
TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

Promossa da

Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa Soc. Coop.

contro

Num. Gen Rep. 50/2023

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella

Curatore Giudiziario Avv. Alberto Bazzicaluppi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato Massimiliano Granata Geometra Laureato

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 591

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n. 364

C.F. GRNMSM81C17E648R – P.I. 06037980965

con studio in Lodi (LO) Via Tiziano Zalli n. 4/6

Telefono 0371- 750861

e-mail: m.granata@mgurbanstudio.com

**Bene in Brembio (LO) – Via Pietro Nenni n. 1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di attività commerciale supermarket sito nel Comune di Brembio (LO) in Via Pietro Nenni n. 1.
L'attività commerciale è composta da zona esposizione – supermercato, zona filtro con posizionamento di celle frigorifere e zona magazzino con all'interno servizi igienici con antibagno e w.c., locale tecnico e centrale termica. In aderenza alla struttura principale, vi è corpo separato, posto in aderenza e collegato internamente da porta di accesso, altro magazzino a cui si accede anche dal cortile/parcheggio.
Completa la proprietà l'area pertinenziale esterna con funzione di parcheggio interno identificato al fg. 13 mapp. 369 identificato come ente urbano
Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 600.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.50.
- Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 mapp. 369 sub. 701 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 479 mq. Superficie catastale 628.00 mq. Rendita Catastale di €. 8.213,11,; dati derivanti da AMPLIAMENTO del 18/01/2013 Pratica n. LO0001706 in atti dal 18/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 288.1/2014)
- Coerenze
A Nord: Mapp. 372 – Proprietà di Terzi
A Ovest: Strada Pubblica
A Sud: Mapp. 187 – Stessa Ditta
A Est : Mapp. 368 – Proprietà di Terzi
- Nota** Il Tecnico fa presente che vi è area pertinenziale identificata al Fg. 13 mappale 369 ENTE URBANO, annessa al fabbricato con funzione di parcheggio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche di zona :* Zona centrale del Comune di Brembio (LO) con un flusso veicolare limitato alla residenza e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.
- Servizi della zona:* scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (sufficiente), scuola superiore (sufficiente), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (ottimo), servizi trasporto pubblico (buono), chiesa (buono), centro commerciale (sufficiente), pompa di benzina (buono) parcheggi (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), mercato cittadino (buono) Municipio (buono), servizi pubblici alla persona (buono), istituto di credito (buono).
- Caratteristiche zone limitrofe:* Commerciale
- Collegamenti pubblici:* aeroporto di Linate (50 Km.) aeroporto di Malpensa (90 Km) autostrada A1 (15 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (16 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 10) Autobus (0.1 Km.)

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo 11.12.2023, l'immobile risulta occupato dalla società debitrice

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 pregiudiziali:* **Nessuna**
4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* **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 (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano – Società Cooperativa** con sede a Borghetto Lodigiano (LO) a firma della Dott. ***** Notaio in ***** , in data 12/03/2014 ai nn. 174223/32715 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 18/03/2014 ai nn. 3250/536.

Importo Capitale: €. 350.000,00

Importo Ipoteca: €. 700.000,00

Durata: 20 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 Mapp. 369 sub. 701. Fg. 13 Mapp. 369, Fg. 13 Mapp. 119 sub. 708, Fg. 13 Mapp. 229 sub. 703, Fg. 13 Mapp. 119 sub. 704.

- * Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano** con sede a Borghetto Lodigiano (LO) a firma della Dott. ***** Notaio in ***** , in data 27/09/1994 ai nn. 100931/9777 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 03/08/1994 ai nn. 10463/2179

Importo Capitale: €. 154.937,00

Importo Ipoteca: €. 309.874,14

Durata: 10 anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 Mapp. 369 sub. 501. Fg. 13 Mapp. 369.

- * Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **Cassa Rurale ed Artig. di Borghetto Lodigiano Soc. Coop. A.r.l.** con sede a Borghetto Lodigiano (LO) a firma della Dott. ***** Notaio in ***** , in data 03/11/1993 ai nn. 94851/8977 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 08/11/1993 ai nn. 12858/2736

Importo Capitale: €. 154.937,00

Importo Ipoteca: €. 258.228,50

Durata: 18 mesi 1 giorno

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 Mapp. 369 sub. 501. Fg. 13 Mapp. 369.

