

---

**TRIBUNALE DI LODI**  
CIVILE

**Esecuzione Forzata**

**CRIO SPV 3 S.R.L.**

Contro

---

N. Gen. Rep. 184/2025

**Giudice Dott. Capobianco Massimo**  
**Custode Giudiziario Dott. Meazza Luigi Mario**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca Scotti*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 231*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi*

*con studio in Lodi (Lodi) Piazza della Vittoria n. 47*

*telefono: 0371549305*

*email: ing.scotti@piaz zavittoria.it*



**Beni in Castelgerundo, sezione Camairago (Lodi) Cascina San Vito n. 1 e 2  
Lotto 001**

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di complesso rurale denominato Cascina San Vito sita in Castelgerundo, sezione Camairago (Lodi) - Cascina San Vito n. 1 e n. 2, Trattasi di cascinale composto da corte chiusa di più antica costruzione, su cui insistono diversi fabbricati: la casa padronale, le case coloniche, portici, fienili, stalle e ricoveri. All'esterno della corte storica si trovano i fabbricati ad uso zootecnico strumentale, di più recente edificazione: stalla all'aperto per bovine da latte per 150 capi adulti, sala mungitura 6+6 a spina di pesce, vasche di stoccaggio liquame, portico ricovero. Si precisa che all'interno del compendio immobiliare sono presenti beni non oggetto di pignoramento: una unità abitativa parte del mapp. 51 (il sub. 706); i beni al mapp.91 (in alcune mappe erroneamente identificato come 89) che costituiscono una sala inverter non in proprietà; i lastrici solari (copertura dei fabbricati ad uso zootecnico e fienile di recente edificazione all'interno della corte antica) identificati al mapp. 47 sub 703 e mapp. 50 sub. 703, sempre del foglio 3, utilizzati per l'installazione di un impianto fotovoltaico non di proprietà.

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Castelgerundo (LO) come segue:

**A. Casa Padronale (Foglio 3, Mappale 23)**

È internamente suddivisa in tre unità immobiliari indipendenti, così individuate:

- Subalterno 704, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, piano T, rendita: € 241,70
- Subalterno 705, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, piano 1, rendita: € 167,33
- Subalterno 706, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, piano 1-2, rendita: € 241,70

Subalterno 704

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: cortile ai mappali 23 e 24. L'immobile è collocato al piano terreno ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e un locale caldaia. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **150 mq.**

Subalterno 705

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: cortile al mappale 23, abitazione al sub. 706, cortile al mappale 24 e 23. L'immobile è collocato al piano primo ed è così composto: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **79 mq.**

Subalterno 706

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: cortile al mappale 23 e 24, abitazione al sub. 705. L'immobile è collocato al piano primo ed è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e un balcone. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **134 mq.**

Le superfici del portico (74 mq, catastalmente annesso all'appartamento di cui al sub. 704), del sottotetto (240 mq, catastalmente annesso all'appartamento di cui al sub. 706), e del vano scale (misurato in pianta una sola volta, per complessivi 12 mq, utilizzato per servire gli appartamenti ai sub. 705 e 706) sono computate ai fini della valutazione della casa padronale.



**B.Casa Colonica Foglio 3, Mappale 51**

È costituita da n. 5 unità immobiliari in schiera indipendenti (la prima verso la casa padronale, identificata con il sub. 706, **non è oggetto di pignoramento**), disposte ciascuna su due livelli collegati internamente da scala, e identiche per distribuzione dei locali:

- piano terra: soggiorno, cucina, due ripostigli, di cui uno in corpo staccato;
  - piano primo: due camere da letto, bagno, ripostiglio
- Oltre a legnaia e ripostiglio in corpo staccato.

