

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

promossa da

N. Gen. Rep. 190/2025

Giudice: Dott.ssa Maria RULLO
Custode Giudiziario: Avv. Francesco CORTESINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Ing. Bruno Zagarese
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.462
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi
C.F. ZGRBRN65B25A783W – P.IVA 00998830624

con studio in Lodi (LO) – Via Colle Eghezzone n.5
telefono 0371425241
cellulare: 3355737839
fax 0371425241
e-mail: bruno.zagarese@libero.it



**Bene immobile sito alla via Giovanni Meazza n° 22
del Comune di Fombio (LO)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. 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).

La villetta oggetto di vendita presenta l'accesso dal giardino pertinenziale a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via G. Mezza, mentre al locale box auto si accede sempre dal giardino pertinenziale a cui, a sua volta, si accede dalla via G. Meazza.

Sotto il profilo architettonico, la villetta risulta composta dai seguenti locali: al Piano Terra, ingresso, locale lavanderia, dotato di finestra, ed ampio locale soggiorno /pranzo con angolo cottura e dotato di tre finestre; al Piano Primo, disimpegno, tre camere dotate di rispettive finestre, locale bagno, dotato di finestra, e balcone.

Sotto il profilo edilizio la villetta presenta le seguenti caratteristiche: al Piano Terra, altezza interna pari a circa 2,90 m.; al Piano Primo, altezza interna pari a circa 2,78 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta all'ingresso a battente; porte interne a battente in legno del tipo tamburato; serramenti esterni in PVC con vetrocamera; pareti finite a civile e tinteggiate. Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, alcuni locali della villetta si presentavano ancora non del tutto completati. In particolare, il locale lavanderia al piano terra risultava terminato solo al rustico e la parete a confine con l'ingresso risultava ancora in corso di realizzazione.

Il locale bagno al piano primo, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; lavabo e piatto doccia, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'area scoperta a giardino, quasi del tutto pavimentata a battuto di cemento, si presenta recintata e ben delimitata dalle restanti proprietà.

Il *locale box auto* presenta un'altezza interna pari a circa 2,90 m.. Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, il locale box auto si presentava trasformato in locale residenziale, a seguito di opere edilizie realizzate in totale assenza di idoneo Titolo Abilitativo. Di tale difformità edilizia, si parlerà nel seguito della presente relazione e tale circostanza, inoltre, sarà tenuta nel debito conto all'atto della valutazione del bene oggetto di vendita.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'intero bene oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 242,00 mq (*compreso area scoperta a giardino*).

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 Fig. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale, a traffico limitato con parcheggi limitati
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.
Servizi offerti dalla zona: modesti.
Principali centri limitrofi Codogno e Piacenza
Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

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).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (alla data del 19.05.2026):

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. **Convenzioni edilizie:** Nessuna.
- 4.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna
- 4.1.3. **Atti per costituzione servitù:** Nessuna.
- 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 volontaria a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto del Notaio [REDACTED] del 03.06.2020 (nn. 21091/10767 di Rep.), iscritta presso la Conservatoria di Lodi il 08/06/2020 (nn° 6366/1284)
A favore: *****
A carico: *****
Importo capitale: €107.000,00
Importo ipoteca: € 214.000,00
Durata ipoteca: 30 anni
Beni: Fig. 5 di Fombio mappale 524 Subb. 1 e 2.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di ***** e contro ***** e ***** emesso dal Tribunale di Lodi in data 09/12/2025 (n° 4181 di Rep.), trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 31/12/2025 (nn° 24060/16156) per la somma di € 51.882,56 che colpisce i beni oggetto di stima.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Per eventuali altre limitazioni a carico dei beni oggetto di vendita, si rimanda all'atto di provenienza allegato al presente rapporto di stima che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente



riportato.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- 4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** L'Ufficio Tecnico, sulla base delle ricerche effettuate, non è stato in grado di recuperare dall'archivio comunale le pratiche edilizie attinenti alla costruzione del fabbricato. 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 sconterà il costo per lo svolgimento di tale attività che, a corpo, si stima pari ad € 10.000,00, compreso oblazioni ed oneri tecnici.

N. B. = l'importo stimato è da ritenersi puramente indicativo ed ottenuto con calcoli sommari, ciò in quanto l'importo effettivo potrà essere determinato dal Tecnico Comunale solo a seguito della presentazione di un progetto ufficiale (operazione non prevista nell'incarico assegnato allo scrivente).