4.2.2 *Pignoramenti*

- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa Soc. Coop.** con sede a Lodi e contro ***** con sede a ***** P.I. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi (LO) in data 16/02/2023 al n. 473 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 15/03/2023 ai nn. 2905/4273.

4.2.3 *Altre Limitazioni*

- * Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Non viene riscontrata, in quanto lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle schede catastali depositate e registrate presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) Infatti dalle evidenze emerse dall'analisi della documentazione messa a disposizione dai vari enti amministrativi, risulta una difformità circa la distribuzione interna degli spazi interni, nello specifico la realizzazione di un vano tecnico nella zona magazzino e la realizzazione di un locale con annessa cella frigorifera nella zona supermercato.

4.3.1.1 Interventi di regolarizzazione tecnico - urbanistica

Redazione e presentazione da parte di un tecnico abilitato all'Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (LO), di un SCIA – *SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA* (come previsto dalla normativa agli ex Art. 36 – 37 del D.p.r. 380/01 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che consente di sanare le opere eseguite senza titolo abilitativo attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa.

4.3.1.2 Costi previsti per la regolarizzazione

Assistenza Tecnica Professionale per presentazione pratica di Edilizia, con richiesta finale di agibilità;	€ 3.000,00
Sanzione Amministrativa	€ 1.500,00
Diritti di Segreteria Comunali	€ 100,00
Totale Oneri per Sanatoria	€ 4.600,00

4.3.2 Conformità catastale

Non Viene riscontrata, in quanto la scheda catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.

4.3.2.1 Interventi di regolarizzazione catastale

Per la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile è necessario redigere pratica Docfa con la realizzazione di nuova planimetria raffigurante la situazione attuale.

4.3.2.2 Costi previsti per la regolarizzazione

Tassa Docfa per presentazione pratica	€ 50,00
Redazione di pratica Docfa	€ 500,00
Totale Oneri pratica Catastale	€ 550,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- * Millesimi di proprietà su parti comuni
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023:
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023:
- * Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2024: -----
- * Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia
- * Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio -----
- * Atti ablativi Pubblica Amministrazione

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 16/02/1993 ad oggi

***** con sede a ***** P.I. ***** per la quota dell'intero in forza di **atto di compravendita** del 16/02/1993 ai nn. 88784/8281 di repertorio Dott. *****i Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 05/03/1993 ai nn. 2620/1759.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato il ***** a ***** C.F. *****
- ***** nata il ***** a ***** C.F. *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 501 mapp. 369 Fg. 13 di Brembio

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2003 – 2023)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla ispezione ipotecaria fornita dal Creditore Procedente.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (LO), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

nota Allo stato attuale a seguito di formale richiesta non sono pervenute pratiche edilizie in base ai criteri di ricerca forniti ed ai dati a disposizione del tecnico.

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di attività commerciale supermarket sito nel Comune di Brembio (LO) in Via Pietro Nenni n. 1.

L'attività commerciale è composta da zona esposizione – supermercato, zona filtro con posizionamento di celle frigorifere e zona magazzino con all'interno servizi igienici con antibagno e w.c., locale tecnico e centrale termica. In aderenza alla struttura principale, vi è corpo separato, posto in aderenza e collegato internamente da porta di accesso, altro magazzino a cui si accede anche dal cortile/parcheggio.

Completa la proprietà l'area pertinenziale esterna con funzione di parcheggio interno identificato al fg. 13 mapp. 369 identificato come ente urbano

Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 600.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.50.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Supermercato	Sup. Reale Lorda	mq. 600.00	1,00	mq. 600.00
A	Area esterna pertinenziale	Sup. Reale Lorda	mq. 400.00	0,10	mq. 40.00
Sup. Reale Lorda			mq. 990.00		mq. 640.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	materiale	cemento armato;
Strutture verticali	materiale	elementi in prefabbricato e laterizio portante;
Travi	materiale	cemento armato;
Solai	tipologia	non verificabili;
Copertura	tipologia	non verificabile;
Ascensore	tipologia	assente;
Scala	ubicazione	assente;

