



STUDIO FRACASCIO di geom. **CARMELO FRACASCIO**

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5642

Iscr. Albo CTU di BS n° 209

Iscr. Cert. Energ. N° 8792

Finestra filtrata ora

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 76/19 - 673/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CF: [REDACTED] **P.IVA**

Sede in [REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Pernigotto Alessandro

Udienza di incarico e giuramento 21/01/2020

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto Unico

Quota di proprietà: [REDACTED] propr. 100%

Immobile sito in comune di Sarezzo - Catasto Fabbricati

Distinto in Catasto Sez. NCT; Fg.15; mapp. 198 sub 9, Cat C/3; Piano 1; Via Fratelli Capponi; R.C. € 1.394,43 (Laboratori per arti e mestieri)

Valore intero € 170.000,00

Valore di realizzo € 132.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no

Problematiche: sono presenti modifiche interne rispetto al progetto depositato in Comune di opere in carton-gesso e creazione di un soppalco utilizzato come deposito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tel. 0303701715 - Fax 0303399842 - E-Mail: info@studiofracascio.it - PEC: carmelo.fracascio@geopec.it
C.F. FRC CML 71T06 B 157 G - Partita IVA: 04109880981

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Con ordinanza del 13/01/2020 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Carmelo Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 21/01/2020 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2 comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debito oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure bereditatis (se non già risultante della documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestate lo stato patrimoniale dello stesso momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intervistato del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di pertinenza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo del 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della

esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

Riferisca tutti i casi, altresì, in ordine della conformità o difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel corso di riscontrare difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le manutenzioni riscontrate e siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetrica del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se

il bene occupato dall'esecutato è prevenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi che risultino registrati presso l'ufficio del registro contatti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquista il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

1) accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la

documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo o natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità ed amministrativi;
- sequestri penali e amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili;

Indichi specificamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art.586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministrazione l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (case portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie e già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art.173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originata e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agilità e/o



abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzati rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo dettagliatamente, la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile a seguito degli



accertamenti di conformità ex art. 36 e 37 del D.P.C. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli art. 40 della legge 47 / 85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv. Con mod. in L.24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà;

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94,



segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di 9 terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. modifiche ed integrazioni, e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabile), così come la proporzione ripartita delle superfici quando nel CTU di distingua l'area come parte di natura e parte di natura edificabile.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione



procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisi in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquista il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 e.e..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con un titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. poneva termine e fissava nuova udienza al 03/12/2021 ore 9,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, le indispensabili visure



ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO

Lotto unico

Quota di proprietà:

██

████████████████████

Cod. Fisc. ██

Propr 100/100

Immobile sito in comune di Sarezzo.

Catasto Fabbricati

Sez. NCT, Fg.15; mapp. 198 sub 9, Cat C/3, Piano 1;

Via Fratelli Capponi; R.C. € 1.394,43

La proprietà è pervenuta con atto di compravendita del 24/10/06 rep. Not. ██ n°27411 reg a Gardone VT 29/12/2006 al N° 5054 trascritto a Brescia il 03/11/2006 ai n° 58952/33756 e come da atto allegato sull'immobile è grava un'ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16/01/2007 ai numeri 2204/578 per la complessiva somma di € 21.250.000,00(ventunomilioniduecentocinquantamila euro/00) a favore della ██.

Trattasi di unità immobiliare adibita a deposito al



primo piano del complesso di capannoni industriali con accesso da via Marconi civico N° 22.

REGOLARITA' EDILIZIA

-Immobile in Sarezzo

Comparto originario edificato con Concessione Edilizia n 5915 rilasciata il 04/05/1999 presentata il 14/10/1998 prot 11746/UT e varianti successive:

5915/A DIA per Variante presentata il 15/03/2000 prot 3315/UT; 5915/B DIA per realizzazione soppalchi all'interno di due unità produttive presentata il 25/01/2001 prot. 1280/UT; 5915/C DIA in variante presentata il 16/03/2001 prot. 3811/UG.

Nella pratica edilizia è presente anche l'Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di muri di sostegno e di recinzione per l'insediamento produttivo realizzato con la C.E. precedente. Tale Autorizzazione è stata autorizzata al n 6042 del 23/07/1999 prot. 9672/UT.

L'agibilità è stata emessa con Autorizzazione Unica n 108 del 10/10/2003 prot.12637/UT.

Le planimetrie catastali risultano aggiornate al 14/03/2000 quindi aggiornate alla variante n 5915/A.

Le planimetrie sono conformi allo stato di fatto per quanto riguarda la sagoma dell'immobile e le aperture esterne, ma non sono conformi per quanto riguarda la disposizione delle strutture interne. E' necessario procedere con una pratica in sanatoria da presentare presso l'ufficio tecnico per la realizzazione di un soppalco nella parte posteriore



del capannone e la realizzazione di tramezzature interne.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

-Com. Cens. di Sarezzo

Catasto Fabbricati Fg. NCT/15 mapp. 198 sub 9

(C/3 laboratori ed arti e mestieri) al primo piano;

Confini del lotto: Nord/Est con Via Capponi; Sud mapp. 256; Ovest parcheggi su via Capponi.

