

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione procedure concorsuali

L.G. 173/2024

Giudice delegato: dr.

Curatore: dr.ssa

Premesso: il curatore fallimentare ha nominato il sottoscritto dott. Bianchetti arch. Pierluigi quale esperto; allo stesso veniva sottoposto il seguente quesito:

*“Valuti l’Esperto il compendio immobiliare intestato a , ne determini il valore di mercato avendo riguardo alla destinazione e regolarità urbanistica; svolga le opportune indagini catastali ed ipotecarie; acquisisca tutta la documentazione necessaria al successivo trasferimento”.*

Effettuato il sopralluogo all’immobile, svolti gli opportuni accertamenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ospitaletto (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, è stata redatta la seguente:

### RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

**Identificazione catastale delle proprietà intestate a**

: si trovano nel comune di Ospitaletto (BS) in via San Marco snc.

Il bene 01 è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT,

foglio 5, particella 1118, sub 1 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 02* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 2 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 03* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 3 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 6,0, rendita € 557,77).

Il *bene 04* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 4 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 6,0, rendita € 557,77).

Il *bene 05* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 5 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 06* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 6 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 07* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 7 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4,



Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 08* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 8 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 09* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 9 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 6,0, rendita € 557,77).

Il *bene 10* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 10 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 6,0, rendita € 557,77).

Il *bene 11* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 11 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 12* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 12 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 13* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 13 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).



Il *bene 14* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 14 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 15* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 15 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 6,0, rendita € 557,77).

Il *bene 16* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 16 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 17* è un appartamento su tre piani (interrato, terra e primo) identificato catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 17 (P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 4, Vani 7,0, rendita € 650,74).

Il *bene 18* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 18 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 1.

Il *bene 19* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 19 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 2.

Il *bene 20* è una autorimessa interrata identificata

catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 20 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, rendita € 89,55). Tale bene è collegato con il bene 3.

Il *bene 21* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 21 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, rendita € 89,55). Tale bene è collegato con il bene 4.

Il *bene 22* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 22 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 5.

Il *bene 23* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 23 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 6.

Il *bene 24* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 24 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 7.

Il *bene 25* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 25 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 8.

Il *bene 26* è una autorimessa interrata identificata catastralmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella

1118, sub 26 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, rendita € 89,55). Tale bene è collegato con il bene 9.

Il *bene 27* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 27 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, rendita € 89,55). Tale bene è collegato con il bene 10.

Il *bene 28* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 28 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 11.

Il *bene 29* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 29 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 12.

Il *bene 30* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 30 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 13.

Il *bene 31* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 31 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 14.

Il *bene 32* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 32 (P.S1, Cat. C/6, Cl. 3, mq. 34, rendita €

89,55). Tale bene è collegato con il bene 15.

Il *bene 33* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 33 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 16.

Il *bene 34* è una autorimessa interrata identificata catastalmente con i seguenti dati: NCT, foglio 5, particella 1118, sub 34 (P.S1, Cat.C/6, Cl. 3, mq. 42, rendita € 110,63). Tale bene è collegato con il bene 17.

Costituisce bene comune non censibile alle unità immobiliari sopradescritte il mappale 1118/35 (corte – corsello - deposito bici - ripostiglio).

Trattasi di fabbricato originariamente accatastato con denuncia del 15.12.2021 n. 352370.1/2021 (costituzione, pratica n. BS0353548) con il mappale 1118 del foglio NCT/5 del Catasto Fabbricati Cat. F/6 “fabbricato in attesa di dichiarazione”, e successivamente censito con i subalterni da 1 a 35 del medesimo mappale 1118 in forza della denuncia in data 23.08.2022 n. 198098.1/2022 (costituzione, pratica n. BS0198098).

Insistente sul mappale 1118 – ente urbano di Ha 0.35.30 – del foglio 5 del Catasto Terreni, derivato dalla fusione (tipo mappale del 15.12.2021 n. 352370) delle particelle del foglio 5 n.ri 857 di Ha 0.00.50, 858 di Ha 0.00.48, 859 di Ha 0.13.40, 861 di Ha 0.11.35, 862 di Ha 0.09.32 e 1083 di Ha

0.00.25.

