

TRIBUNALE CIVILE DI LODI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 190 / 2025 R. G. E.

CONTRO

G. E.: Dott.ssa Maria Rullo

Perito Estimatore: Ing. Bruno Zagarese

LOTTO UNICO

Descrizione generale

Piena proprietà, per la quota pari ai 1.000/1.000 dell'intero, di una villetta ad uso abitazione, con annesso giardino pertinenziale su tutti i lati, posta su due piani (*piano terra e primo*), collegati tra loro da scala interna oltre locale box ad uso autorimessa al piano terra, il tutto sito alla via Giovanni Meazza n° 22 del Comune di Fombio (LO).

Identificazione Catastale

L'intero bene oggetto della presente relazione di stima risulta censito nel N. C.

E. U. come segue:

- *Villetta ed area scoperta*, Foglio 5 di Fombio, mappale 524, Sub. 1; Categoria: A/7; Classe: 2; Consistenza: 6 vani; Rendita: 402,84 € e scheda intestata a ***** (***** – *****), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni, e ***** (***** – *****), proprietà per ½ dell'intero in regime di comunione dei beni;
- *Locale box auto*, Foglio 5 di Fombio, mappale 524, Sub. 2; Categoria: C/6; Classe: 2; Consistenza: 18 mq; Rendita: 47,41 € e scheda intestata a ***** (***** – *****), proprietà per ½ in regime di comunione

dei beni, e ***** (***** – *****), proprietà per ½
dell'intero in regime di comunione dei beni;

Le coerenze della villetta con annesso giardino oggetto di stima, in contorno, sono le seguenti: a Nord: via Meazza e beni al mappale 333; ad Est: beni al mappale 333 e beni al mappale 135; a Sud: beni al mappale 136, 139 e 317; ad Ovest: beni al mappale 317.

Le coerenze del locale box autorimessa oggetto di stima, in contorno, sono le seguenti: sui quattro lati, beni al Sub. 1 del mappale 524 del Fg. 5.

Proprietà del bene

***** (***** – *****), pieno proprietario per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero, e *****
***** (***** – *****), piena proprietaria per la quota ideale ed indivisa pari ai 500/1.000 dell'intero.

Provenienza del bene

Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 03.06.2020 (nn° 21090/10766) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data in data 08.06.2020 (nn. 6365/4014).

Pratiche edilizie

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, lo scrivente, in relazione al bene oggetto di stima, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato ai Signori ***** in data 20.04.2021 (Rif. 2925/2021 – pra. Edil. 25/2021), per l'esecuzione di opere edilizie in difformità al Titolo Edilizio abilitativo;

- CILA Superbonus presentata in data 04.10.2021 dai Signori ***** per l'esecuzione delle opere di efficientamento energetico previste dal recente Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34;
- Parere di Compatibilità urbanistico/edilizio rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, in data 13.10.2021, in merito agli interventi rappresentati nel progetto depositato.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Alla luce delle sole pratiche recuperate, risalenti ad epoche successive alla costruzione dell'immobile, lo scrivente ha accertato che i beni oggetto di stima, allo stato attuale, presentano uno stato dei luoghi non del tutto conforme a quello riportato negli atti amministrativi rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Alla luce di quanto accertato, 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 urbanistica del bene mediante il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato e rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai Titoli Edilizi esistenti. Le opere principali da realizzarsi riguardano il ripristino del locale box ad uso autorimessa al piano terra, in luogo dell'esistente locale residenziale. A tal fine, dal prezzo di vendita si scontrerà il costo per lo svolgimento di tale attività che, a corpo, si stima pari ad € 10.000,00, compreso oblazioni ed oneri tecnici.

Il futuro aggiudicatario del lotto di vendita, inoltre, 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 anche al deposito, presso il competente ufficio, di una

scheda catastale aggiornata. Per lo svolgimento di tale attività, a corpo, si stima una spesa pari a 1.000,00 €, compreso oneri tecnici.

Disponibilità del bene

All'atto del sopralluogo eseguito, la villetta in narrativa risultava occupata dagli Esecutati, unitamente al loro nucleo familiare. Sulla base delle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha accertato che per gli immobili oggetto di vendita non sussistono Contratti registrati, ad eccezione di un Contratto di Comodato ad Uso Gratuito registrato in data 25.08.2025 (n° 1529).

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 = 125.000,00 €. Diconsi
(Centoventicinquemila/00).

Lodi, lì 10.06.2026

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Bruno Zagarese