Componenti edilizi e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	assente;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	metallico manuale;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti alluminio e ferro con vetro doppio in buono stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	autobloccanti per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in buono stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino d'accesso in alluminio automatizzato;

Impianti

<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;
<i>Gas</i>	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
<i>Elettrico</i>	tipologia	tensione 380V le condizioni non sono verificabili;
<i>Fognatura</i>	tipologia	recapito collettore rete comunale;
<i>Idrico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
<i>Telefonico</i>	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
<i>Telematico</i>	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
<i>Termico</i>	tipologia	termo autonomo;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutane del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di Lodi (LO);
- ~ borsinoimmobiliare.it;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Lodi;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Supermercato	mq. 600.00	€. 750.00	€. 450.000,00
A	Area esterna pertinenziale	mq. 40.00	€. 750.00	€. 29.250,00
		mq. 640.00		€. 479.250,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€. 479.250,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€. 479.250,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 1.000.00	€. 479.250,00	€. 479.250,00
	TOTALE	mq. 1.000.00	€. 479.250,00	€. 479.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Immobile **€. 479.250,00**

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 71.887,50**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale) **€. 5.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuna**

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:

L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

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: **€. 402.212,50**

**Bene in Brembio (LO) – Via XX Settembre n. 20
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Quota di proprietà per 1000/1000 di attività commerciale sito nel Comune di Brembio (LO) in Via XX Settembre n. 20
L'attività commerciale è composta da zona ingresso negozio, laboratorio, magazzino e servizi, completa la proprietà un'area esterna pertinenziale che consente l'accesso al box posto sul retro e identificata come bene comune non censibile al Fg. 13 mapp. 119 sub. 704.
Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari **mq. 70.00** con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.50.

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 mapp. 119 sub. 708 Categoria C/1 Classe 3 Consistenza 53 mq. Superficie catastale 64 mq. Rendita Catastale di €. 1.059,30; dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 13/09/2005 Pratica LO00034485 in atti dal 13/09/2005 UFFICIO O STUDIO PRIVATO-NEGOZIO (n. 5053.1/2005)

Coerenze
A Nord: Mapp. – Proprietà di Terzi
A Ovest: Via XX Settembre – Pubblica Via
A Sud: Mapp. 122 – Proprietà di Terzi
A Est : Mapp. 235 – Proprietà di Terzi

- B.** Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Brembio (LO) in Via XX Settembre n. 20
Il box di tipo doppio si trova in corpo esterno rispetto al fabbricato principale con accesso dalla via XX Settembre attraverso l'area pertinenziale identificata al fg. 13 mapp. 119 sub. 704.
Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 40.00

Il fabbricato è identificato catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 mapp. 229 sub. 703 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 36 mq. Superficie catastale 40 mq. Rendita Catastale di €. 111,50; dati derivanti da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 13/09/2005 Pratica LO00034485 in atti dal 13/09/2005 UFFICIO O STUDIO PRIVATO-NEGOZIO (n. 5053.1/2005)

Coerenze
A Nord: Mapp. – Proprietà di Terzi
A Ovest: Via XX Settembre – Pubblica Via
A Sud: Mapp. 122 – Proprietà di Terzi
A Est : Mapp. 235 – Proprietà di Terzi

- Nota** Il Tecnico fa presente che vi è area pertinenziale identificata al Fg. 13 mappale 119 sub. 704 identificato come BENE COMUNE NON CENSIBILE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche di zona : Zona centrale del Comune di Brembio (LO) con un flusso veicolare limitato alla residenza e con una buona dotazione di aree esterne adibite a parcheggio.

Servizi della zona: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media (sufficiente), scuola superiore (sufficiente), farmacia (ottimo), centro sportivo (ottimo), spazi verdi (ottimo), servizi trasporto pubblico (buono), chiesa (buono), centro commerciale (sufficiente), pompa di benzina (buono) parcheggi (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), mercato cittadino (buono) Municipio (buono), servizi pubblici alla persona (buono), istituto di credito (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciale

Collegamenti pubblici: aeroporto di Linate (50 Km.) aeroporto di Malpensa (90 Km) autostrada A1 (15 Km.) Linea ferroviaria con Stazione (16 km.) S.S. 9 Via Emilia (Km. 10) Autobus (0.1 Km.)