Tale area è stata ceduta dal comune di Ospitaletto (BS) alla società in liquidazione giudiziale a seguito dell'atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ di Brescia in data 27.07.2017 Rep. n.ri 62591/34986, trascritto a Brescia il 10.08.2017 ai n.ri 38175/23398 (vedi allegato). Nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto viene attestato che l'area è destinato nel PGT alla seguente prescrizione urbanistica: *Zona C "Ambiti Residenziali soggetti a Piani Attuativi vigenti"*. Inoltre, quelle aree, ai sensi del Piano delle Alienazioni del comune di Ospitaletto (BS), sono destinate all'edilizia convenzionata secondo le modalità stabilite dal Regolamento per l'assegnazione e vendita in proprietà di lotti per la costruzione di abitazioni di tipo economico/popolare su aree E.E.P e/o P.E.E.P.

**Descrizione generale delle proprietà intestate a ██████████**

██████████: si tratta di n.17 villette suddivise in tre corpi di fabbrica, cinque delle quali con superficie pari a circa 75,50 mq calpestabili e dodici delle quali con superficie pari a circa 92,00 mq calpestabili cadauna, disposte su tre livelli (piano terra, primo e interrato), oltre alle autorimesse realizzate nel piano interrato.

Ogni abitazione è indipendente, dotata di giardino esterno di proprietà su due/tre lati, con possibilità di accesso

dall'esterno tramite camminamento su parti comuni nel giardino, oppure direttamente dal piano interrato tramite una scala che parte dalle autorimesse; al piano terra è prevista la zona giorno composta da soggiorno, cucina abitabile, bagno/lavanderia. Sono previste delle scale interne di collegamento dei piani, tramite le quali si accede al piano primo ove è situata la zona notte, composta da tre camere e bagno per la tipologia da circa 92,00 mq e da due camere e bagno per la tipologia da circa 75,50 mq.

Ogni corpo residenziale è strutturato con tetto piano non accessibile. Il piano interrato è completamente in calcestruzzo armato con solai in predalles. La struttura portante dei due piani fuori terra ha previsto l'utilizzo di pilastri e travi reticolari in profilati d'acciaio imbullonati tra loro. Si tratta della tecnologia [REDACTED].

Il *bene 01* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo). La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 18*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. Le sue parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, battiscopa della scala di accesso

all'interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 18* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 01*. Le sue parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 02* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 19*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili,

pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 19* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 02*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 03* è un appartamento trilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 20*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 20* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 03*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 04* è un appartamento trilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 21*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 21* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 04*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 05* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 22*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina,

un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 22* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 05*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 06* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 23*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa (50 cm a destra e sinistra delle porte), porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 23* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 06*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 07* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 24*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento



bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 24* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 07*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 08* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 25*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno con un locale accessorio, un disimpegno, un giardino sul retro e un cortile d'ingresso pavimentato. A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, controsoffitto in cucina e bagno, alcuni rivestimenti in cartongesso in bagno e nel locale accessorio, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili,

pavimentazione balconi, rivestimento bagno, sanitari.

Il *bene 25* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 08*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 09* è un appartamento trilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 26*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – pavimento, scala di accesso al piano primo, battiscopa, rivestimento e battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – pavimento, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 26* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al

*bene 09*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 10* è un appartamento trilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 27*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 27* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 10*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 11* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 28*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento bagno parziale, sanitari (piatto doccia presente);
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, sanitari

Il *bene 28* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 11*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 12* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 29*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e un giardino su tre lati (di cui una parte disposta sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due

balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – pavimento, scala di accesso al piano primo, battiscopa, rivestimento e battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – pavimento, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, pavimento e rivestimento bagno, sanitari

Il *bene 29* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 12*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 13* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 30*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – pavimento, scala di accesso al piano

primo, battiscopa, rivestimento e battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – pavimento, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, parapetti balcone verso corte, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 30* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 13*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 14* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 31*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, parapetti balcone verso corte, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 31* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 14*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 15* è un appartamento trilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 32*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – pavimento, scala di accesso al piano primo, battiscopa, rivestimento e battiscopa scala per interrato, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – pavimento, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, parapetti balcone verso

corte, pavimento e rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 32* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 15*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 16* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 33*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, parapetti balcone verso corte, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 33* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 16*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra

e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il *bene 17* è un appartamento quadrilocale non completo disposto su tre piani (interrato, terra, primo).

