RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 172/2025

G.O.P. delegato: Dott.sa Liana Zaccara

Creditore procedente

[redacted]

Rappresentato dagli Avvocati:

[redacted]

Ditta esecutata:

OMISSIS

Esperto incaricato:

DOTT. ING. PAOLO FILIPPINI - C.F. FLP PLA 82R02 B157Z
con studio in Via Bologna n. 19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030-391044 - e-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5154 - A
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 162

Custode Giudiziario:

AVV. KATIA PEDERCINI
con studio in Via Solferino n. 17 – 25122 Brescia
pec: katia.pedercini@brescia.pecavvocati.it
Tel. 030-3752409

Date:

Nomina dell'esperto:	29/01/2026
Giuramento dell'esperto:	09/02/2026
Data del rapporto di valutazione:	08/04/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	12/05/2026 - ORE 8:45

IDENTIFICAZIONE LOTTI DI VENDITA

I beni immobili staggiti, afferenti la procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 172/2025, sono tutti ubicati all'interno del Condominio "*Corte San Martino"* situato in Castegnato (BS) in Via San Martino ai civici n. 18-20-22-24; essi risultano tutti intestati per il diritto di piena proprietà (1/1) alla ditta esecutata OMISSIS.

Di seguito lo scrivente, suddivide gli immobili pignorati (e lo si ribadisce, tutti situati all'interno del Condominio *Corte San Martino* in Castegnato (BS), Via San Martino n. 18-20-22-24) in specifici lotti oggetto di vendita forzata, in funzione della loro ubicazione, delle loro caratteristiche e destinazioni d'uso. Dei totali nove lotti di vendita, si evidenzia infatti sin da subito che i lotti 1-2-3-4-5 sono posti auto esclusivi, scoperti e "a raso", ubicati al piano terra, oltre il confine ovest del Condominio Corte San Martino e raggiungibili tramite la stradina di lottizzazione interna che conduce al passo carraio della Corte (situato al civico n. 24 di Via San Martino in Castegnato (BS) e che, a sua volta, si collega al piano interrato del condominio, interamente destinato ad autorimesse e cantine/depositi). Il lotto 6 è invece un'autorimessa esclusiva situata al piano interrato della *Corte San Martino* avente accesso dal civico n. 24 della medesima Via San Martino. Tali primi sei lotti sono quindi vendibili singolarmente.
I successivi lotti 7-8-9, così come definiti dallo scrivente, raggruppano infine, in ciascun singolo lotto, più immobili i quali, quantunque abbiano differenti destinazioni d'uso e diverse ubicazioni all'interno del Condominio Corte San Martino, sono tra loro direttamente collegati e quindi pertinenziali gli uni agli altri. Per tali lotti 7-8-9, pertanto, l'eventuale vendita "atomistica" del singolo immobile parte del lotto (ad esempio, autorimessa e/o cantina alienate "stralciandole" dall'abitazione di cui sono accessorio pertinenziale) è totalmente sconsigliata. Per maggiori dettagli circa ogni singolo lotto di vendita, la relativa descrizione esplica più esaustivamente – nel relativo paragrafo - quanto sopra asserito.

****

LOTTO 1

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto esclusivo al piano terra, esterno al Condominio
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 1. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 8
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 2

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto esclusivo al piano terra, esterno al Condominio
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 2. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 9
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 3

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto esclusivo al piano terra, esterno al Condominio
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 3. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 10
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 4

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto esclusivo al piano terra, esterno al Condominio
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 4. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 11
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 5

Descrizione sintetica	Posto auto scoperto esclusivo al piano terra, esterno al Condominio
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 5. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 12
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 6

Descrizione sintetica	Autorimessa esclusiva al piano interrato
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 6. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 26
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibile

LOTTO 7

Descrizione sintetica	Abitazione "al rustico avanzato" situata al piano secondo della Corte, avente accesso pedonale dal civico n. 18 di Via San Martino e raggiungibile mediante il vano scala comune situato all'interno del Condominio + Autorimessa esclusiva pertinenziale sita al piano interrato, direttamente accessibile e dal passo carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino (stradina di lottizzazione interna) e dal vano scala comune della succitata abitazione
Identificativi catastali	Comune di Castegnato (BS) 7. NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 49 (abitazione, P2) NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 34 (autorimessa, S1)
Divisibilità degli immobili	Potenzialmente gli immobili del lotto 7 sono divisibili e vendibili anche "atomisticamente", ma la loro alienazione è sicuramente, logicamente e funzionalmente più probabile così come definita dallo scrivente. Tale lotto 7 potrebbe essere venduto in abbinamento con il lotto 6, autorimessa che diventerebbe accessorio pertinenziale dell'immobile residenziale del piano secondo.

LOTTO 8

Descrizione sintetica	Abitazione "al rustico avanzato" situata al piano primo e avente accesso pedonale dal civico n. 22/a di Via San Martino tramite vano scala comune + Autorimessa e Cantina pertinenziali site al piano interrato della Corte, pedonalmente e direttamente accessibili dal suddetto vano scala, situato al civico n. 22/a di Via San Martino, e dal piano interrato

	del Condominio, ovvero dal passo carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino (stradina di lottizzazione interna)
Identificativi catastali	<u>Comune di Castegnato (BS)</u> 8. **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 53 (abitazione, P1)** **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 30 (autorimessa, S1)** **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 38 (cantina, S1)**
Divisibilità degli immobili	Potenzialmente gli immobili del lotto 8 sono divisibili e vendibili anche "atomisticamente", ma la loro alienazione è sicuramente, logicamente e funzionalmente più probabile così come definita dallo scrivente
<u>LOTTO 9</u>	
Descrizione sintetica	Soffitta "al rustico avanzato" situata al piano primo e avente accesso pedonale dal civico n. 22/a di Via San Martino tramite vano scala comune + Autorimessa e Cantina pertinenziali site al piano interrato della Corte, pedonalmente e direttamente accessibili dal suddetto vano scala, situato al civico n. 22/a di Via San Martino, e dal piano interrato del Condominio, ovvero dal passo carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino (stradina di lottizzazione interna)
Identificativi catastali	<u>Comune di Castegnato (BS)</u> 9. **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 55 (soffitta, P1)** **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 31 (autorimessa, S1)** **NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 39 (cantina, S1)**
Divisibilità degli immobili	Potenzialmente gli immobili del lotto 9 sono divisibili e vendibili anch'essi "singolarmente", ma la loro alienazione è sicuramente, logicamente e funzionalmente più probabile così come definita dallo scrivente

****

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili STAGGITI: **BUONA**
Gli immobili pignorati e già suddivisi in lotti di vendita sono ubicati in un condominio residenziale di buona qualità ubicato in una zona centrale del comune di Castegnato (BS) e "ben abitato". Lo stato di conservazione generale degli immobili pignorati è più che discreto sebbene, ad eccezione dei lotti 1-2-3-4-5-6, i lotti 7-8-9, giacenti in uno stato di "rustico avanzato" vadano completati con alcune finiture (posa pavimenti, posa sanitari e interventi di manutenzione ordinaria di lieve entità).

****

A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'Art. 567 C.P.C.

1) Il sottoscritto ha recuperato all'interno del fascicolo la seguente documentazione:
   - relazione notarile, atto di precetto, atto di pignoramento, istanza di vendita, atti di intervento nella procedura esecutiva immobiliare.