3. STATO DI POSSESSO

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella
Custode Avv. Alberto Bazzicaluppi
Perito Geom. Massimiliano Granata

Alla data del sopralluogo 11.12.2023, l'immobile risulta occupato dal Sig. ***** con regolare contratto d'affitto valido fino al 30.09.2026

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 pregiudiziali: *Nessuna*
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *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 (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano – Società Cooperativa** con sede a Borghetto Lodigiano (LO) a firma della Dott. ***** Notaio in ***** in data 12/03/2014 ai nn. 174223/32715 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 18/03/2014 ai nn. 3250/536.

Importo Capitale: € 350.000,00

Importo Ipoteca: € 700.000,00

Durata: 20 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 Mapp. 369 sub. 701, Fg. 13 Mapp. 369, Fg. 13 Mapp. 119 sub. 708, Fg. 13 Mapp. 229 sub. 703, Fg. 13 Mapp. 119 sub. 704.

- * Ipoteca Volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Borghetto Lodigiano – Società Cooperativa** con sede a Borghetto Lodigiano (LO) a firma della Dott. ***** Notaio in ***** in data 21/06/2004 ai nn. 151676/20818 di repertorio e iscritta presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 16/07/2004 ai nn. 14615/3920.

Importo Capitale: € 70.000,00

Importo Ipoteca: € 140.000,00

Durata: 10 Anni

I beni colpiti sono identificati catastalmente nel Comune di Brembio (LO) Fg. 13 Mapp. 119 sub. 703, Fg. 13 Mapp. 119 sub. 704, Fg. 13 Mapp. 229 sub. 703,

4.2.2 Pignoramenti

- * Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa Soc. Coop.** con sede a Lodi e contro ***** con sede a ***** P.I. ***** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lodi (LO) in data 16/02/2023 al n. 473 di repertorio e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) il 15/03/2023 ai nn. 2905/4273.

4.2.3 Altre Limitazioni

- * Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia

Non viene riscontrata, in quanto lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle schede catastali depositate e registrate presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto) Infatti dalle evidenze emerse dall'analisi della documentazione messa a disposizione dai vari enti amministrativi, risulta che il corpo box nella realtà ha due portoni di accesso ed è suddiviso internamente da tavolato divisorio, creando appunto due box singoli, mentre a livello documentale risulta unicamente un accesso solo ed un locale unico.

4.3.1.1 Interventi di regolarizzazione tecnico - urbanistica

Redazione e presentazione da parte di un tecnico abilitato all'Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (LO), di un **SCIA – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA** (come previsto dalla normativa agli ex Art. 36 – 37 del D.p.r. 380/01 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) che consente di sanare le opere eseguite senza titolo abilitativo attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa.

4.3.1.2 Costi previsti per la regolarizzazione

Assistenza Tecnica Professionale per presentazione pratica di Edilizia, con richiesta finale di agibilità;	€ 3.000,00
Sanzione Amministrativa	€ 1.500,00
Diritti di Segreteria Comunali	€ 100,00

	Totale Oneri per Sanatoria	€. 4.600,00
4.3.2	Conformità catastale	
	Non Viene riscontrata , in quanto la scheda catastale presenta alcune difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi.	
4.3.2.1	Interventi di regolarizzazione catastale	
	Per la regolarizzazione della posizione catastale dell'immobile è necessario redigere pratica Docfa con la realizzazione di nuova planimetria raffigurante la situazione attuale.	
4.3.2.2	Costi previsti per la regolarizzazione	
	Tassa Docfa per presentazione pratica	€. 50,00
	Redazione di pratica Docfa	€. 500,00
	Totale Oneri pratica Catastale	€. 550,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- * Millesimi di proprietà su parti comuni
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023:
- * Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2023:
- * Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate per l'anno 2024: -----
- * Spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia
- * Pendenze ed eventuali cause riguardanti il Condominio -----
- * Atti ablativi Pubblica Amministrazione