La parte interrata contiene la scala di collegamento al box (*bene 34*). Al piano terra si trovano il soggiorno, la cucina, un bagno, un disimpegno e due giardini (uno profondo e uno disposto sopra il piano interrato). A piano primo si trovano le tre camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

Le parti mancanti sono le seguenti:

- piano terra – scala di accesso al piano primo, battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, rivestimento cucina, rivestimento bagno, sanitari;
- piano primo – battiscopa, porte, finestre e porte-finestre con relative persiane avvolgibili, pavimentazione balconi, parapetti balcone verso corte, rivestimento bagno, sanitari;

Il *bene 34* è un'autorimessa doppia con basculante e pavimentazione in calcestruzzo industriale collegata al *bene 17*. Le parti mancanti sono le seguenti: porta-finestra e finestra verso il cavedio in c.a. contro terra.

Il progettista e direttore dei lavori delle opere strutturali della parte interrata è l'ingegnere [REDACTED] di Castegnato (BS). Il progettista delle opere strutturali della

parte fuori terra è l'ingegnere [REDACTED] di Trento.

La collaudatrice delle opere strutturali nel loro insieme è l'ingegnere [REDACTED] di Cazzago San Martino (BS).

*Le opere strutturali non sono state collaudate e non vi neppure il documento relativo al loro completamente e la relazione a strutture ultimate con relativa documentazione tecnica (ad esempio i certificati di rottura dei cubetti di calcestruzzo, ecc) a firma dell'ingegnere [REDACTED].*

**Destinazione e regolarità urbanistica:**

I 3 fabbricati sono stati costruiti in forza del Permesso di Costruire Convenzionato n. 9777 del 16.04.2019 con protocollo n. 7823. Tale Permesso di Costruire Convenzionato venne rilasciato alle condizioni previste dalla convenzione n. 62590 di Repertorio, n. 34985 di Raccolta del 27/07/2017 del notaio [REDACTED] di Brescia. Le opere risultano non finite.

Tale permesso di costruire scade il 02.09.2025 (data conferma dal comune di Ospitaletto (Bs), vedi allegato).

Il progetto approvato con il Permesso di Costruire Convenzionato prevedeva un'area (lotti D1-D2-E-F1-F2 del P.L. denominato "PE2") pari a mq. 3.525,55, una S.L.P. pari a mq. 1.687,52 e un volume di mc. 5.062,56.

Esso venne rilasciato a titolo oneroso (artt. 16-17 del D.P.R. 380/2001): il costo di costruzione era pari a € 0,00 mentre gli oneri di urbanizzazione ammontavano ad €



78.368,43.

La società in liquidazione giudiziale ha pagato solo la prima rata di tali oneri pari ad € 39.184,21 (pari al 50%) in data 23.04.2019. In data 01.09.2022 il comune di Ospitaletto (Bs) ha rideterminato l'importo mancante applicando una sanzione pari al 40% (vedi allegato), secondo quanto disposto dall'articolo 42 del DPR 380/2001: tal importo ammonta ad € 54.857,89. In data 23.12.2022 lo stesso comune ha inviato alla società ██████████ una ingiunzione di pagamento ai sensi dell'ex articolo 2, R.D. 14.04.1910 N. 639.

**Contenuti della Relazione LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10 allegata al Permesso di Costruire Convenzionato n. 9777 del 16.04.2019:**

Tale relazione contiene la stratigrafia dei vari elementi edilizi con cui si sarebbero dovute realizzare le tre palazzine. Dalla verifica fatta si sono notate delle diversità significative di tali stratigrafie.

