

**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura esecutiva n. 273/2019 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**I ESPERIMENTO**

**Gestore della vendita: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;**

**Portale del Gestore: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);**

**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l., con sede in Brescia, via Fura n. 26 (tel. 030/348410; e-mail: [ivgbrescia@ivgbrescia.com](mailto:ivgbrescia@ivgbrescia.com)).**

\* \* \*

La sottoscritta Notaio Elena Cairoli, quale delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Brescia con ordinanza emessa in data 20/03/2024, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e domiciliata per la carica presso S-Mart, Via Solferino n. 24,

**avvisa**

**che, a suo ministero, il giorno 25 luglio 2024 alle ore 15.30 si procederà alle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO UNICO**

Gli immobili oggetto del presente avviso sono parte del centro commerciale di Verolanuova e sono costituiti più precisamente da negozi e locali accessori con relative parti comuni.

Il centro commerciale è disposto su due livelli fuori terra e uno interrato.

Nell'elenco delle unità immobiliari da peritare riportato nel fascicolo sono ricompresi i subalterni 50 e 52 che sono nella realtà corti comuni. Ne consegue che non possono essere alienati separatamente e che il loro valore è ricompreso nelle unità immobiliari a cui sono asserviti.

Il subalterno 61 (lastrico solare al primo piano) è parzialmente destinato a parcheggio e parzialmente a corte, ove sono installati impianti (non distinguibili all'atto del sopralluogo da parte del perito). La corretta destinazione per questa unità è quella di corte comune a tutte le unità, la quale – ad avviso del perito – non può essere alienata separatamente; il valore sei singoli lotti sarà quindi comprensivo anche della propria quota di pertinenza. Allo stesso modo vanno considerati i subalterni 65 e 67.

In merito al sub. 62, in corso di costruzione, la perizia divide l'unità immobiliare nel lotto 28 (portico) e per la restante porzione di unità immobiliare, composta da tre aree esclusive ove vi sono ubicate macchine con impianti, si considerano pertinenziali ai lotti cui sono asservite le macchine (dal

sopralluogo il perito non ha potuto verificare l'impiantistica, ma presume che le macchine siano a servizio dell'ex lotto 1).

Il tutto già identificato come

ex LOTTO N. 1 (già Lotti 1 e 2 riuniti)

Piena proprietà di n. 2 negozi ubicati all'interno di un centro commerciale al piano terra con accesso dalla galleria comune. Le unità immobiliari sono costituite da negozio suddiviso in tre aree, due retro negozi/magazzini, due spogliatoi con bagni, ulteriore bagno e disimpegno, una porzione di cabina elettrica in corpo di fabbrica separato e locale tecnico esclusivo al piano interrato, e da negozio e zona camerini, bagni, locale pluriuso, deposito magazzino e via di fuga,

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 14; categoria D/8; piano S1/T, superficie 1.250 mq; rendita euro 13.224,00;
- sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 15; categoria D/8; piano T, superficie 770 mq; rendita euro 8.408,00.

Da perizia risulta la non regolarità edilizio -urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi ed edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. Tali difformità sono sanabili ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto l'unità immobiliare in esame ricade su due subalterni e vi è un distributivo interno diverso. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00, comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Il perito presume (anche se dal sopralluogo non ha potuto accertarlo con esattezza) che al piano primo siano ubicati macchina e impianti a servizio del lotto facenti parte del subalterno 62 di cui al lotto n. 28, in corso di costruzione; se così fosse occorrerebbe provvedere ad aggiornare la scheda catastale conglobando anche questa area.

La relazione peritale segnala la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 14.200,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

- trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 di Convenzione Edilizia;
- trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009, di Convenzione Edilizia;
- trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

È presente un contratto d'affitto (registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile; estremi di registrazione: Brescia il 09/06/2011 n. 5281 S1T, rinegoziazione del canone registrato a Brescia 2 il 07/02/2019 al n. 5420 serie 1T), la cui durata è di cinque anni con tacito rinnovo per altri cinque anni e la cui scadenza è prevista in data 08/06/2021. Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato e si ritiene congruo per il valore a contratto, non per la rinegoziazione.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 4

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con wc, disimpegno, deposito e ripostiglio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 17; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 61 mq; rendita euro 979,77.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 800,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

- trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;
- trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;
- trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 5

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni e disimpegno.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 18; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 39 mq; rendita euro 626,41.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 420,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 6

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni e disimpegno.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 20; categoria D/8; piano T, superficie 590 mq; rendita euro 6.208,00.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 5.500,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 7

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio, magazzino, archivio, bagni con antibagni e vie di fuga.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 21; categoria D/8; piano T, superficie 745 mq; rendita euro 7.840,00.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