Ulteriori avvertenze

Previsioni spese future *Nessuna*

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 21/06/2004 ad oggi

***** con sede a ***** P.I. ***** per la quota dell'intero in forza di **atto di compravendita** del 21/06/2004 ai nn. 151674/20817 di repertorio Dott. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 16/07/2004 ai nn. 14614/8407.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato il ***** a *****
- ***** nato il ***** a *****
- ***** nato il ***** a *****

- **Locatelli Virgilia** nata il 01/01/1957 a Maleo (LO)
dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 704-703 mapp. 119 Fg. 13 e sub. 13 mapp. 229 Fg. 13 di Brembio

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Proprietario dal 25/03/2003 ad 21/06/2004

***** nato il ***** nato il ***** a ***** a *****
nato il ***** a ***** nato il ***** a ***** nata
il ***** nato il ***** a ***** nato il ***** a *****
***** nato il ***** a ***** nato il ***** nato il *****
***** a ***** a ***** nato il ***** a ***** e
***** nato il ***** a ***** nata il ***** nato il *****
***** a ***** nato il ***** a ***** proprietari
in forza di **atto per causa di morte – denuncia di successione per morte di** ***** nato il
***** a ***** **del** ***** nato il ***** a ***** **di** del
21/03/2004 ai nn. 99/300 di repertorio ufficio del registro di Codogno e trascritto presso la Conservatoria
del Comune di Lodi (LO) in data 24/10/2007 ai nn. 24809/12484.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- ***** nato il ***** a *****

dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 704-703 mapp. 119 Fg. 13 e sub. 13 mapp. 229 Fg. 13 di Brembio

Note Accettazione tacita di eredità Trascritta

Accettazione tacita di eredità derivante da atto per causa di morte a favore di **Bergomi Giuseppe** nato il 25/01/1952 a Brembio (LO), **Bergomi Gloria** nata il 21/06/1978 a Codogno (LO), **Bergomi Linda** nata il 09/02/1983 a Codogno (LO) e **Locatelli Virgilia** nata il 01/01/1957 a Maleo (LO) in forza di **denuncia di successione per morte di Granata Luigia del 25/03/2003** del 21/06/2004 ai nn. 15167/20817 di repertorio del Tribunale di Lodi e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 31/05/2023 ai nn. 9217/6162.

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2003 – 2023)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla ispezione ipotecaria fornita dal Creditore Procedente.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

6.1.1 Proprietario dal 18/03/2020 ad oggi

Rocco Marco nato il 08/09/1972 a Milano (MI) C.F. RCCMRC72P08F205X per la quota di 1/4 e **Molinari Mirella** nata il 07/07/1948 a Borgo Val di Taro (PR) C.F. MLNMLL84L47B042Z proprietaria per la quota di 3/4 in forza di **atto per causa di morte – denuncia di successione per morte di Rocco Ottorino Devio del 18/03/2020 di** del 08/03/2020 ai nn. 538169/88888/21 di repertorio ufficio del registro di Lodi e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 29/03/2022 ai nn. 5116/3389.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile pignorato come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- **Rocco Ottorino Devio** nato il 03/04/1944 a Badia Tedalda (AR) C.F. RCCTRN44D03A541V
- **Molinari Mirella** nata il 07/07/1948 a Borgo Val di Taro (PR) C.F. MLNMLL84L47B042Z dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 1-2-3 mapp. 186 Fg. 4 di Marudo).

Note Accettazione tacita di eredità Trascritta

Accettazione tacita di eredità derivante da atto per causa di morte a favore di **Rocco Marco** nato il 08/09/1972 a Milano (MI) C.F. RCCMRC72P08F205X per la quota di 1/4 e **Molinari Mirella** nata il 07/07/1948 a Borgo Val di Taro (PR) C.F. MLNMLL84L47B042Z proprietaria per la quota di 3/4 in forza di **denuncia di successione per morte di Rocco Ottorino Devio del 18/03/2020** del 19/04/2023 al n. 31 di repertorio del Tribunale di Lodi e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 25/09/2023 ai nn. 15388/10367.