Gli identificativi catastali delle quattro unità sono i seguenti:

- Subalterno 703, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86
- Subalterno 704, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86.
- Subalterno 705, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, piano T-1, rendita: € 150,55
- Subalterno 707, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86

**Subalterno 703**

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: mappale 47, abitazione al sub. 704, mappale 24 e abitazione al subalterno 707.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

**Subalterno 704**

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: mappale 47, abitazione al sub. 705, mappale 47 e abitazione al subalterno 703.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

**Subalterno 705**

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: mappale 47, beni al sub. 706, mappale 47 e abitazione al subalterno 704.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **19 mq** per il locale di sgombero in corpo esterno adiacente oltre a **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

**Subalterno 707**

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: mappale 47, beni al sub. 703, mappale 24 e beni al sub. 706.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **77 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

**C1.Portici, fienili, stalle e ricoveri, all'interno della corte storica.**

All'interno della corte storica chiusa, oltre alla casa padronale (mapp. 23) e alle case coloniche (mapp. 51) si trovano gli edifici di più antica edificazione. Procedendo in senso orario dall'accesso alla corte (provenendo dalla strada vicinale di San Vito): le stalle con antistante portico e sovrastante fienile; locali di deposito attrezzi e officina di manutenzione mezzi agricoli; tettoia; fabbricati di ricovero mezzi agricoli, portico scorte / fienile. Nell'aia è altresì presente una pesa.

**C2.Fabbricati ad uso zootecnico strumentale, all'esterno della corte storica.**

All'esterno della corte storica, su area ad Est contigua, si trovano i fabbricati ad uso zootecnico strumentali di più recente edificazione: le stalle con la corsia di alimentazione, la sala mungitura con area attesa, il portico per il ricovero animali.

Tutte le unità immobiliari qui descritte (ai punti C1 e C2) sono identificate al NCEU del Comune di Castelgerundo con il Foglio 3, Mappale 24, Subalterno 701 (graffato a Mapp. 47, Sub. 701, Mapp. 49, Sub. 701, e Mapp. 50, Sub. 701) categoria D/10, rendita: € 2.194,00.

Coerenze da nord in senso orario e in linea di contorno: strada vicinale di San Vito, colatore, beni ai mappali 31 e 30.



**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola, a traffico locale senza parcheggi.

Servizi della zona: La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria ed il Comune di Camairago si trova a 1,2 km di distanza

**3. STATO DI POSSESSO:**

Risulta attivo sui beni pignorati un contratto di locazione trentennale stipulato in data 03.03.2025 e registrato presso l'Ufficio di DPPC U.T. Piacenza il 26.03.2025 al n. [REDACTED] tra i debitori eseguiti (parte locatrice) e [REDACTED] (parte conduttrice), a decorrere dalla data di stipula e per il termine di 30 anni, a fronte di un canone annuo complessivo di euro 6.230,00, da pagarsi in rate semestrali anticipate di euro 3.150,00.

**La registrazione del contratto è avvenuta in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (24.11.2025).**

Al momento del sopralluogo parte delle unità abitative risultavano occupate.

In particolare,

- gli appartamenti costituenti la casa padronale (mapp. 23) erano ancora nella disponibilità dei debitori eseguiti che li tuttora risiedono: l'unità immobiliare al sub. 704 abitata dal [REDACTED]; l'unità immobiliare al sub. 705 abitata dal [REDACTED] e l'unità immobiliare al sub. 706 abitata dalla madre degli eseguiti.
- uno degli appartamenti costituenti il complesso delle case coloniche (il sub. 704 del mapp. 51) risultava occupato da una famiglia.

**VALUTAZIONI IN MERITO AL CANONE DI AFFITTO**

Il contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 15 marzo 2025 per la durata di 30 anni (scadenza 15/03/2055) prevede la corresponsione di un canone annuo di € 6.230,00. Rapportando tale importo al valore di mercato del bene libero (che, come si determinerà nel seguito, è valutabile in circa € 1.000.000,00), si rileva un saggio di rendimento lordo pari allo 0,62%.

Tale canone è da considerarsi **estremamente esiguo (vile)**, in quanto palesemente inferiore ai medi rendimenti di mercato per fabbricati rurali rustici ad uso zootecnico di analoga natura (solitamente compresi tra l'1,5% e il 2,5%). Una remunerazione così contenuta non appare idonea a compensare la proprietà per l'indisponibilità del bene, né a coprire i costi di gestione e la componente fiscale (IMU, ove dovuta, e imposte sul reddito).