È presente un contratto d'affitto (registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile; estremi di registrazione: Brescia il 27/03/2009 n. 2974 S1T, rinegoziazione del canone registrato a Brescia 2 il 03/04/2019 al n. 14.786 serie 1T), la cui durata è di sette anni con tacito rinnovo per altri tre anni, prorogato per altri cinque anni in sede di rinegoziazione, e la cui scadenza è prevista in data 08/06/2026. Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato e si ritiene congruo per il valore a contratto, non per la rinegoziazione.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 8

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio, bagni con antibagno, locale pluriuso e deposito magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 22; categoria D/8; piano T, superficie 1.370 mq; rendita euro 14.876,00.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

È presente un contratto d'affitto (registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile; estremi di registrazione: Brescia il 10/05/2011 n. 4228 S1T, rinegoziazione del canone registrato a Brescia 2 il 06/02/2019 al n. 5181 serie 1T), la cui durata è di cinque anni con tacito rinnovo per altri

cinque anni, prorogato per altri cinque e la cui scadenza è prevista in data 01/05/2021. Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato e si ritiene congruo per il valore a contratto.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 10

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno e piccolo ripostiglio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 30; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 119 mq; rendita euro 1.911,36.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.400,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 11

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno e piccolo ripostiglio magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 31; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 35 mq; rendita euro 562,16.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria

comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.100,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 12

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno, piccolo ripostiglio e magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 32; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 121 mq.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.400,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

### ex LOTTO N. 13

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni e disimpegno.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 33; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 41 mq; rendita euro 658,53.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 500,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 14

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno, piccolo ripostiglio e magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 34; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 114 mq; rendita euro 1.831,05.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il

distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.300,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 15

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni e disimpegno.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 35; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 99 mq; rendita euro 1.590,12.

La perizia evidenzia che devono ancora essere ultimati alcuni lavori, quali posa di pavimento, serramento, vetrina e tinteggiatura.

Non è stato possibile verificare la completezza degli impianti.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.100,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 16

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio e magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 36; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 91 mq; rendita euro 1.461,62.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.100,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 17

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagno, disimpegno e magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 37; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 94 mq; rendita euro 1.509,81.

La perizia evidenzia la presenza di pareti a mezz'altezza legate all'attività precedente, le quali sono considerate arredamento e vanno rimosse con il restante arredamento.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 1.200,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 18

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio e magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 38; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 60 mq; rendita euro 963,71.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 600,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 19

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al piano terra, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno e retronegozio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 39; categoria C/1; classe 5; piano T, superficie 44 mq; rendita euro 706,72.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 500,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

ex LOTTO N. 20

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al primo piano, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno, retronegozio con destinazione a magazzini e cucina.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 44; categoria D/8; piano 1, superficie 545 mq; rendita euro 5.616,00.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 5.500,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

ex LOTTO N. 21

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al primo piano, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagno, disimpegno, retronegozio con destinazione a magazzino.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 45; categoria C/1; piano 1; classe 5; superficie 36 mq; rendita euro 578,23.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 800,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 22

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al primo piano, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, disimpegno e retronegozio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 46; categoria C/1; piano 1; classe 5; superficie 54 mq; rendita euro 867,34.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 800,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 23

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno del centro commerciale al primo piano, con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, spogliatoio, disimpegno, retronegozio, magazzino, ufficio e ripostiglio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 48; categoria D/8; piano 1; classe 5; superficie 1710 mq; rendita euro 18.640,00.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

La perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 24.200,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle

spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 25

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno di centro commerciale al piano primo con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, spogliatoio, disimpegno, dispensa e cucina.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 55; categoria C/1; piano 1; superficie 227 mq; rendita euro 3.646,03.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

Il perito segnala che all'unità immobiliare competono 14,347/1000, come da rendiconto spettano mediamente €. 1.500,00, annui, dal 2017 al 31/03/2019 vi sono spese condominiali arretrate per circa €. 3.000,00.

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 26

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno di centro commerciale al piano primo con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con bagni, spogliatoio, disimpegno, magazzino, ufficio, lavaggio, vano tecnico quadri, dispensa e cucina.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 57; categoria D/8; piano 1; superficie 620 mq; rendita euro 6.406,00.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

Il perito segnala che all'unità immobiliare competono 116,10/1000, come da rendiconto spettano mediamente €. 12.000,00, annui, dal 2017 al 31/03/2019 vi sono spese condominiali arretrate per circa €. 24.200,00

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 27

Piena proprietà di negozio ubicato all'interno di centro commerciale al piano primo con accesso dalla galleria comune; l'unità immobiliare è costituita da negozio con locali vari, ripostiglio e ufficio.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 58; categoria D/8; piano 1; superficie 505 mq; rendita euro 4.528,00.