6.2 Precedenti proprietari

6.2.1 Proprietario dal 02/02/1995 e fino al 18/03/2020

Rocco Ottorino Devio nato il 03/04/1944 a Badia Tedalda (AR) C.F. RCCTRN44D03A541V per la quota di 1/2 e **Molinari Mirella** nata il 07/07/1948 a Borgo Val di Taro (PR) C.F. MLNMLL84L47B042Z proprietaria per la quota di 1/2 in forza di **atto di compravendita** del 02/02/1995 al n. 27661 di repertorio Dott. Grignani Giorgio Notaio in Melegnano (MI) e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 03/02/1995 ai nn. 1620/1073.

Note Il citato atto di compravendita è riferito alla proprietà dell'immobile come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

- **Pancotti Antonio** nato il 12/02/1965 a Sant'Angelo Lodigiano (LO) C.F. PNCNTN65B12I274M
- **Fannetti Barbara** nata il 12/02/1965 a Sant'Angelo Lodigiano (LO) C.F. FNTBBR65B52I274N dell'unità immobiliare pignorata (di cui al sub. 1-2-3 mapp. 186 Fg. 4 di Marudo (LO))

La cronistoria riportata a **verifica del ventennio (2003 – 2023)**, è stata dedotta dal certificato notarile presentato dal legale del Creditore Procedente e dalla verifica delle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lodi e dalla ispezione ipotecaria fornita dal Creditore Procedente.

7 PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (Lo), sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

19/06/2004 P.E. Concessione edilizia in sanatoria n. 2526/04

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto A

Quota di proprietà per 1000/1000 di attività commerciale sito nel Comune di Brembio (LO) in Via XX Settembre n. 20
L'attività commerciale è composta da zona ingresso negozio, laboratorio, magazzino e servizi igienici, completa la proprietà un'area esterna pertinenziale che consente l'accesso al box posto sul retro e identificata come bene comune non censibile al Fg. 13 mapp. 119 sub. 704.

Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 70.00 con un'altezza netta interna dei locali pari a m. 3.50.

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
A	Supermercato	Sup. Reale Lorda	mq. 70.00	1,00	mq. 70.00
A	Area esterna pertinenziale	Sup. Reale Lorda	mq. 100.00	0,10	mq. 10.00
Sup. Reale Lorda			mq. 170.00		mq. 80.00

Descrizione dell'Unità Immobiliare di cui al punto B

Quota di proprietà per 1000/1000 di box sito nel Comune di Brembio (LO) in Via XX Settembre n. 20
Il box di tipo doppio si trova in corpo esterno rispetto al fabbricato principale con accesso dalla via XX Settembre attraverso l'area pertinenziale identificata al fg. 13 mapp. 119 sub. 704.

Il tutto per una superficie lorda di pavimento pari mq. 40.00

Definizione superfici

ID	Descrizione	Parametro	Valore reale	Coefficienti di valorizzazione	Valore equivalente
B	Box	Sup. Reale Lorda	mq. 40.00	1,00	mq. 40.00
Sup. Reale Lorda			mq. 40.00		mq. 40.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Fondazioni</i>	materiale	cemento armato;
<i>Strutture verticali</i>	materiale	elementi in prefabbricato e laterizio portante;
<i>Travi</i>	materiale	cemento armato;
<i>Solai</i>	tipologia	non verificabili;
<i>Copertura</i>	tipologia	non verificabile;
<i>Ascensore</i>	tipologia	assente;
<i>Scala</i>	ubicazione	assente;

Componenti edilizi e costruttive:

<i>Cancello pedonale</i>	tipologia	assente;
<i>Cancello carraio</i>	tipologia	metallico manuale;
<i>Infissi esterni</i>	tipologia	serramenti alluminio e ferro con vetro doppio in buono stato di conservazione;
<i>Infissi interni</i>	tipologia	porte in legno interne in buono stato di conservazione;
<i>Pareti esterne</i>	materiale	muratura in laterizio e intonaco;
<i>Pavim. esterna</i>	materiale	autobloccanti per esterni;
<i>Pavim. interna</i>	materiale	piastrelle in buono stato di conservazione;
<i>Plafoni</i>	materiale	intonaco a civile;
<i>Porta d'ingresso</i>	tipologia	portoncino d'accesso in alluminio automatizzato;