**Durata anomala:** si osserva altresì che, nella consuetudine consolidata, la durata trentennale del contratto in esame costituisce un unicum, sia nel rapporto con enti pubblici, tanto più tra privati.

**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:*

- *è presente un contratto di locazione trentennale stipulato in data 03.03.2025 e registrato presso l'Ufficio di DPPC U.T. Piacenza il 26.03.2025 al n. 3077 serie 1T;*

- *Ambito ricadente all'interno del Parco Adda Sud;*

- *Le coperture di alcuni dei fabbricati colpiti da pignoramento sono gravati da atto di vincolo (diritto di superficie di 25 anni a favore dell'impianto fotovoltaico con decorrenza dal 26/07/2012.*

*[TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2012 – Registro particolare4660 Registro Generale 6531 [REDACTED] del 26/07/2012 – ATO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI RELAI A TITOLO ONEROSO – Immobili in Camairago (LO) e TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2012 – Registro particolare4661 Registro Generale 6532 [REDACTED] del 26/07/2012 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI RELAI A TITOLO ONEROSO – Immobili in Camairago (LO)].*



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà e per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 2/6 di usufrutto, a firma del [REDACTED], iscritto a Cremona in data 28.01.2019 ai nn. 718/101
  - importo ipoteca: 450.000,00 Euro;
  - importo capitale: 300.000,00 Euro.*Debitore non datore di ipoteca* [REDACTED]
- **Ipoteca della riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (C.F. 13756881002)**, contro [REDACTED] per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà degli immobili descritti al punto B, per i diritti pari a 1/6 di nuda proprietà degli immobili descritti ai punti B, C1 e C2 e per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili descritti ai punti C1 e C2, a firma dell'Agenda Delle Entrate Riscossione di Roma del 10.12.2019 [REDACTED] ed iscritta a Cremona in data 11.12.2019 ai nn. 10148/1607
  - importo ipoteca: 116.715,72 Euro;
  - importo capitale: 58.357,86 Euro.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale e per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 3/6 di piena proprietà, derivante da atto a firma del Tribunale di Lodi del 23.08.2024 [REDACTED], iscritto a Cremona in data 20.11.2024 ai nn. 10016/1555
  - importo ipoteca: 55.300,00 €;
  - importo capitale: 27.691,25 €.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di Tribunale di Lodi in data 24.11.2025 al rep. n. 5026, trascritto a Cremona in data 02.01.2026 ai nn. 6/5.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi e le tavole conservate negli archivi comunali sono emerse le seguenti difformità:

- **A:** (sub. 704) la parete divisoria tra il disimpegno e il bagno risulta leggermente traslata in favore della superficie del disimpegno;
- **B:** nessuna difformità.
- **C1:** nessuna difformità.
- **C2:** nessuna difformità.

Per regolarizzare tali opere sarà necessario presentare una istanza in sanatoria all'ufficio tecnico comunale, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici ed oblazione, si stima ammontare ad Euro 1.500,00.

##### 4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

(dal 26.01.2019 ad oggi)

[REDACTED]

I [REDACTED]

I [REDACTED]

(dal 10.06.2018 ad oggi)

[REDACTED]

I [REDACTED]

(dal 10.06.2018 ad oggi)

[REDACTED]

I [REDACTED]