La perizia evidenzia che alcune dividenti in cartongesso sono danneggiate e parzialmente mancanti. Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto il distributivo interno non risulta conforme ai titoli autorizzativi. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto il distributivo interno non risulta conforme. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Per il lotto in oggetto il perito specifica che non è stato possibile reperire dati né documenti ufficiali che confermino le tabelle millesimali, il regolamento condominiale e le spese.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

#### ex LOTTO N. 28

Piena proprietà di parcheggio coperto delimitato al piano primo del centro commerciale,  
= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 62; categoria F/3; piano 1.

Si segnala che parte dell'immobile è occupata da macchine con impianti che il perito presume asservite al lotto 1.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per la presenza di tramezza perimetrale. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 3.000,00 per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile a causa della presenza di tramezza dividente ed in quanto dovrà essere presentata scheda per ultimazione del fabbricato. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica.

Per il lotto in oggetto il perito specifica che non è stato possibile reperire dati né documenti ufficiali che confermino le tabelle millesimali, il regolamento condominiale e le spese.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

ex LOTTO N. 29 (già Lotti 29, 30, 31, 32 e 33 riuniti)

Piena proprietà di n. 5 negozi al rustico ubicati all'interno di centro commerciale al primo piano con accesso alla galleria comune.

= in Comune di Verolanuova (BS), in Via Kennedy n. 45;

il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sezione NCT; foglio 25; particella 64; subalterno 66; categoria F/3; piano T,1, S1.

La perizia specifica che nel lotto è ripresa una porzione di cabina elettrica al piano terra e due vani tecnici al piano interrato comuni a tutte le unità immobiliari.

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica, la perizia evidenzia la non regolarità edilizia urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto le unità immobiliari non sono ultimate e pertanto occorrerà presentare pratica edilizia per ultimazione delle opere e S.C.I.A. per agibilità. I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in euro 6.000,00 per ogni bene per la richiesta di permesso di costruire in sanatoria comprensivo di sanzione, diritti di segreteria e marche da bollo. Il perito invita ad informarsi presso i competenti uffici comunali.

La perizia evidenzia altresì la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale degli immobili, in quanto occorrerà provvedere a lavori ultimati alla variazione catastale con assegnazione della categoria opportuna. I costi per la variazione della pratica catastale sono di euro 500,00 comprensivo di tasse di presentazione per la pratica per ogni bene.

Con riferimento alla divisione effettuata dal perito per il Lotto 29 la perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 950,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Con riferimento alla divisione effettuata dal perito per il Lotto 30 la perizia evidenzia, dal 2017 al 31/03/2019, l'esistenza di spese condominiali arretrate per circa euro 800,00. Tali dati sono stati forniti dall'esecutato e dalla società incaricata della gestione delle spese, ma non sono stati reperiti documenti ufficiali (delibere condominiali o atti notarili) che confermano le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Per i lotti denominati 31, 32 e 33 il perito specifica che non è stato possibile reperire dati né documenti ufficiali che confermino le tabelle millesimali, il regolamento condominiale e le spese.

Da perizia risulta la presenza di servitù, come da atto notarile del Notaio Massimo Caspani del 15/07/2009 n. 55974/21648 Repertorio, servitù di tipo condominiale (unità immobiliare all'interno del centro commerciale).

Sono presenti convenzioni urbanistiche in corso di validità.

Più in particolare, risultano le seguenti trascrizioni:

trascrizione del 28/01/2008 – Registro Particolare 2953, Registro Generale 4672 – Pubblico ufficiale Dott.ssa F. Di Nardo Repertorio 41 del 31/12/2007 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 6/07/2009 – Registro Particolare 17172 registro Generale 28575 – Pubblico ufficiale Comune di Verolanuova – Repertorio 34 del 16/06/2009 - Convenzione Edilizia;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18804 Registro Generale 31236 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

trascrizione del 17/07/2009 – Registro particolare 18805 Registro Generale 31237 – Pubblico ufficiale Caspani Massimo Repertorio 55974/21648 del 15/07/2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza al presente lotto.

**PREZZO BASE = Euro 4.993.776,64.**

**Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato. Tali offerte non potranno essere di importo comunque inferiore ad Euro 3.745.332,48.**

**Cauzione** pari almeno al 10% del prezzo offerto (arrotondamento per eccesso senza decimali).

**Rilancio minimo di gara: Euro 50.000,00.**

**Nel caso di operazioni da istituti esteri si invita a tenere conto di eventuali oneri bancari in entrata e in uscita.**

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili in oggetto vengono posti in vendita, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, anche in relazione alla legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, nonché nel loro attuale stato di occupazione e con riferimento alle risultanze della relazione di stima redatta dal perito.