Si precisa, inoltre, che l'immobile, di recente, è stato oggetto di opere edili di efficientamento energetico eseguite in forza dei benefici fiscali previsti dal Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Superbonus Edilizio). Alla data di redazione del presente Rapporto di Stima, non è stato possibile verificare il corretto svolgimento dell'iter edilizio relativo alla pratica attinente all'incentivo fiscale ricevuto oltre che la corretta chiusura dello stesso, anche perché tale operazione non era prevista dall'incarico ricevuto. Alla luce di tanto, lo scrivente declina ogni responsabilità in merito ad eventuali futuri accertamenti da parte degli organi competenti in materia (Agenzia delle Entrate, ecc.) ovvero in merito all'emanazione di eventuali futuri provvedimenti di revoca del beneficio fiscale ricevuto;

- 4.3.2. **Conformità catastale:** la scheda catastale del bene dovrà essere aggiornata, in virtù delle opere di efficientamento energetico eseguite a seguito dei benefici fiscali ottenuti in forza del Decreto-legge 19 maggio 2020, n° 34 (Superbonus edilizio).

Alla luce di tanto, 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 al deposito presso il competente ufficio della scheda catastale aggiornata. A tal fine, dal prezzo di vendita si sconterà il costo per lo svolgimento della suddetta attività che, a corpo, si stima pari ad € 1.000,00, compreso oneri tecnici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 5.1 Sulla base delle ricerche effettuate, è stato rinvenuto solo l'Attestato di Prestazione Energetica relativa allo stato del fabbricato antecedente ai lavori di efficientamento energetico effettuato (Superbonus Edilizio);
- 5.2 Per tutte le altre informazioni non espressamente menzionate, si rimanda all'atto di provenienza del bene allegato alla presente che, a questo punto della relazione, deve intendersi integralmente riportato;
- 5.3 Si precisa che alcuni locali interni all'immobile non risultano del tutto completati, in quanto terminati solo al rustico, come pure alcuni tavolati interni risultano demoliti e non del tutto completati;



- 5.4 Si precisa, inoltre, che l'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo eseguito, non risultava funzionante e che lo stesso risultava privo di diversi corpi radianti (termosifoni).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 6.1.1 ***** (***** - ***** - *****), 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. I predetti risultano proprietari dal 08.06.2020 ad oggi in forza di Atto di Compravendita stipulato dal Notaio ***** in data 03.06.2020 (nn° 21090/10766) e trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 08.06.2020 (nn. 6365/4014). I Signori ***** e ***** avevano acquistato i beni dai *****.

6.1.2 Precedenti proprietari:

- ***** (***** - *****), 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. I predetti risultano proprietari dal 09.08.2019 al 08.06.2020 in forza di Successione legittima in morte di ***** , avvenuta in data 09.08.2019, trascritta presso la Conservatoria di Lodi in data 22.08.2019 (nn° 14636/9459);

Note

In merito alla suddetta Successione, risulta presente la relativa accettazione tacita di eredità avvenuta in forza di atto del Notaio ***** del 03.06.2020, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 08.06.2020 (nn° 6364/4013);

- **Anteriormente al ventennio**, i beni in narrativa appartenevano al Sig. ***** (***** - *****) in forza di atto di Permuta stipulato dal Notaio ***** in data 19.09.1970 (trascritto il 08.10.1970 - nn° 6151/4314), per la quota pari ad ½ dell'intero, ed in forza di Atto di Compravendita stipulato da Notaio ***** in data 05.12.1962 (trascritto in data 02.01.1963 - nn° 25/21), per la restante quota di ½ dell'intero.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 L'Ufficio Tecnico, sulla base delle ricerche effettuate, non è stato in grado di recuperare dall'archivio comunale le pratiche edilizie attinenti alla costruzione del fabbricato.

All'esito delle ricerche effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fombio ha rinvenuto e messo a disposizione dello scrivente solo 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.



**Villetta ad uso abitazione, con giardino e
locale box autorimessa
di cui al punto A**

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).

La villetta oggetto di vendita presenta l'accesso dal giardino pertinenziale a cui, a sua volta, si accede direttamente dalla via G. Mezza, mentre al locale box auto si accede sempre dal giardino pertinenziale a cui, a sua volta, si accede dalla via G. Meazza.

Sotto il profilo architettonico, la villetta risulta composta dai seguenti locali: al Piano Terra, ingresso, locale lavanderia, dotato di finestra, ed ampio locale soggiorno /pranzo con angolo cottura e dotato di tre finestre; al Piano Primo, disimpegno, tre camere dotate di rispettive finestre, locale bagno, dotato di finestra, e balcone.