I [REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- È stato possibile prelevare dagli Archivi del Comune di Castelgerundo le seguenti pratiche:
- Nulla osta prat. n. 1/76 prot. n. 1110 del 15/12/1975: stalla per tori all'ingrasso;
  - Nulla osta prat. n. 6/76 prot. n. 1079 del 26/10/1976: demolizione e rifacimento portico pericolante;
  - Nulla osta prat. n. 7/76 prot. n. 1080 del 26/10/1976: costruzione locale caldaia e variante interni;
  - Concessione edilizia prat. n. 1/79: costruzione di una stalla per vacche e manze;
  - Concessione edilizia prat. n. 1/87: costruzione portico deposito fieno e tombinatura fosso aziendale;
  - Concessione edilizia prat. n. 16/87: variante alla concessione n. 1/87;
  - Concessione edilizia prat. n. 3/95: costruzione capannone per ricovero attrezzi;
  - Concessione edilizia prat. n. 6/98: realizzazione di portico da destinarsi a ricovero attrezzature agricole;
  - Concessione edilizia prat. n. 12/99: ristrutturazione casa colonica;
  - Concessione edilizia prat. n. 20/99 prot. n. 3094 del 25/10/1999: ristrutturazione casa colonica;
  - D.I.A. prat. n. 12/2000 prot. n. 3116 del 20/09/2000: trasformazioni di unità abitative (casa padronale);
  - D.I.A. prat. n. 3/2001 prot. n. 760 del 14/03/2001: variante alla D.I.A. n. 12/2002.

**Descrizione Casa Padronale (Foglio 3, Mappale 23) di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa padronale sita in Castelgerundo, sezione Camairago (Lodi) Cascina San Vito n. 1.

Edificio disposto su due piani, in muratura e con copertura in coppi, di pregevole architettura, tipica delle case di campagne. Si trova in buone condizioni di manutenzione, con finiture e impianti di tipo ordinario.

L'immobile è suddiviso in tre appartamenti: uno al piano terra e due al piano primo, ai quali si accede da scala interna che li disimpegna. È altresì presente un grande sottotetto, attualmente allo stato rustico e utilizzato come ripostiglio / cantina.

L'appartamento di cui al Subalterno 704 (piano terreno) è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e un locale caldaia. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **150 mq.**

L'appartamento di cui al Subalterno 705 (piano primo) è così composto: soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno e due camere da letto. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **79 mq.**

L'appartamento di cui al Subalterno 706 (piano primo) è così composto: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e un balcone. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **134 mq.**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamenti	Sup. reale lorda	363,00	1,00	363,00
Portico	Sup. reale lorda	74,00	0,40	29,60
Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,25	1,00
Sottotetto	Sup. reale lorda	240,00	0,20	48,00
Vano scala	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>693,00</b>		<b>453,60</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.  
*Strutture orizzontali:* tipologia: legno

Giudice Dott. Capobianco Massimo  
 Curatore/Custode: Dott. Meazza Luigi Mario  
 Perito: Ing. Gianluca Scotti



## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro  
*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno  
*Pavimentazione interna:* tipologia: piastrelle/marmette

## Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
*Gas:* tipologia: sottotraccia  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
*Termico:* tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni in ghisa

Descrizione **Casa Colonica (Foglio 3, Mappale 51)** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 4 unità immobiliari in schiera indipendenti costituenti la Casa Colonica (suddivisa in 5 unità; la prima, verso la casa padronale, **non è oggetto di pignoramento**), disposte ciascuna su due livelli collegati internamente da scala, e identiche per distribuzione dei locali:

- piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio;
- piano primo: due camere da letto, bagno, ripostiglio

Oltre a legnaia e ripostiglio in corpo staccato.

Trattasi di edificio di tipo economico, costruito in muratura, con materiali e finiture tipiche rurali, in carenti condizioni di manutenzione. Le unità sono tutte prive di impianto di riscaldamento.

Gli identificativi catastali delle quattro unità sono i seguenti:

- Subalterno 703, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86
- Subalterno 704, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86.
- Subalterno 705, categoria A/4, classe 2, vani 5,5, piano T-1, rendita: € 150,55
- Subalterno 707, categoria A/4, classe 2, vani 5, piano T-1, rendita: € 136,86

L'appartamento di cui al Subalterno 703 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

L'appartamento di cui al Subalterno 704 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

L'appartamento di cui al Subalterno 705 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **84 mq**, a cui vanno sommati **19 mq** per il locale di sgombero in corpo esterno adiacente oltre a **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

