

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN
PROVAGLIO D'ISEO (BS) E
OSPITALETTO (BS)**

A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature. The stamp contains the text "Dt. Ing. STEFANO BERTOGLIO" around the top inner edge, "ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA" in the center, and "N. 3556" below it. The word "BRESCIA" is also visible at the bottom of the stamp. The signature is written in black ink and appears to be "S. Bertoglio".

Brescia, 08.09.2023

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Stefano Bertoglio di Brescia è stato nominato dal dott. Giovanni Mostarda e dal rag. Luigi Meleleo, Liquidatori della società, di stimare i beni immobili di proprietà previa ricostruzione del patrimonio immobiliare mediante visure ipocatastali.

Successivamente il sottoscritto si recava nei Comuni di Provaglio di Iseo (BS) e di Ospitaletto (BS) ove sono siti gli immobili in oggetto; compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

1. PIENA PROPRIETÀ DI LAORATORIO - MAGAZZINO SITO IN VIA EDISON 45 A PROVAGLIO D'ISEO (BS)

DATI CATASTALI

L'immobile è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Provaglio d'Iseo

Foglio 20

mapp.359/1 via Edison snc, P T, cat. C/3, cl. U, consist. mq 499, superf. mq 541 RC€ 773,14

CONFINI

Il laboratorio confina a nord est con terrapieno, a sud est con il sub 2, a sud ovest con il mappale 320 e a nord ovest con terrapieno.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà della società

ed è pervenuto in forza dell'atto del Notaio Gianni

Tufano in data 21.07.2014 Rep. 147549/17683 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 05/08/2014 ai numeri 26329/17704

aveva acquistato l'immobile in oggetto con atto notaio Cisotto rep 111455/13805 del 11.05.06, trascritto a Brescia il 25.05.06 ai nn. 27501/15910.

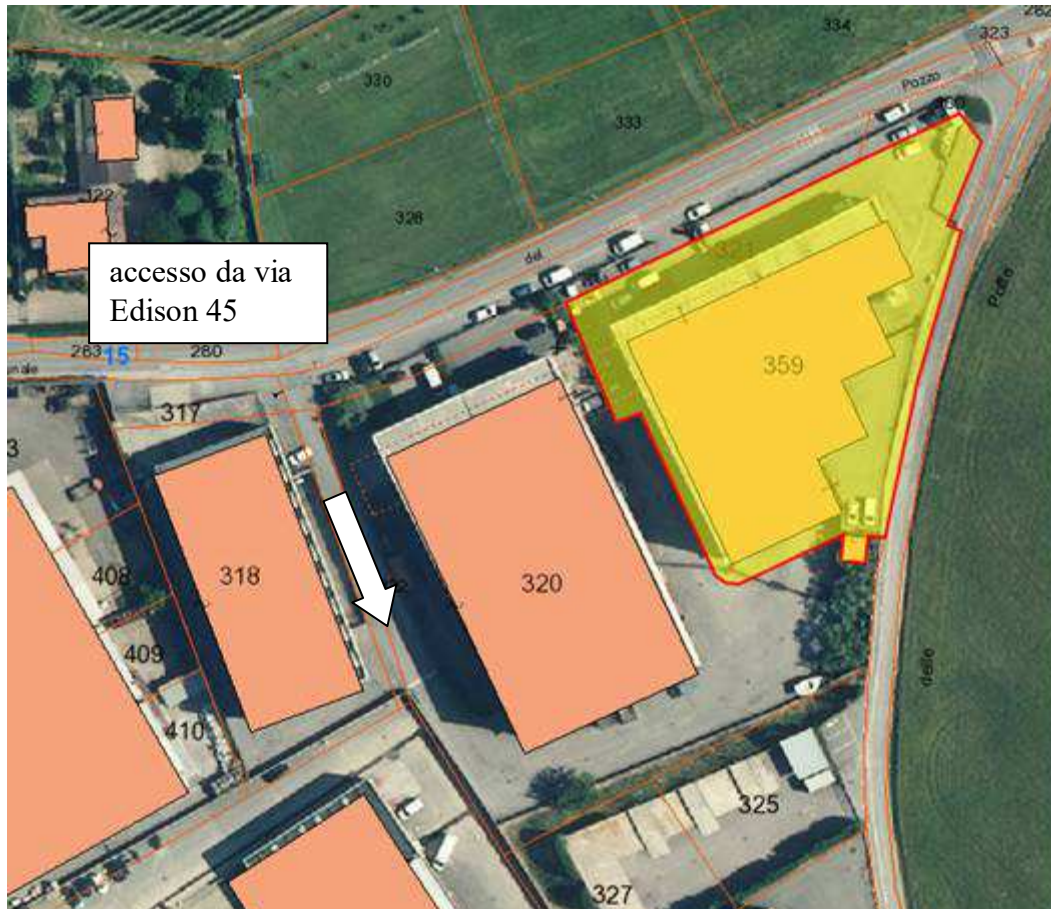
In tale atto si specifica che:

- unitamente al subalterno 1 (laboratorio, magazzino con ufficio, spogliatoio, servizi e corte esclusiva) viene venduta la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ivi compreso il sub 10 (cabina elettrica quota 79,3/1.000), il sub 11 (corte comune quota 171,89/1.000);
- la parte venditrice garantisce l'acquirente che nessuna obbligazione economico-patrimoniale grava o graverà sulla parte acquirente e si impegna comunque a mallevarla da ogni conseguenza dovesse derivare dalla convenzione urbanistica Piano di Lottizzazione "Poffe" stipulata con il Comune di Provaglio d'Iseo il 23.11.1995 ai nn. 53520/12640 rep Mistretta.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di



sovrapposizione estratto mappa e ortofoto

L'unità immobiliare si sviluppa al piano terra (seminterrato rispetto a via Edison) del fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricato (travi, pilastri) e tamponamenti perimetrali prefabbricati facente parte del condominio "Poffe".

I locali adibiti a spogliatoi, servizi e uffici sono realizzati in un edificio adiacente al capannone e sono direttamente comunicanti con il laboratorio - magazzino mediante porta interna.

Il laboratorio è dotato di n. 2 accessi pedonali e di un accesso carraio mediante portone sezionale verticale.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in battuto di cemento, impianto elettrico parzialmente dotato di blindo sbarre,

impianto distribuzione aria compressa predisposto, impianto di climatizzazione.

Il laboratorio - magazzino ha una superficie complessiva pari a circa mq 450 con altezza interna pari a circa mq 4,30 - 4,35; all'interno del laboratorio:

- è stato ricavato un locale originariamente adibito a centrale termica con altezza pari a circa m 3,0;
- sono presenti 3 tramezze interne.

Lungo il lato nord-ovest del laboratorio, quello contro terra, è presente un cavedio largo circa m 1,00, accessibile tramite porta in cui sono presenti tubazioni di scarico, che conferisce luminosità ai locali tramite le luci vetrate.

I locali adibiti ad ufficio, spogliatoi, servizi hanno superficie pari a circa mq 35 e sono caratterizzati da pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di cartongesso con corpi illuminanti, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo mediante caldaia a metano.

La proprietà è completata da una corte esclusiva asfaltata non recintata presente in lato sud ovest che costeggia anche il locale uffici di circa mq 20.

