

GEOM. GRANATA MASSIMILIANO

Via Gian Battista Marchesi n. 9 – Lodi (LO)

Tel. 0371/35057

m.granata@mgurbanstudio.com

TRIBUNALE DI LODI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **50 / 2023**

Giudice Dr.ssa Maria Teresa Latella

Custode Giudiziario Avv. Alberto Bazzicaluppi

-oOo-

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALLEGATO A

Lotto 1

1 - DESCRIZIONE DEL BENE

- 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.

2 - CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE

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.

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.

Conformità catastale

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

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.

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.

3 - DIRITTI REALI – COMPROPRIETA' ED ALTRO

I DEBITORI ESECUTATI

***** 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. ***** Notaio in ***** e trascritto presso la Conservatoria del Comune di Lodi (LO) in data 05/03/1993 ai nn. 2620/1759.

Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo 11.12.2023, l'immobile risulta occupato dal debitore.

4 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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. *****o 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.

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.

5 - VALORE	
------------	--

Valore di Stima	€. 479.250,00
Decurtazioni	
• <i>Riduzione del 15%</i>	€. 71.887,50
• <i>Spese di regolarizzazione</i>	€. 5.150,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 402.212,50

Prezzo base d'asta del lotto: verrà determinato da Giudice dell'Esecuzione nel corso dell'Udienza ex art.569 c.p.c.
--

il Perito
Geom. Granata Massimiliano