L'appartamento di cui al Subalterno 707 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **77 mq**, a cui vanno sommati **18 mq** per ripostiglio/legnaia in corpo esterno.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamenti	Sup. reale lorda	329,00	1,00	367,00
Ripostigli e legnaie	Sup. reale lorda	91,00	0,20	18,20
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>420,00</b>		<b>347,20</b>

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: murature e c.a.  
*Strutture orizzontali:* tipologia: legno

## Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: legno e vetro  
*Infissi interni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno  
*Pavimentazione interna:* tipologia: piastrelle / marmette

## Impianti:

*Idrico:* tipologia: sottotraccia  
*Gas:* tipologia: sottotraccia  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia  
*Termico:* assente

Giudice Dott. Capobianco Massimo  
 Curatore/Custode: Dott. Meazza Luigi Mario  
 Perito: Ing. Gianluca Scotti

Descrizione **Fabbricati per funzioni produttive** di cui al punto **C1 e C2**  
**Foglio 3, Mappale 24, Subalterno 701**  
**(graffato a Mapp. 47, Sub. 701, Mapp. 49, Sub. 701, e Mapp. 50, Sub. 701)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole site in Castelgerundo, sezione Camairago (Lodi) Cascina San Vito.

**C.1. Portici, fienili, stalle e ricoveri, all'interno della corte storica.**

All'interno della corte storica chiusa, oltre alla casa padronale (mapp. 23) e alle case coloniche (mapp. 51) si trovano gli edifici di più antica edificazione. Procedendo in senso orario dall'accesso alla corte (provenendo dalla strada vicinale di San Vito): le stalle con antistante portico e sovrastante fienile; locali di deposito attrezzi e officina di manutenzione mezzi agricoli; tettoia; fabbricati di ricovero mezzi agricoli, portico scorte / fienile. Nell'aia è altresì presente una pesa.

Ad eccezione del nuovo portico scorte / fienile (entrando nell'aia dalla strada vicinale, a destra) e di un ricovero per attrezzi agricoli (il più prossimo alle case coloniche), entrambi di recente costruzione e realizzati con struttura in calcestruzzo armato e in calcestruzzo armato precompresso, tutti gli altri fabbricati sono in muratura di mattoni con solai in legno e coperture in coppi poggianti su strutture in legno (capriate). Si segnala il cedimento di parte della copertura della vecchia stalla.

Sulla copertura del nuovo portico scorte / fienile (entrando nell'aia dalla strada vicinale, a destra), oltre che sulle coperture delle stalle esterne alla corte (descritte al successivo punto C.2.) sono presenti pannelli fotovoltaici di un impianto non di proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stalla e fienile	Sup. reale lorda	570,00	1,00	108,00
Portico	Sup. reale lorda	250,00	0,40	100,00
Portico scorte (nuova edificazione)	Sup. reale lorda	440,00	0,60	264,00
Portico per ricovero attrezzi	Sup. reale lorda	358,00	0,40	143,20
Ricovero attrezzi (nuova edificazione)	Sup. reale lorda	77,00	0,60	46,20
Deposito - officina	Sup. reale lorda	123,00	1,00	123,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.818,00</b>		<b>1.246,40</b>

**C.2. Fabbricati ad uso zootecnico strumentale, all'esterno della corte storica.**

All'esterno della corte storica, su area ad Est contigua, si trovano i fabbricati ad uso zootecnico strumentali di più recente edificazione: le stalle con la corsia di alimentazione, la e sala mungitura con area attesa, il portico per il ricovero animali.

Trattasi di fabbricati ad uso zootecnico strumentale, di recente costruzione. stalle all'aperto per bovine da latte per 150 capi adulti, corsia di alimentazione, sala mungitura 6+6 a spina di pesce, oltre ad un portico per il ricovero di animali, costruito con struttura metallica. Le coperture dei fabbricati zootecnici sono in pannelli coibentati e sono di recente sostituzione, in occasione dell'installazione dell'impianto fotovoltaico. Coperture e lattonerie in buono stato.