In particolare:

- la stratigrafia della *parete di separazione fra interno ed esterno* è costituita dall'interno verso l'esterno da pannello di Acquapanel dello spessore di mm 12,5, foglio di polietilene, pannello di Aquafire dello spessore di mm 12,5, quattro pannelli di lana di roccia dello spessore complessivo di mm 240, una



intercapedine di aria ferma dello spessore di mm 10,  
pannello di Acquapanel Outdoor da mm 12,5.

Da una prima analisi (da approfondire) tale stratigrafia necessità, per rientrare nei limiti di legge, della applicazione di un isolamento a cappotto dello spessore di mm 30;

- la stratigrafia del *tetto piano di copertura* è costituita dall'interno verso l'esterno da un pannello di cartongesso dello spessore di mm 12,5, una intercapedine di aria ferma dello spessore di mm 170, un pannello di lana di vetro di mm 60, un pannello di legno dello spessore di mm 30, un primo foglio di guaina impermeabile, uno strato di calcestruzzo cellulare Foamcem dello spessore di mm 200, una doppia guaina impermeabile. Da una prima analisi (da approfondire) tale stratigrafia necessità, per rientrare nei limiti di legge, della applicazione di uno strato di Gematherm XC3 dello spessore di mm120 protetto da un massetto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata di acciaio dello spessore di mm 5.

La relazione prevedeva:

- un sistema di ventilazione meccanica per ogni singola unità abitativa. Di tale sistema non vi è traccia. Stante lo stato di finitura attuale dei vari alloggi ritengo tale sistema non più realizzabile;

- l'installazione di pannelli fotovoltaici da 3 kW di picco per abitazione. Tali pannelli, non presenti, sono ancora installabili sulla copertura piana;

- l'installazione di un pannello solare termico con inclinazione 28/30% da collocare sul tetto piano. Tali pannelli, non presenti, sono ancora installabili sulla copertura piana;

**Difetti di costruzione evidenti relativi alle parti condominiali, imprevisti:**

I difetti di costruzione macroscopicamente evidenti sono i seguenti:

- le guaine impermeabilizzanti del solaio di separazione fra il piano interrato e il piano terra presentano numerose infiltrazioni visibili nell'intradosso del solaio. *Per la soluzione di tale problema si stima in modo sommario un importo di € 160.000,00;*

- il pannello costituente tutte le facciate delle tre palazzine rasato con rete di plastica appare fessurato in numerosi punti. La soluzione migliore mi sembra consistere nell'applicazione di un isolamento a cappotto dello spessore di cm 3 (sempre che sia possibile incollarlo e tassellarlo sulla retrostante lastra di fibrocemento) in modo da eliminare definitivamente la formazione delle fessure oltre ad



eliminare i ponti termici (vedi paragrafo precedente).

*Si stima in modo sommario un importo di € 160.000,00 per l'applicazione di tale isolamento a cappotto;*

- per far rientrare la copertura nei limiti di legge dal punto di vista termico (vedere paragrafo precedente)

*si stima in modo sommario un importo di € 90.000,00 per l'applicazione di un pannello di Gematherm XC3 dello spessore di mm 120 protetto da un massetto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata di acciaio dello spessore di mm 5.*

Si aggiungono inoltre € 100.000,00 di imprevisti stante il fatto che il cantiere risulta abbandonato da tempo.

**Spese tecniche per il professionista/professionisti incaricato di risolvere i difetti di costruzione e il completamento delle opere:**

Le spese tecniche per il professionista/professionisti incaricato di risolvere i difetti di costruzione e il completamento delle opere ammontano in modo sommario ad € 80.000,00.

**Note d'iscrizione, vincoli ipotecari, annotazioni:**

- *Iscrizione 38177/6299 del 10.08.2017, atto notaio [redacted] Rep. 62592/34987 del 27.07.2017, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di [redacted]*

[REDACTED]

[REDACTED] a

carico di [REDACTED]

[REDACTED] somma Capitale: Euro

2.480.000,00.=, somma Iscritta Euro 4.960.000,00.

