ed accessibile dai mezzi agricoli attraverso strada vicinale raggiungibile autonomamente direttamente attraverso la SP27.

Il bene immobile pignorato risulta identificato al Catasto **Terreni di Castelgerundo** alla sezione **Cavacurta** come segue:

fg. 6 mapp. 27, qualità **seminativo irriguo**, cl. 1, cons. **1.84.00**, r.d. **€179,60**, r.a. **€95,03**.

e catastalmente intestato a:

- (***) omissis (***) , prop.: 2/6
- (***) omissis (***) , prop.:4/6

Confini in unico corpo ed in linea di contorno

La Strada Vicinale di Indumiera, dalla quale si accede, roggia tombinata con al di là il mappale 26, la SP27 al mappale 59, altra roggia con al di là il mappale 52 ed in fine roggia con al di là ragioni di altro foglio di mappa, a chiudere il perimetro nuovamente con la Strada Vicinale Indumiera. Il tutto, salvo errore, come meglio in fatto.

Accessori: nessuno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quanto in esame è un terreno agricolo di forma regolare, facilmente irriguo e raggiungibile autonomamente dai mezzi agricoli attraverso la Strada Vicinale Indumiera che si dirama dalla SP27. Si segnala che l'appezzamento di terreno in esame non risulta del tutto materializzato nei confini pertanto sarà necessario mettere in conto l'onere del riconfinamento in contraddittorio con le limitrofe proprietà non delimitate.

Caratteristiche zona: agricola.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti: nessuno nelle immediate vicinanze.

Servizi offerti dalla zona: nessuno nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, **il bene pignorato appariva lavorato e condotto a seminativo irriguo.**

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*

- Domanda Giudiziale

a favore di: **Fino 2 Securitisation S.r.l.**

contro: (***) omissis (***)

Atto in data **24/07/2020**, n. **3728** di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. Di Cremona in data **26/10/20** ai nn. **7602/5215**.

La formalità colpisce il mappale 27 del foglio 6 di Castelgerundo alla Sezione Cavacurta.

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: Nessuna*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca legale
a favore di: **Equitalia Nord S.p.A.**
contro: (***** omissis *****)
Atto in data **13/05/2015**, n.378/13515 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di **Cremona** in data **18/05/2015** ai nn.3436/513.
La formalità colpisce la quota di proprietà di 4/6 del mappale 27
- Ipoteca giudiziale
a favore di: (***** omissis *****)
contro: (***** omissis *****)
Atto in data **21/01/2014**, n.145 di repertorio, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di **Cremona** in data **28/07/2015** ai nn.5161/843.
La formalità colpisce la quota di proprietà di 4/6 del mappale 27

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da: verbale di pignoramento immobili
a favore di: **Unicredit S.p.A.**
contro: (***** omissis *****)
Atto in data **07/11/2016**, n.5678 di repertorio del Tribunale di Cremona, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di **Lodi** in data **15/12/2016** ai nn.10201/6773.
La formalità colpisce la quota di proprietà di 4/6 del mappale 27.
Annotazione presentata il 24.09.2024 ai nn.956/8058 – tipo di atto: restrizione di beni.

4.2.3. Altri oneri: nessuno.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata.*

4.3.2. *Conformità catastale: nessuna difformità rilevata.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	nessuna
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, dato soggetto a congenita variazione:	nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- (***** omissis *****), prop.:4/6
per atto *mortis causa* contro la Signora (***** omissis *****), denuncia registrata a Codogno il 23/9/2009 al n.23/333/9, trascritta a Cremona il 12/11/2009 ai nn.10164/6152.
NOTA: L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta per atto giudiziario in data 16.10.2020, n. 52 di rep., trascritto in data 11.11.2022 ai nn. 10604/7377.
- (***** omissis *****), prop.:2/6
per atto di compravendita in data 22/9/2016 al n.117914/3862 di repertorio del dott. Cesare Bignami, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Cremona in data 30/9/2016 ai nn.7848/5231.
precedente proprietà: (***** omissis *****), prop.:4/6; (***** omissis *****), prop.:1/6; (***** omissis *****), prop.:1/6.

6.2 Precedenti proprietari

- (***) omissis ***), prop.:1/6
- (***) omissis ***), prop.:1/6
- (***) omissis ***), prop.:4/6

per atto *mortis causa* contro il Signor (***) omissis ***), denuncia registrata a Codogno il 10/12/2004 al n.78/303/4, trascritta a Cremona il 2/9/2006 ai nn.9909/5913 ed integrazione il 04/12/2008 ai nn.11504/7090.

NOTA: la suddetta eredità è stata accettata dalle eredi con atto a rogito notaio Cesare Bignami del 25/02/2005 ai nn.94490/26922 di repertorio trascritto a Cremona il 25/03/2005 ai nn.2849/1673 e successiva rettifica in data 11/04/2005 ai nn.3383/1916.

precedente proprietà: A(***) omissis ***), prop.:2/3; (***) omissis ***), prop.:1/3.