Complessivamente le finiture dei locali sono accettabili stante la loro destinazione d'uso; gli impianti appaiono datati e non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Rispetto alla planimetria catastale, allegata all'atto di provenienza, si

evidenziano difformità nella presenza di tramezzature interne.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Mediante accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Provaglio d'Iseo si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di:

- convenzione urbanistica Piano di Lottizzazione "Poffe" stipulata con il Comune di Provaglio d'Iseo il 23.11.1995 ai nn. 53520/12640 rep Mistretta, non visionata dal sottoscritto;
- Concessione Edilizia n. 40 del 12.04.1997, lotto 2, pratica edilizia 5811;
- comunicazione di inizio lavori del 22.04.1997 prot. 2764 inerente la CE n. 40;
- collaudo statico del 01.08.1997, depositato il 05.08.1997 prot. 1140;
- richiesta del certificato di agibilità del 23.09.1997 prot. 6224;
- DIA del 18.02.2000 prot. 1217, pratica edilizia n. 6325;
- parere dei VVF del 16.12.1999 prot. 9065;
- dichiarazione di fine lavori del 19.05.2000 prot. 3881;
- certificato di agibilità del 25.05.2000 prot. 4030;
- nulla osta all'esercizio per l'attività di lavanderia a secco del

17.07.2000 prot. 5667.

Rispetto alle tavole di progetto si evidenziano difformità nella presenza di tramezzature interne.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Provaglio d'Iseo classifica il fabbricato, di cui è facente parte l'unità immobiliare in oggetto, in ambiti produttivi consolidati come desumibile confrontando le tavole di PGT con l'estratto mappa.

STIMA

Viste le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, vetustà e facendo riferimenti agli annunci immobiliari per beni immobili analoghi sia per dimensione – destinazione sia per ubicazione, si ritiene congruo valutare l'unità immobiliare in oggetto in ragione di 300 €/mq per il laboratorio e €/mq 500 per gli uffici - spogliatoio - servizi come segue in condizioni di libero mercato:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	€/mq	stima libero mercato
20	359	1	laboratorio - magazzino	450,00	300,00	135.000,00
			uffici - spogliatoi -servizi	35,00	500,00	17.500,00
			corte esclusiva	20,00	-	0,00
			totale			152.500,00
			totale arrotondato			150.000,00

2. PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO QUADRILOCALE
(SUB 104) CON AUTORIMESSA (SUB 30) SITO IN VICOLO
CONVENTINO 6/A A OSPITALETTO (BS)

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Ospitaletto

Foglio 6

mapp.84/104 vicolo Conventino 6/a, P T, cat. A/2, cl. 4, vani 5, mq 96 RC€ 464,81

mapp.84/30 via Domenico Ghidoni 79, P S1, cat. C/6, cl. 4, mq 26 RC€ 80,57

Si precisa che il sub 104 deriva dalla variazione n. BS0262457 del 22.11.2022 che ha soppresso i sub 101 e 102.

CONFINI

L'appartamento (sub 104) confina a nord e a ovest con il sub 65 (corte e androne coperto beni comuni), a est con il sub 4 (vincolo Conventino), a sud con i sub 105 (altra u.i.) e 71 (vano scala).

L'autorimessa (sub 30) confina a nord con terrapieno, a est con il sub 31 (altra u.i.), a sud con il sub 64 (corsello comune) e a ovest con il sub 29 (altra u.i.).

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili sono di proprietà della società

e sono pervenuti in forza dell'atto del Notaio Gianni Tufano in data 10.09.2018 Rep. 153986/19848 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 20/09/2018 ai numeri 40755/26198. In tale atto si specifica che:

- la compravendita include le quote di proprietà delle parti comuni pari a 24,51/1.000 (appartamento) e 3,06/1.000 (autorimessa);
- il fabbricato di cui sono facenti parti gli immobili in oggetto è interessato dalla convenzione per piano di recupero atto notaio Garioni del 09.05.05 rep. 41008/16742, precisando che l'area urbana sub 4 verrà ceduta al Comune;
- la cabina elettrica (sub 2) e parte dell'area mapp. 84 sono gravate da servitù a favore di Enel Distribuzione spa.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di un appartamento quadrilocale posto al piano terra di un fabbricato facente parte del Condominio "Il Conventino", realizzato nell'ambito di un Piano di Recupero ubicato in prossimità di piazza Roma del Comune di Ospitaletto con accesso pedonale dal vicolo

Conventino al civico 6, traversa di via Ghidoni e accesso carraio da
via Ghidoni al civico 79.



ubicazione fabbricato: vicolo Conventino



accesso da vicolo Conventino e da via Ghidoni

Dal cancello pedonale (vicolo Conventino 6/a) si accede alla corte comune (sub 65) in cui è sita la palazzina di n. 4 unità immobiliari.