Durata anni 14. Grava i mappali 857-858-859-861-

862-1083 del foglio 5 del Catasto Terreni di

Ospitaletto.

- *Iscrizione 16639/3234 del 13.04.2022*, Tribunale di

Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 6555/2021 del

01.12.2021, Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a carico [REDACTED]

[REDACTED]. Somma

Capitale: Euro 196.899,08. Somma Iscritta Euro

300.000,00. Grava i mappali 1118 del foglio 5 del

Catasto Terreni di Ospitaletto ed il sovrastante

fabbricato mappale 1118 del foglio 5 di Catasto

Fabbricati (fabbricato in attesa di dichiarazione).

- *Iscrizione 3868/585 del 01.02.2023*, Tribunale di

Bergamo – Decreto ingiuntivo Rep. 991/2021 del

29.09.2021. Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

– [REDACTED] e a

carico di [REDACTED]

[REDACTED] Somma Capitale: Euro



4.200,00. Somma Iscritta Euro 10.000,00.

Grava i mappali 1118/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del foglio NCT/5 del Catasto Fabbricati di Ospitaletto e l'ente urbano mappale 1118 del foglio 5 di Catasto Terreni.

- *Iscrizione 11016/1672 del 15.03.2023*, Tribunale di Bergamo – Decreto ingiuntivo Rep. 1663/2022 del 31.03.2022. Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED]

[REDACTED]. Somma Capitale: Euro 153.000,00. Somma Iscritta Euro 160.000,00.

Grava i mappali 1118/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del foglio NCT/5 del Catasto Fabbricati di Ospitaletto e l'ente urbano mappale 1118 del foglio 5 di Catasto Terreni.

- *Iscrizione 32718/5225 del 21.07.2023*, Tribunale di Brescia – Decreto ingiuntivo Rep. 1051/2023 del 16.02.2023. Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED]

[REDACTED]. Somma Capitale: Euro 20.888,00. Somma Iscritta Euro



23.750,82. Grava i mappali 1118/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del foglio NCT/5 del Catasto Fabbricati di Ospitaletto e l'ente urbano mappale 1118 del foglio 5 di Catasto Terreni.

- *Iscrizione 43241/6988 del 04.10.2023*, Tribunale di Milano – Decreto ingiuntivo Rep. 8913 del 05.07.2023, Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

Somma Capitale: Euro 28.158,00. Somma Iscritta Euro 38.572,39. Grava i mappali 1118/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34 del foglio NCT/5 del Catasto Fabbricati di Ospitaletto.

**Giudizio di stima**

Visto quanto premesso, la condizione e il grado di finitura ed ultimazione delle tre palazzine, ne deriva il seguente calcolo di stima.

Trattandosi di alloggi a prezzo convenzionato si è valutata la superficie complessiva con la formula stabilita dall'articolo 10 del *“Regolamento per l'assegnazione e vendita in proprietà di lotti per la costruzione di abitazioni di tipo economico/popolare su aree E.E.P. e/o P.E.E.P.”*



allegato alla convenzione urbanistica (che rimanda al decreto 26.04.1991):

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% (Sp + Snr)}$$

dove la Su è la superficie utile dei vari alloggi, la Sp la superficie utile dei box, la Snr la superficie utile delle terrazze e dei balconi e Sc è la superficie complessiva.

Si è poi applicato il prezzo unitario massimo di cessione della Superficie complessiva fornito dal comune di Ospitaletto (BS) in data 04.03.2025 pari ad **euro 1.569,06** (prezzo di cessione valido fino a febbraio 2027).

Per i giardini dei vari alloggi si è utilizzato un prezzo pari al 10% del prezzo massimo di cessione indicato in data 04.03.2025 dal comune di Ospitaletto (BS), pari ad **euro 156,91**.