Sulle coperture delle stalle qui descritte (coperture dotate di propria identificazione catastale, al mapp. 47 sub 703) sono presenti pannelli fotovoltaici di un impianto non di proprietà.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Stalle	Sup. reale lorda	1.220,00	1,00	108,00
Corsie di alimentazione	Sup. reale lorda	382,00	0,40	152,80
Portico per ricovero animali	Sup. reale lorda	230,00	0,40	92,00
Portico	Sup. reale lorda	19,00	0,40	7,60
Sala mungitura con antistante area attesa	Sup. reale lorda	222,00	1,00	222,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.073,00</b>		<b>1.694,40</b>

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Castelgerundo con il Foglio 3, Mappale 24, Subalterno 701 (graffato a Mapp. 47, Sub. 701, Mapp. 49, Sub. 701, e Mapp. 50, Sub. 701) categoria D/10, rendita: € 2.194,00.

Coerenze in sol corpo da nord in senso orario e in linea di contorno: strada vicinale di San Vito, colatore, beni ai mappali 31 e 30.



**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: murature, c.a., c.a.p.
Strutture orizzontali:	tipologia: legno
Ascensore:	-

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

I fabbricati in valutazione sono strumentali e complementari all'azienda agricola che li conduce. Il compendio in esame è privo di terreni (e ciò ne riduce l'appetibilità commerciale) ed è gravato da una serie di vincoli che ne penalizzano significativamente il valore di mercato:

- il contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 15 marzo 2025 per la durata di 30 anni (scadenza 15/03/2055), peraltro per il corrispettivo di un canone estremamente esiguo, rende i beni indisponibili per tutto il periodo;
- la presenza di comproprietari di immobili facenti parte del compendio;
- la presenza di diritti reali di terzi sulle coperture di alcuni fabbricati (stalle e fienili) ad uso zootecnico.

I vincoli contrattuali presenti, stante la normativa vigente e le clausole pattuite, precludono all'eventuale acquirente il possesso materiale e il godimento diretto del bene per un periodo residuo stimato di circa **29 anni**. Di questa condizione di indisponibilità si dovrà tenere conto nella valutazione del valore commerciale attuale dei beni.

Sotto il profilo estimativo e finanziario, l'acquisto di un bene gravato da un diritto di godimento di terzi di così lunga durata si configura come l'acquisizione di una 'nuda proprietà'. Il valore attuale è stato pertanto calcolato mediante il metodo dell'attualizzazione del valore futuro, proiettando il valore di mercato al termine del vincolo e scontandolo ad oggi ad un saggio del 2,5%. Tale saggio è stato scelto in quanto coerente con la rischiosità dell'investimento fondiario e con i rendimenti del settore attesi nel lungo periodo.

Il calcolo si basa sulla formula del montante invertita in cui

$$VA = V / (1+r)^n$$

dove:

VA: valore attuale;

V: valore del bene come fosse libero da vincoli;

n: orizzonte temporale del vincolo, espresso in numero di anni (29 anni);

r: saggio di attualizzazione (2,5%)

All'importo così determinato dovrà poi essere sommato il valore dei canoni locativi capitalizzati ( $V_c$ ) per la durata del vincolo (29 anni), sempre applicando il saggio di attualizzazione nella misura del 2,5%.

La formula per l'attualizzazione è la seguente:

$$V_c = R \cdot (1 - (1+i)^{-n}) / i$$

dove:

R = (Rata/Canone): € 6.230,00

i = (Tasso di interesse): 2,5% (ovvero 0,025 in numeri decimali)

n = (Numero di anni): 29

e la parte  $(1 - (1+i)^{-n}) / i$  è il "coefficiente di capitalizzazione"

Il valore del compendio ( $V_{compendio}$ ), così come gravato dai vincoli sopra indicati, sarà determinato come la somma tra il valore attuale (VA) e il valore dei canoni locativi capitalizzati ( $V_c$ ). Quindi:

$$V_{compendio} = VA + V_c$$

Per determinare il valore di partenza V (valore del bene come fosse libero da vincoli) il sottoscritto adotterà il metodo del COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, che si basa sulla stima dei valori dell'area edificata e del costo di costruzione a nuovo del fabbricato esistente, desunto dai prezzi e listini regionali, deprezzato per la vetustà (C vet) e per l'obsolescenza (C obs).