L'appartamento (sub 104) è posto al piano terra di tale edificio con ingresso a sinistra del vano scala ed ha una superficie pari a circa mq 95 distribuiti in soggiorno, cucina separata abitabile, ripostiglio, disimpegno, bagno e n. 2 camere.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimenti a parete nel bagno, portoncino blindato, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna.

L'autorimessa (sub 30) è posta al piano interrato accessibile mediante rampa carrabile presente nella corte comune in lato ovest a cui si accede dal passo carraio su via Ghidoni al civico 79.

L'autorimessa è doppia in lunghezza con superficie catastale pari a mq 26, pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera.

Gli immobili sono attualmente locati con contratto d'affitto del 21.11.2022 registrato il 05.12.2022 prot. 22120512225762066-00001 codice identificativo TM422T017410000II al n. 017410 serie 3T, durata anni 4 + 4, canone annuo € 5.400,00.

Si evidenzia che nel contratto d'affitto è indicata erroneamente l'autorimessa sub 46 anziché sub 30.

Rispetto alle planimetrie catastali, fornite al sottoscritto, non si

evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Mediante accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Ospitaletto si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di:

- DIA protocollo n. 8120 del 08.05.2003 p.e. 7275 oggetto di diffida da parte del Comune prot. 18870 del 20.10.2003;
- DIA protocollo n. 19477 del 28.10.2003 p.e. 7375;
- convenzione urbanistica notaio Garioni rep 41008/16742 del 09.05.2005 trascritta a Brescia il 12.05.2005 ai nn. 24861/14728 (non visionata dal sottoscritto);
- DIA protocollo n. 26983 del 27.12.2005 p.e. 7825;
- DIA in variante prot. 27113 del 29.12.2006 (non visionata dal sottoscritto);
- richiesta di agibilità protocollo n. 4244 del 02.03.2007 oggetto di sospensione del 12.04.2007;
- DIA in variante protocollo n. 20725 del 22.10.2007 p.e. 7825;
- richiesta di agibilità protocollo 7564 del 02.04.2010 non inerente l'unità immobiliare in oggetto;

- SCIA protocollo n. 13283 del 20.06.2018 per cambio destinazione d'uso con opere;
- SCIA protocollo n. 2022/0022540 del 18.11.2022 per cambio destinazione d'uso con opere.

Rispetto alle tavole di progetto non si evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Ospitaletto classifica il fabbricato, di cui è facente parte l'unità immobiliare in oggetto, in nuclei di antica formazione come desumibile confrontando le tavole di PGT con l'estratto mappa.

STIMA

Viste le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, vetustà e facendo riferimenti agli annunci immobiliari per beni immobili analoghi sia per dimensione – destinazione sia per ubicazione, si ritiene congruo valutare le unità immobiliari in oggetto in ragione di 1.350 €/mq per l'appartamento e €/mq 500 per l'autorimessa come segue in condizioni di libero mercato:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	€/mq	stima libero mercato
6	84	104	appartamento	95,00	1.350,00	128.250,00
		30	autorimessa	26,00	500,00	13.000,00
		totale				141.250,00
		totale arrotondato				140.000,00

A tale valore si ritiene di applicare una riduzione del 20% sia per la presenza di un contratto d'affitto sia nell'ipotesi di realizzo mediante una procedura concorsuale, senza garanzia per vizi del bene venduto, ottenendo così la stima arrotondata a

VALORE PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO

QUADRILOCALE (SUB 104) CON AUTORIMESSA (SUB 30) IN

VICOLO CONVENTINO 6/A A OSPITALETTO (BS) € 110.000,00

(diconsi euro centodiecimila)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Consultando il sito Cened della Regione Lombardia è emerso che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n. 1712700040322 del 25.11.2022.