Bene 01 e bene 18

| SC     | €/mq     | Totale       |
|--------|----------|--------------|
| 129,50 | 1.569,06 | € 203.193,27 |

Giardino di cui al bene 01

| Sup (mq) | €/mq   | Totale      |
|----------|--------|-------------|
| 224,00   | 156,91 | € 35.147,84 |

Totale bene 01 e 18 con giardino € 238.341,11

A detrarre le opere mancanti € 70.500,00

Bene 02 e bene 19

| SC     | €/mq     | Totale       |
|--------|----------|--------------|
| 129,50 | 1.569,06 | € 203.193,27 |

Giardino di cui al bene 02

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|       |        |             |
|-------|--------|-------------|
| 66,00 | 156,91 | € 10.356,06 |
|-------|--------|-------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 02 e 19 con giardino | € 213.549,33 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 70.650,00 |
|------------------------------|-------------|

Bene 03 e bene 20

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |          |              |
|--------|----------|--------------|
| 106,50 | 1.569,06 | € 167.104,89 |
|--------|----------|--------------|

Giardino di cui al bene 03

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|       |        |            |
|-------|--------|------------|
| 57,00 | 156,91 | € 8.943,87 |
|-------|--------|------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 03 e 20 con giardino | € 176.048,76 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 66.000,00 |
|------------------------------|-------------|

Bene 04 e bene 21

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |          |              |
|--------|----------|--------------|
| 106,50 | 1.569,06 | € 167.104,89 |
|--------|----------|--------------|

Giardino di cui al bene 04

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|       |        |            |
|-------|--------|------------|
| 61,00 | 156,91 | € 9.571,51 |
|-------|--------|------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 04 e 21 con giardino | € 176.676,40 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 66.000,00 |
|------------------------------|-------------|

Bene 05 e bene 22

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |
|--------|---------|--------------|

Giardino di cui al bene 05

|                                  | Sup.(mq) | €/mq    | Totale       |
|----------------------------------|----------|---------|--------------|
|                                  | 79,00    | 156,91  | € 12.395,89  |
| Totale bene 05 e 22 con giardino |          |         | € 215.589,16 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |         | € 71.000,00  |
| Bene 06 e bene 23                |          |         |              |
|                                  | SC       | €/mq    | Totale       |
|                                  | 129,50   | 1569,06 | € 203.193,27 |
| Giardino di cui al bene 06       |          |         |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq    | Totale       |
|                                  | 112,00   | 156,91  | € 17.573,92  |
| Totale bene 06 e 23 con giardino |          |         | € 220.767,19 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |         | € 70.500,00  |
| Bene 07 e bene 24                |          |         |              |
|                                  | SC       | €/mq    | Totale       |
|                                  | 129,50   | 1569,06 | € 203.193,27 |
| Giardino di cui al bene 07       |          |         |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq    | Totale       |
|                                  | 50,00    | 156,91  | € 7.845,50   |
| Totale bene 07 e 24 con giardino |          |         | € 211.038,77 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |         | € 71.000,00  |
| Bene 08 e bene 25                |          |         |              |
|                                  | SC       | €/mq    | Totale       |
|                                  | 129,50   | 1569,06 | € 203.193,27 |
| Giardino di cui al bene 08       |          |         |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq    | Totale       |



|                                  |          |          |              |
|----------------------------------|----------|----------|--------------|
|                                  | 50,00    | 156,91   | € 7.845,50   |
| Totale bene 08 e 25 con giardino |          |          | € 211.038,77 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |          | € 71.000,00  |
| Bene 09 e bene 26                |          |          |              |
|                                  | SC       | €/mq     | Totale       |
|                                  | 106,50   | 1569,06  | € 167.104,89 |
| Giardino di cui al bene 09       |          |          |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq     | Totale       |
|                                  | 39,00    | 156,91   | € 6.119,49   |
| Totale bene 09 e 26 con giardino |          |          | € 173.224,38 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |          | € 70.000,00  |
| Bene 10 e bene 27                |          |          |              |
|                                  | SC       | €/mq     | Totale       |
|                                  | 106,50   | 1.569,06 | € 167.104,89 |
| Giardino di cui al bene 10       |          |          |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq     | Totale       |
|                                  | 39,00    | 156,91   | € 6.119,49   |
| Totale bene 10 e 27 con giardino |          |          | € 173.224,38 |
| A detrarre le opere mancanti     |          |          | € 66.500,00  |
| Bene 11 e bene 28                |          |          |              |
|                                  | SC       | €/mq     | Totale       |
|                                  | 129,50   | 1569,06  | € 203.193,27 |
| Giardino di cui al bene 11       |          |          |              |
|                                  | Sup.(mq) | €/mq     | Totale       |
|                                  | 48,00    | 156,91   | € 7.531,68   |