Non sussiste infatti la possibilità di applicare altri metodi facenti riferimento al mercato (quali ad esempio il comparativo) stante l'assenza (o insussistenza) di parametri di confronto e l'indisponibilità di valori unitari riscontrabili nella zona in libere contrattazioni ed aventi per oggetto beni simili a quello in valutazione.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Castelgerundo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, ufficio tecnico di Castelgerundo (Camairago), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Provincia di Lodi, Listini CCIAA e Listini regionali.

### 8.3.1 Valutazione del compendio (come fosse liberi da gravami)

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero a nuovo	C vet	C obs	Valore
A	casa padronale	453,60	€ 680.400,00	0,4	1,0	€ 272.160,00
B	casa colonica	347,20	€ 381.920,00	0,4	1,0	€ 138.880,00
C1	portici, fienili, stalle e ricoveri, all'interno della corte storica	1.246,40	€ 623.200,00	0,5	0,6	€ 186.960,00
C2	fabbricati ad uso zootecnico strumentale, all'esterno della corte storica	1.694,40	€ 847.200,00	0,6	0,8	€ 406.656,00
						<b>€ 1.004.656,00</b>
						<b>che si arrotondano il Euro 1.000.000,00</b>

### 8.3.2 Valutazione del compendio all'attualità

Il valore del compendio (*V compendio*), così come gravato dai vincoli sopra indicati, è determinabile come la somma tra il valore attuale (VA) e il valore dei canoni locativi capitalizzati (Vc), che rappresenta il valore di capitalizzazione dei redditi certi (canoni) per la durata del vincolo (29 anni), sempre applicando il saggio di attualizzazione, fissato nella misura del 2,5%

Quindi:

$$V \text{ compendio} = VA + Vc$$

#### Determinazione VA

Il calcolo si basa sulla formula del montante invertita in cui  $VA = \frac{V}{(1+r)^n}$  in cui:

VA: valore attuale;

V: valore del bene come fosse libero da vincoli (€ 1.000.000,00);

n: orizzonte temporale del vincolo, espresso in numero di anni (29 anni);

r: saggio di attualizzazione (2,5%)

da cui si ricava che

$$VA = \text{€ } 488.661,00.$$

#### Determinazione Vc

La formula per l'attualizzazione è:  $Vc = R \cdot \frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$

R = (Rata/Canone): € 6.230,00

i = (Tasso di interesse): 2,5% (ovvero 0,025 in numeri decimali)

n = (Numero di anni): 29

e la parte  $\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$  è il "coefficiente di capitalizzazione"



da cui si ricava che il valore dei canoni di locativi capitalizzati (Vc) con rateo annuale di € 6.230,00 per 29 anni, al saggio del 2,5%, è

$$Vc = \text{€ } 127.455,00.$$

Determinazione V compendio

Come detto, essendo

$$V \text{ compendio} = VA + Vc$$

in cui:

$$VA = \text{€ } 488.661,00.$$

$$Vc = \text{€ } 127.455,00.$$

si ha che

$$V \text{ compendio} = \text{€ } 488.661,00 + \text{€ } 127.455,00 = \text{€ } 616.116,00$$

La somma dei due valori porta a determinare il valore di stima dei fabbricati rurali nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (occupata con canone incongruo) in **€ 616.116,00 (seicentosedicimilacentosedici/00)**.

Tale valore esprime il reale prezzo che un investitore razionale sarebbe disposto a corrispondere oggi, tenendo conto del mancato guadagno derivante da un canone di locazione sottostimato e della lunghissima attesa per il rientro in possesso del bene.

**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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 92.417,40**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 1.500,00**

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:

**€ 522.198,60**

**che si arrotondano in Euro € 520.000,00**

Relazione creata in data 17/04/2026  
Codice documento: E071-25-000184-001

il perito  
Ing. Gianluca Scotti