- (***) omissis ***), prop.:2/3
 - (***) omissis ***), prop.:1/3
- per titoli anteriori al ventennio

7.PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di area agricola inserita in ambito agricolo, di forma regolare, piana, facilmente accessibile dai mezzi agricoli, facilmente lavorabile ed irrigabile.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un **appezzamento di terreno agricolo** condotto a seminativo irriguo. Trattasi di fondo agricolo pianeggiante, di forma regolare, facilmente irriguo ed accessibile dai mezzi agricoli attraverso strada vicinale raggiungibile autonomamente direttamente attraverso la SP27.

Il bene immobile pignorato risulta identificato al Catasto **Terreni di Castelgerundo** alla Sezione **Castelgerundo** alla Sezione **Cavacurta** come segue:

fig. 6 mapp. 27, qualità **seminativo irriguo**, cl. 1, cons. **1.84.00**, r.d. **€179,60**, r.a. **€95,03**.

e catastalmente intestato a:

(***) omissis ***), prop.: 2/6

(***) omissis ***), prop.:4/6

Confini in unico corpo ed in linea di contorno

La Strada Vicinale di Indumiera, dalla quale si accede, roggia tombinata con al di là il mappale 26, la SP27 al mappale 59, altra roggia con al di là il mappale 52 ed in fine roggia con al di là ragioni di altro foglio di mappa, a chiudere il perimetro nuovamente con la Strada Vicinale Indumiera. Il tutto, salco errore, come meglio in fatto.

Accessori: nessuno.

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1.Criterio di Stima

Verrà adottato il metodo sintetico-comparativo, l'unità immobiliare verrà considerata in normale stato manutentivo. Nell'attribuzione dei valori si considererà la tipologia dell'immobile, la sua ubicazione, le opere di urbanizzazione esistenti in zona.

8.2.Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di **Lodi**, Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Lodi**, Ufficio Tecnico del Comune di **Cavacurta**, Coldiretti Lodi.

NOTA: In riferimento al valore di stima determinato nella perizia originaria del 21 giugno 2021, si precisa che il presente aggiornamento non ne modifica i parametri di calcolo, non essendo emersi, a seguito della verifica documentale e dello stato dei luoghi, elementi sostanziali tali da giustificare una revisione del valore di mercato allora accertato, che si mantiene pertanto valido ai fini della determinazione del prezzo base d'asta.

8.3.Valutazioni corpi

Immobile	mq	€/mq	Valore Intero
A. Sem. irrig.	18.400	8,05	€148.120,00
			€148.120,00

8.4.Adeguamenti e correzioni della stima

	Valore Intero
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:	-€22.218,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	nessuna

8.5.Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€125.902,00
--	--------------------

9 Comoda divisibilità e aspetti giuridico-economici.

Ai sensi dell'art. 720 c.c., la comoda divisibilità di un bene si verifica quando esso può essere frazionato senza notevole diminuzione di valore e senza eccessivi disagi per gli assegnatari.

In ottemperanza alla richiesta di aggiornamento della perizia e considerato l'oggetto del presente giudizio di divisione, come sopra descritto e catastalmente identificato, nel caso in esame il terreno agricolo è giuridicamente indiviso tra 2 comproprietari.

Un eventuale frazionamento materiale dovrebbe pertanto dar luogo a due distinti lotti catastali:

- Lotto A: Quota 4/6 (pari a circa mq 12.267) – proprietà del debitore esecutato.

- Lotto B: Quota 2/6 (pari a circa mq 6.133) – proprietà del comproprietario.

Si consideri tuttavia che tale configurazione presenta una divisibilità solo apparente che, nella sostanza economica, non può considerarsi "comoda". Sebbene il frazionamento materiale sarebbe tecnicamente fattibile, la divisione del diritto di comproprietà in quote corrispondenti a singole unità fisiche comporterebbe necessariamente la definizione di un piano di frazionamento interno e l'aggiornamento catastale con la creazione di nuove particelle catastali proporzionalmente più piccole.

Inoltre, l'eventuale frazionamento della proprietà pignorata comporterebbe:

1. la perdita di unità produttiva, in particolare per la particella derivata in capo al comproprietario.

2. problematiche infrastrutturali legate all'accesso e all'irrigazione.

3. una conseguente svalutazione della proprietà nel suo complesso.

Pertanto, sebbene quanto in esame presenti una potenziale divisibilità fisica, le insormontabili complessità organizzative e i costi procedurali trasformano ogni ipotesi di frazionamento in un'operazione antieconomica, di incerta realizzazione e fonte di ulteriore deprezzamento.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che l'area agricola pignorata debba essere considerata tecnicamente ed economicamente indivisibile. Ne consegue che la via procedurale ritenuta più idonea sia la vendita forzata dell'intero appezzamento, con successiva liquidazione, da assegnarsi al comproprietario, per la rispettiva quota di spettanza.

Lodi, 09/02/2026

il perito
Geom. Michele Carezzi