Impianti

<i>Antifurto</i>	tipologia	non presente;
<i>Condizionamento</i>	tipologia	non presente;
<i>Citofonico</i>	tipologia	tipologia audio le condizioni non sono verificabili;

Gas	tipologia	con tubazioni esterne in rame, ma necessità di un intervento di verifica;
Elettrico	tipologia	tensione 380V le condizioni non sono verificabili;
Fognatura	tipologia	recapito collettore rete comunale;
Idrico	tipologia	tipologia sottotraccia con alimentazione diretta a rete comunale;
Telefonico	tipologia	tipologia sottotraccia le condizioni di manutenzione non sono verificabili;
Telematico	tipologia	del tipo standard collegato alla linea telefonica;
Termico	tipologia	termo autonomo;

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e conservativo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico sanitarie.

Al fine di una equa valutane del bene, non è stato possibile reperire sul mercato della zona dei dati comparabili che consentano l'utilizzo degli standard di valutazione internazionale (IVS), così da poter utilizzare come sistema di calcolo la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che confronta, le caratteristiche ed i prezzi di unità immobiliari simili a quella oggetto di valutazione, tenendo come parametro di riferimento atti di compravendita avvenuti negli ultimi 18 mesi.

Pertanto per esprimere il giudizio di stima, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo, cioè quel metodo che mette in relazione i parametri tecnici, superficie o il volume, con valori monetari (€/mq.). Questo metodo risulta il più affidabile all'attualità, visto l'assenza di atti comparabili, per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il calcolo è eseguito a metro quadro per la superficie coperta lorda totale.

Per la corretta definizione dei prezzi medi di mercato è stata eseguita indagine presso enti privilegiati circa l'andamento del mercato immobiliare. Si è infine tenuto in rilevante considerazione il particolare momento storico circa l'andamento del mercato immobiliare e l'appetibilità del bene.

DIVISIBILITA'

Per concetto di divisibilità di un bene immobile, s'intende la possibilità di frazionare lo stesso in modo fisico e reale, creando così due o più unità differenti rispetto all'origine, che non producano però un sostanziale e notevole deprezzamento del valore dei singoli beni creati rapportati all'origine e che consenta la formazione di quote di proprietà di autonomo e libero gradimento non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive.

8.2 Fonti informazione

- ~ Agenzia del Territorio di Lodi;
- ~ Conservatoria dei registri Immobiliari di Lodi;
- ~ Ufficio Tecnico del Comune di Brembio (LO);
- ~ Agenzie immobiliari di Lodi (LO);
- ~ borsinoimmobiliare.it;
- ~ Bollettino della C.C.I.A.A. di Lodi;

8.3 Valutazione corpi

ID	Descrizione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A	Supermercato	mq. 70.00	€. 600.00	€. 42.000,00
A	Area esterna pertinenziale	mq. 10.00	€. 600.00	€. 6.000,00
B	Box	mq. 40.00	€. 200.00	€. 8.000,00
		mq. 120.00		€. 56.000,00

Dettaglio per valore del Lotto in rapporto alle quote di proprietà:

Valore Corpo dell'intero Lotto:	€. 56.000,00
Valore Complessivo in diritto e quota di 1000/1000 di proprietà	€. 56.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda di pavimento	Valore Unitario	Valore Diritto e Quota
A	Unità Immobiliare	mq. 210.00	€. 56.000,00	€. 56.000,00
TOTALE		mq. 210.00	€. 56.000,00	€. 56.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo Immobile

€. 56.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenze tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e stato di conservazione, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio antecedente alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 8.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche e sanzioni amministrative (indicative da verificare con l'amministrazione comunale)

€. 5.150,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuna

Le valutazioni, gli adeguamenti e correzioni (campi obbligatori) sono da considerarsi indicativi:

L'importo esatto di valutazione è da considerarsi quello espresso al successivo punto 8.5.

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:

€. 42.450,00

Lodi (LO) 20.01.2024

Il Perito
Geom. Massimiliano Granata