Il tutto come pervenuto dall'esecutato in forza:

- di atto di compravendita, stipulato in data 19/04/2006, Repertorio 166415 Raccolta 15074, di repertorio Notaio Manuela Mondello, registrato a Verolanuova il 10/05/2006 n. 1285 S.1T e trascritto in data 11/05/2006 R.P. 14284 e R.G. 24782;

Dalla relazione di stima il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita risulta edificato in data successiva al 01 settembre 1967. I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- D.I.A. prot. 8639 del 20/06/2006;
- D.I.A. prot. 16214 del 20/12/2007;
- D.I.A. prot. 16907 del 12/12/2008 (cabina elettrica);
- D.I.A. prot. 6034 del 28/04/2009;
- D.I.A. prot. 7087 del 18/05/2009;
- D.I.A. prot. 8931 del 22/06/2009;
- P.D.C. 14 del 15/07/2009;
- D.I.A. prot.11269 del 13/08/2009;
- D.I.A. prot. 15603 del 13/11/2009;
- Scia prot. 8948 del 14/06/2011;
- Scia prot. 8950 del 14/06/2011;
  
- Scia per agibilità prot. 17897 del 23/12/2012;
- Certificato abitabilità n. 2/2010 prot. 2645 del 23/02/2010;
- Convenzione del rep. 7 Dott. Di Nardo del 19/04/2006;
- Convenzione del rep. 41 Dott. Di Nardo del 31/12/2007;

- Convenzione del rep. 34 Dott. Di Nardo del 16/06/2009.

Da perizia risulta che ad oggi non sono state ultimate tutte le opere previste in convenzione e non è stato eseguito il collaudo amministrativo: non è possibile stabilire se possono essere imputate spese di competenza.

Per eventuali abusi edilizi realizzati, è consentito all'aggiudicatario presentare domanda di sanatoria al Comune ove è ubicato l'immobile entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento, senza oneri di spesa a carico della procedura.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito del Portale del Gestore della Vendita al quale l'interessato viene re-indirizzato, consultando la pubblicità della vendita sul PVP ovvero sui siti pubblicitari. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere sottoscritte con firma digitale e depositate entro le ore 12,00 del giorno 24 luglio 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), mediante posta elettronica certificata.**

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

1.il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile (anche mediante autocertificazione), qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; si evidenzia che l'intestazione dell'immobile verrà effettuata con il decreto di trasferimento con riferimento a quanto indicato nell'offerta

relativamente al regime patrimoniale dichiarato; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

2.l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- 3.l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4.il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5.l'indicazione del delegato alla procedura (referente);
- 6.la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7.il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 8.il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 9.l'importo versato a titolo di cauzione;
- 10.la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 11.il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
  - 12.l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
  - 13.l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati obbligatoriamente e a pena di inammissibilità:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale e del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 273/2019 con le indicazioni di cui all'allegato "A" del presente bando.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 273/2019 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro l'inizio dell'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI D'ASTA**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 25/07/2024 al 01/08/2024, e terminerà alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

**Il delegato provvederà all'aggiudicazione entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara.** Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione da parte del creditore:

- a) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo pari al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente;
- b) Se è stata presentata **una sola offerta** di importo inferiore nei limiti di  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, si procederà all'assegnazione a favore del creditore;
- c) se sono state presentate **più offerte**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, salvo che il prezzo finale sia inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; in questo caso si procederà all'assegnazione a favore del creditore.

### **SALDO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), **nel termine improrogabile espressamente indicato nell'offerta e a pena di decadenza dall'aggiudicazione (termine che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione).** Nello stesso termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista e salvo conguagli).

**Le spese di trasferimento e voltura sono a carico dell'aggiudicatario.**

Se il prezzo non è depositato nel termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente potrà essere condannato al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

**È data possibilità ai partecipanti all'asta di ottenere mutui ipotecari**, in forza della convenzione del Tribunale, per somma pari al 70-80% del valore di stima, o, se inferiore, del prezzo di aggiudicazione, con precisazione che in tale caso dovrà comunque rispettare il termine indicato nell'offerta a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Previo parere favorevole del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, l'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo offerto ai sensi dell'art. 508 c.p.c., tramite l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza dell'aggiudicazione e di confisca della cauzione versata.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo. **Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato all'indirizzo [procedure@smartufficio.it](mailto:procedure@smartufficio.it).**

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve essere formulata al Custode.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore.

#### **La partecipazione alla vendita implica**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

- Per ulteriori informazioni contattare S-Mart con sede in Brescia, Via Solferino n. 24 (tel. 030/5780453).

Il Professionista Delegato