Accessi: al complesso industriale si accede da via Capponi 82 con un accesso carraio al piano primo da qui si accede ad un corridoio carraio che serve per accedere ai singoli subalterni. Il civico del sub 9 è il numero 82/q ed è stato assegnato all'ingresso pedonale. L'accesso carraio del subalterno è senza civico.

Trattasi di comparto industriale realizzato nel 1999 composto da varie unità immobiliari che si sviluppa su due piani con il subalterno 26 identificato come Bene Comune non Censibile che costituisce l'accesso comune al piano primo come si può vedere dall'elaborato planimetrico depositato in Catasto.

Le finiture della unità immobiliare sono mediocri con intonaci al civile nella zona bagni, mentre nel resto dell'immobile sono visibili le pareti classiche prefabbricate dei capannoni del periodo di costruzione, pavimenti in piastrelle nella zona bagni e cemento nel restante capannone, serramenti in alluminio con vetro singolo, la copertura è composta con travi prefabbricate intervallate da lastre di "policarbonato" per migliorare l'illuminazione,

impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio per le sole zone dei bagni e riscaldamento con termoconvettori e termoventilatori alimentati da caldaia installata nella centrale termica a fianco della zona bagni e realizzata con pareti in carton-gesso.

La struttura è il classico prefabbricato formato da travi e pilastri prefabbricati in C.A., gli intonaci esterni sono intonacati al civile e tinteggiati, così come le pareti interne. La strada comune di accesso (sub 26) è in cemento liscio antiscivolo.

Il tutto in mediocre stato di uso e manutenzione.

STIMA

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma ritiene poter assegnare la seguente valutazione:

Immobile di propr. [REDACTED]

[REDACTED].

Comune di Sarezzo. Catasto Fabbricati

Fg. NCT/15 mapp. 198 sub 9 Categ. Catastale C/3

(laboratori per arti e mestieri) di complessivi mq. 400 circa lordi e cortile esclusivo dalla profondità di 2.90m nella zona antistante l'ingresso di 32 mq circa.



Per il Comune di Sarezzo, la quotazione immobiliare tabellare afferente ad edifici esistenti nella zona, riporta valori per i capannoni di € 345-445/ Mq (quotazione La Borsa Immobiliare di Brescia ProBrixia Anno 2021). Nella fattispecie concreta, con la presente si preferisce assumere il valore medio di tali quotazioni pari ad €/mq 400 per i capannoni.

Ed incrementarlo e ridurlo in ragione delle caratteristiche della unità immobiliare ovvero:

LOCALIZZAZIONE 5%

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro

Presenza di attività collettive

Livello di collegamenti

Disponibilità e distanza pedonale di esercizi commerciali di prima necessità

Livello di qualificazione dell'ambiente esterno, verde pubblico, etc.

POSIZIONE 5%

Esposizione prevalente

Panoramicità

Luminosità

Prospicienza

Altezza dal piano stradale

TIPOLOGICHE - 5%

Età dell'edificio

Tipologia o condizioni statiche della struttura

Caratteristiche compositive o di manutenzioni delle parti comuni ed esclusive

Dimensioni e forma delle aperture dei vani, degli aggetti e degli spazi esclusivi e comuni



Caratteristiche e condizione degli impianti
tecnologici

PRODUTTIVE

Situazione locativa annuale

Servitù attive e passive

Esenzione di imposizioni fiscali

Stato giuridico del venditore e problemi legali

Modalità di pagamento

Presenza di mutui bancari

Agevolazioni fiscali

E quindi in totale arrotondato pari ad €/mq 420 e quindi il valore attribuito al sub 9 è da considerarsi in complessivi € 170.000,00 compreso il cortile esclusivo (diconsi euro centosettantamilaeuro/00). A questi si deve scorporare il costo relativo per la pratica di sanatoria ed aggiornamento planimetrico che, compreso i diritti di segreteria, gli oneri per la sanatoria e le tasse per la presentazione della planimetria catastale e oneri di legge che si può quantificare presumibilmente intorno ai € 5.000,00 variabile agli oneri richiesti dal comune per l'aumento di superficie dovuto al nuovo solaio.

Il valore di realizzo può indicarsi in € 132.000,00 (diconsi centotrentaduemilaeuro/00).