Sotto il profilo edilizio la villetta presenta le seguenti caratteristiche: al Piano Terra, altezza interna pari a circa 2,90 m.; al Piano Primo, altezza interna pari a circa 2,78 m.; pavimentazione in piastrelle di monocottura; porta all'ingresso a battente; porte interne a battente in legno del tipo tamburato; serramenti esterni in PVC con vetrocamera; pareti finite a civile e tinteggiate. Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, alcuni locali della villetta si presentavano ancora non del tutto completati. In particolare, il locale lavanderia al piano terra risultava terminato solo al rustico e la parete a confine con l'ingresso risultava ancora in corso di realizzazione.

Il locale bagno al piano primo, che presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura ed un rivestimento murale in materiale analogo, risulta dotato di un impianto di adduzione e scarico a servizio di: tazza w. c.; lavabo e piatto doccia, tutti dotati di rubinetterie in normale stato di conservazione in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato.

L'area scoperta a giardino, quasi del tutto pavimentata a battuto di cemento, si presenta recintata e ben delimitata dalle restanti proprietà.

Il *locale box auto* presenta un'altezza interna pari a circa 2,90 m.. Si precisa che, all'atto del sopralluogo eseguito, il locale box auto si presentava trasformato in locale residenziale, a seguito di opere edilizie realizzate in totale assenza di idoneo Titolo Abilitativo. Di tale difformità edilizia, si parlerà nel seguito della presente relazione e tale circostanza, inoltre, sarà tenuta nel debito conto all'atto della valutazione del bene oggetto di vendita.

In relazione all'epoca di costruzione del fabbricato, l'intero bene oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione e presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 242,00 mq (*compreso area scoperta a giardino*).

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.

SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
Portico Piano Terra	Sup. reale lorda	6,00	0,20	1,20
Piano Primo	Sup. reale lorda	72,00	1,00	72,00
Balcone P. Primo	Sup. reale lorda	6,00	0,35	2,10
Giardino scoperto	Sup. catastale non rilevata	88,00	0,10	8,80
Locale box autorimessa	Sup. reale lorda	20,00	0,50	10,00
Totale		242,00		144,10
Totale arrotondato				144,00

Caratteristiche descrittive:

STRUTTURE

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura

Solai (struttura): tipologia: misto in latero-cemento

Copertura (struttura e
rivestimento) tipologia: a tetto

Tramezzatura interna Tipologia: laterizio

COMPONENTI EDILIZIE

Infissi interni (componente
edilizia): tipologia: ante a battente in legno
Condizioni: discreti

Infissi esterni (componente
edilizia) tipologia: ante a battente in PVC
condizioni: buone

Rivestimento (componente
edilizia) ubicazione: bagno
materiale: piastrelle
condizioni: buone

Pavimenti (componente
edilizia) Ubicazione: alloggio
materiale: piastrelle
Condizioni : discrete

IMPIANTI

Elettrico (impianto) tensione: 220 V
tipologia: sottotraccia
conformità: da verificare (in parte ancora da completare)

Fognatura (impianto) tipologia: da verificare

Idrico (impianto) alimentazione: diretta da rete comunale

Termico (impianto) tipologia: autonomo (all'atto del sopralluogo eseguito l'impianto non funzionava)
diffusori: mancano diversi radiatori
conformità: da verificare

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni è stato adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che giunge alla determinazione del valore cercato attraverso una comparazione del bene oggetto di valutazione con i prezzi formatisi sul libero mercato per la



compravendita di beni assimilabili a quello in valutazione. Inoltre, il presente giudizio di stima ha tenuto conto della natura del bene, dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie ed alle autorizzazioni amministrative.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Lodi,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Tecnico del Comune di Fombio;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - *Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia edito dalla C.C.I.A.A. di Lodi;*
 - *Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate;*
 - *Osservatorio Immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore";*
 - Indagini di mercato, con relative comparazioni, su compravendite avvenute negli ultimi anni di beni immobili assimilabili a quelli oggetto di valutazione;

8.3. Valutazione corpi

A. Villetta con giardino e locale box autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario	valore complessivo
Villetta con giardino e locale box autorimessa	144,00	€ 1.100,00	€ 158.400,00

- Valore complessivo intero bene:	€ 158.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 158.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villetta con giardino e locale box autorimessa	242,00	€ 158.400,00	€ 158.400,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 23.760,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente - Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - Nessuna
- Spese per regolarizzazione amministrativa e catastale - € 11.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Si precisa che il prezzo a base d'asta indicato tiene conto anche di quanto riportato al paragrafo 4.3.1 del Presente Rapporto di Stima che, a questo punto della Relazione, deve intendersi espressamente riportato
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 123.640,00
- Che si arrotondano pari a: € 125.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/06/2026



Il perito
Dott. Ing. Bruno Zagarese