SITUAZIONE IPOCATASTALE

Dalle visure ipocatastali aggiornate al fornite dal curatore con aggiornamento al 05.07.2023 si evince che le unità immobiliari in oggetto sono gravate da:

1 - ipoteca giudiziale atto giudiziario Tribunale di
Brescia del 28.04.2023 rep. 1800/2023,

**3. PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO TRILOCALE (SUB
105) CON AUTORIMESSA (SUB 46) SITO IN VICOLO
CONVENTINO 6/A A OSPITALETTO (BS)**

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Ospitaletto

Foglio 6

mapp.84/105 vicolo Conventino 6/a, P T, cat. A/2, cl. 4, vani 4, mq 88 RC€ 371,85

mapp.84/46 via Domenico Ghidoni 79, P S1, cat. C/6, cl. 4, mq 27 RC€ 83,67

Si precisa che il sub 105 deriva dalla variazione n. BS0262457 del 22.11.2022 che ha soppresso i sub 101 e 102.

CONFINI

L'appartamento (sub 105) confina a nord con il sub 104 (altra u.i.) e il sub 71 (vano scala), a est con il sub 4 (vincolo Conventino), a sud e a ovest con il sub 65 (corte e androne coperto beni comuni).
L'autorimessa (sub 46) confina a nord con il sub 45 (altra u.i.), a est con il sub 64 (corsello comune), a sud con il sub 47 (altra u.i.) e terrapieno, a ovest con terrapieno.

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili sono di proprietà della società I

» sono pervenuti in forza dell'atto del Notaio Gianni Tufano in data 10.09.2018 Rep. 153986/19848 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 20/09/2018 ai numeri 40755/26198. In tale atto si specifica che:

- la compravendita include le quote di proprietà delle parti comuni pari a 23,80/1.000 (appartamento) e 3,17/1.000 (autorimessa);
- il fabbricato di cui sono facenti parti gli immobili in oggetto è interessato dalla convenzione per piano di recupero atto notaio Garioni del 09.05.05 rep. 41008/16742, precisando che l'area urbana sub 4 verrà ceduta al Comune;
- la cabina elettrica (sub 2) e parte dell'area mapp. 84 sono gravate da servitù a favore di Enel Distribuzione spa.

Per eventuali gravami, servitù e/o parti comuni si rimanda all'atto di provenienza.

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili. Pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di un appartamento trilocale posto al piano terra di un fabbricato facente parte del Condominio "Il Conventino", realizzato nell'ambito di un Piano di Recupero ubicato in prossimità di piazza Roma del Comune di Ospitaletto con accesso pedonale dal vicolo Conventino al civico 6, traversa di via Ghidoni e accesso carraio da

via Ghidoni al civico 79.



ubicazione fabbricato: vicolo Conventino



accesso da vicolo Conventino e da via Ghidoni

Dal cancello pedonale (vicolo Conventino 6/a) si accede alla corte comune (sub 65) in cui è sita la palazzina di n. 4 unità immobiliari.

L'appartamento (sub 105) è posto al piano terra di tale edificio con

ingresso a destra del vano scala ed ha una superficie pari a circa mq 85 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e n. 2 camere.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimenti a parete nel bagno, portoncino blindato, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a muro alimentata a metano, impianto di raffrescamento con split interni e unità esterna.

L'autorimessa (sub 46) è posta al piano interrato accessibile mediante rampa carrabile presente nella corte comune in lato ovest a cui si accede dal passo carraio su via Ghidoni al civico 79.

L'autorimessa è doppia in lunghezza con superficie catastale pari a mq 27, pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera.

Gli immobili sono attualmente locati con contratto d'affitto del 21.11.2022 registrato il 06.12.2022 prot. 22120611081669660 codice identificativo TM422T017481000CC al n. 017481 serie 3T, durata anni 4 + 4, canone annuo € 5.400,00.