Con riferimento al verbale di giuramento e al quesito esposto dal giudice in particolare:

-A-

Punti 1-2-3 vedasi allegati

0%
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-B-

Accesso agli immobili effettuato con il delegato dal Dr Gianluca Rosa nominato Custode Giudiziario dal Tribunale di Brescia, che ha fissato l'incontro presso l'immobile in data 3 Novembre 2021 alle ore 9.30. Nel giorno del sopralluogo, alla presenza anche del proprietario, si è provveduto al rilievo dell'immobile. Non si evincono difformità nella descrizione ed identificazioni dei beni pignorati rispetto al certificato notarile Notaio [REDACTED].

-C-

Durante il sopralluogo, oltre che alla non conformità dell'interno, si è trovato un materasso nella zona antistante il bagno. Non è possibile specificare da quanto tempo fosse presente o se fosse effettivamente utilizzato. Non sussistono, comunque affitti registrati per nessuna attività.

L'immobile al momento del sopralluogo era utilizzato come deposito con macchinette slot-machine, sedie e vario materiale di ricambio. Il proprietario ha convenuto che tutto il materiale presente doveva essere liberato, per lasciare l'immobile vuoto.

Il valore locativo del bene, sempre utilizzando i valori proposti da ProBrixia, è quantificabile in € 7.100,00 per annualità.

-D-

Per quanto l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, presso il Comune non risultano oneri ancora da saldare. L'unica parte comune del complesso è il corridoio di ingresso Comune, che risulta suddiviso



in parti per millesimi di proprietà come indicato nell'atto di acquisto pari a 22,206/1000 come risulta anche dalla tabella millesimale. Di seguito si riportano le servitù riportate nell'atto di acquisto:

“a favore dei laboratori situati al piano primo esiste servitù di passaggio degli allacciamenti telecom, enel, acqua, metano e fognatura; - a favore dei laboratori situati al piano terra esiste servitù per salita in facciata di tubi di scarico fumi; le unità immobiliari di cui ai mappali numeri 198 subalterni da 7 a 19 e i mappali numeri 200 subalterni da 4 a 7, 214 subalterni 5, 6 e 7 e 220 subalterno 4 hanno a favore, servitù di passaggio pedonale e carraio sul ponte sovrastante il mappale numero 211 di ha 00.07.95 per accedere dalla strada di lottizzazione al corseello comune, attraverso il cancello elettrico situato al civico numero 82 di via capponi. le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del ponticello sono a carico dei laboratori al piano primo proporzionalmente ai millesimi di proprietà. La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza della portata di tale ponte. ciascun proprietario deve rispettare le facciate, le canne fumarie esterne che devono essere in acciaio o zincato similare; le insegne pubblicitarie potranno avere un'altezza massima di metri 1,20 e larghezza di metri 5,00. la soletta dei capannoni al piano primo ha una portata massima di 25,00 quintali. Si precisava inoltre che il contatore per la pompa della fognatura è comune a tutti i proprietari dei laboratori individuati nella



planimetria che trovasi allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "b". Esiste per destinazione del padre di famiglia, servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della strada di cui al mappale numero 198 subalterno 20 ed a favore dei mappali numeri 198 subalterno 4, 198 subalterno 5, 198 subalterno 6, per poter accedere dalla strada di lottizzazione attraverso il cancello elettrico situato in via capponi n.120. La parte acquirente, inoltre, dichiarava di essere a conoscenza della convenzione urbanistica stipulata con il comune di Sarezzo con atto in data 2 giugno 1999 numero 66947/17800 di repertorio notaio [REDACTED], registrato a Brescia il 21 giugno 1999 al numero 3698 e trascritto a Brescia il 29 giugno 1999 ai numeri 22709/15261 e dichiarava di subentrare in tutti gli obblighi ed impegni nella medesima parte venditrice. La parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza che le trascrivente unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio e pertanto si obbligava ad osservare, senza riserva alcuna, le disposizioni delle vigenti leggi, nonché quelle contenute nel regolamento di condominio riguardanti la gestione del fabbricato, la ripartizione delle spese e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà. La parte acquirente dichiarava, infine, di accettare la ripartizione millesimale dell'intero fabbricato fatta in sede tecnica.

-E-

In data 15/10/2021 è stato possibile visionare gli atti depositati presso il Comune di Sarezzo. Il fabbricato rispetto alla Concessione Edilizia del 1999 e delle successive varianti, risulta che internamente sono presenti opere abusive e non dichiarate che sono da sanare:

- Locale ad uso ufficio (non dichiarato).
- Locale da uso di deposito (non dichiarato).
- Locale disimpegno e locale caldaia (non dichiarato).
- Soppalco (non dichiarato)

Le opere sono sanabili con il pagamento di oneri per l'aumento di superficie del soppalco. Si presuppone che le opere abusive siano state realizzate al momento della costruzione del capannone o comunque appena dopo la realizzazione delle strutture. E' presente in Comune l'Agibilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico.

Formazione lotti: non risulta possibile suddividere l'unità se non in un unico lotto.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi.

Brescia li 24/11/2021

L'Esperto

Geom. P. Ind. Carmelo Fracascio



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