|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 11 e 28 con giardino | € 210.724,95 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 70.000,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 12 e bene 29 |
|-------------------|

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |
|--------|---------|--------------|

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 12 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|        |        |             |
|--------|--------|-------------|
| 146,00 | 156,91 | € 22.908,86 |
|--------|--------|-------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 12 e 29 con giardino | € 226.102,13 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 76.000,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 13 e bene 30 |
|-------------------|

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |
|--------|---------|--------------|

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 13 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|       |        |            |
|-------|--------|------------|
| 48,00 | 156,91 | € 7.531,68 |
|-------|--------|------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 13 e 30 con giardino | € 210.724,95 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 76.000,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 14 e bene 31 |
|-------------------|

| SC | €/mq | Totale |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

|        |         |              |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |
|--------|---------|--------------|

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 14 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq | Totale |
|----------|------|--------|
|----------|------|--------|

|       |        |            |
|-------|--------|------------|
| 48,00 | 156,91 | € 7.531,68 |
|-------|--------|------------|

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 14 e 31 con giardino | € 210.724,95 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 71.500,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 15 e bene 32 |
|-------------------|

| SC     | €/mq    | Totale       |
|--------|---------|--------------|
| 106,50 | 1569,06 | € 167.104,89 |

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 15 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq   | Totale     |
|----------|--------|------------|
| 39,00    | 156,91 | € 6.119,49 |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 15 e 32 con giardino | € 173.224,38 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 70.000,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 16 e bene 33 |
|-------------------|

| SC     | €/mq    | Totale       |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 16 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq   | Totale     |
|----------|--------|------------|
| 48,00    | 156,91 | € 7.531,68 |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 16 e 33 con giardino | € 210.724,95 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 71.000,00 |
|------------------------------|-------------|

|                   |
|-------------------|
| Bene 17 e bene 34 |
|-------------------|

| SC     | €/mq    | Totale       |
|--------|---------|--------------|
| 129,50 | 1569,06 | € 203.193,27 |

|                            |
|----------------------------|
| Giardino di cui al bene 17 |
|----------------------------|

| Sup.(mq) | €/mq   | Totale      |
|----------|--------|-------------|
| 79,00    | 156,91 | € 12.395,89 |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Totale bene 17 e 34 con giardino | € 215.589,16 |
|----------------------------------|--------------|

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| A detrarre le opere mancanti | € 72.000,00 |
|------------------------------|-------------|

*Totale con detrazione opere mancanti* € 2.267.663,72

*A tale importo complessivo va detratto quello relativo alla sistemazione dei difetti, le spese tecniche per il professionista/professionisti e gli imprevisti*

€ 590.000,00

*Va anche detratto l'importo degli oneri di urbanizzazioni non pagati pari ad*

€ 54.857,89

**Totale con detrazioni € 1.622.805,83 = €1.622.806,00**

### CONCLUSIONI

**Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che il valore dei beni immobiliari intestati alla [REDACTED] siti in via San Marco snc in Ospitaletto (BS), di cui al Quesito posto dalla Curatrice Fallimentare, ammontano ad: € 1.622.806,00 (unmilione seicentoventidue mila ottocentosei/00).**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 10.03.2025

Il consulente

(arch. **[REDACTED]**)  
(arch. **[REDACTED]**)

Allegati:

- fotografie;
- atto di cessione delle aree;
- comunicazione nuovo importo oneri seconda rata non pagata;