Si evidenzia che nel contratto d'affitto è indicata erroneamente l'autorimessa sub 30 anziché sub 46.

Rispetto alle planimetrie catastali, fornite al sottoscritto, non si evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità catastale degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando

visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione
reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a
carico degli acquirenti.

SITUAZIONE URBANISTICA

Mediante accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Ospitaletto si è accertato che il fabbricato di cui è facente parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza di:

- DIA protocollo n. 8120 del 08.05.2003 p.e. 7275 oggetto di diffida da parte del Comune prot. 18870 del 20.10.2003;
- DIA protocollo n. 19477 del 28.10.2003 p.e. 7375;
- convenzione urbanistica notaio Garioni rep 41008/16742 del 09.05.2005 trascritta a Brescia il 12.05.2005 ai nn. 24861/14728 (non visionata dal sottoscritto);
- DIA protocollo n. 26983 del 27.12.2005 p.e. 7825;
- DIA in variante prot. 27113 del 29.12.2006 (non visionata dal sottoscritto);
- richiesta di agibilità protocollo n. 4244 del 02.03.2007 oggetto di sospensione del 12.04.2007;
- DIA in variante protocollo n. 20725 del 22.10.2007 p.e. 7825;
- richiesta di agibilità protocollo 7564 del 02.04.2010 non inerente l'unità immobiliare in oggetto;
- SCIA protocollo n. 13283 del 20.06.2018 per cambio destinazione d'uso con opere;
- SCIA protocollo n. 2022/0022540 del 18.11.2022 per cambio

destinazione d'uso con opere.

Rispetto alle tavole di progetto non si evidenziano difformità.

Si specifica che la verifica della conformità urbanistica degli immobili è stata eseguita senza alcun rilievo strumentale confrontando visivamente lo stato di fatto dei luoghi con la documentazione reperita; eventuali ulteriori approfondimenti sono da intendersi a carico degli acquirenti.

Dal punto di vista urbanistico il PGT vigente del Comune di Ospitaletto classifica il fabbricato, di cui è facente parte l'unità immobiliare in oggetto, in nuclei di antica formazione come desumibile confrontando le tavole di PGT con l'estratto mappa.

STIMA

Viste le dimensioni, la destinazione d'uso, l'ubicazione, il grado di finiture, vetustà e facendo riferimenti agli annunci immobiliari per beni immobili analoghi sia per dimensione – destinazione sia per ubicazione, si ritiene congruo valutare le unità immobiliari in oggetto in ragione di 1.350 €/mq per l'appartamento e €/mq 500 per l'autorimessa come segue in condizioni di libero mercato:

foglio	mapp.	sub	descrizione	mq	€/mq	stima libero mercato
6	84	105	appartamento	85,00	1.350,00	114.750,00
		30	autorimessa	27,00	500,00	13.500,00
		totale				128.750,00
		totale arrotondato				128.000,00

A tale valore si ritiene di applicare una riduzione del 20% sia per la presenza di un contratto d'affitto sia nell'ipotesi di realizzo mediante

RIEPILOGO

n.	Comune	foglio	mapp.	sub	descrizione	stima libero mercato	stima vendita forzosa
1	Provaglio d'Iseo	20	359	1	laboratorio - magazzino	150.000,00	115.000,00
2	Ospitaletto	6	84	104 - 30	appartamento quadrilocale con autorimessa	140.000,00	110.000,00
3	Ospitaletto	6	84	105 - 46	appartamento trilocale con autorimessa	128.000,00	100.000,00
totale						418.000,00	325.000,00

Brescia, 08.09.2023

ing. Stefano Bertoglio



allegati:

- allegato 1 laboratorio - magazzino a Provaglio d'Iseo
- allegato 2 appartamento quadrilocale con autorimessa a Ospitaletto
- allegato 3 appartamento trilocale con autorimessa a Ospitaletto
- allegato 4 atto di provenienza e pratiche edilizie unità immobiliari a
Ospitaletto
- allegato 5 visure ipocatastali