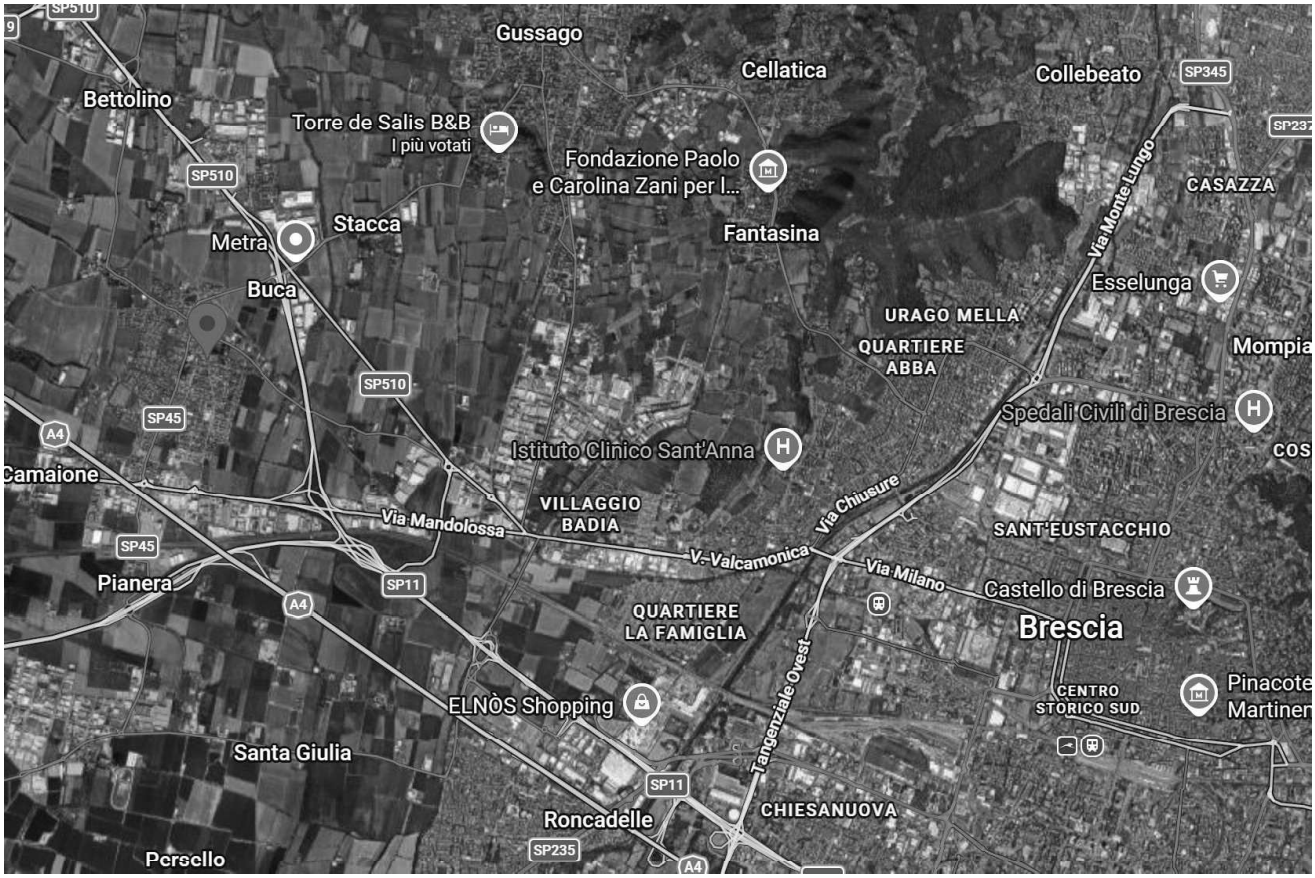
2) Il sottoscritto ha acquisito copia degli atti di provenienza degli immobili e la visura camerale storica della ditta intestataria delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni immobili staggiti

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia	Brescia
	Comune	Castegnato (BS)
		Via San Martino n. 18-20-22-24
Zona	Urbana	
Destinazione urbanistica degli immobili	Residenziale	
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio *Corte San Martino*	
Dimensioni unità immobiliari staggite	Medio-piccole	
Caratteri domanda e offerta	Lato acquirente:	Privato - Società
	Lato venditore:	Asta giudiziaria
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	
Filtering	Down	

Mappa geografica 1

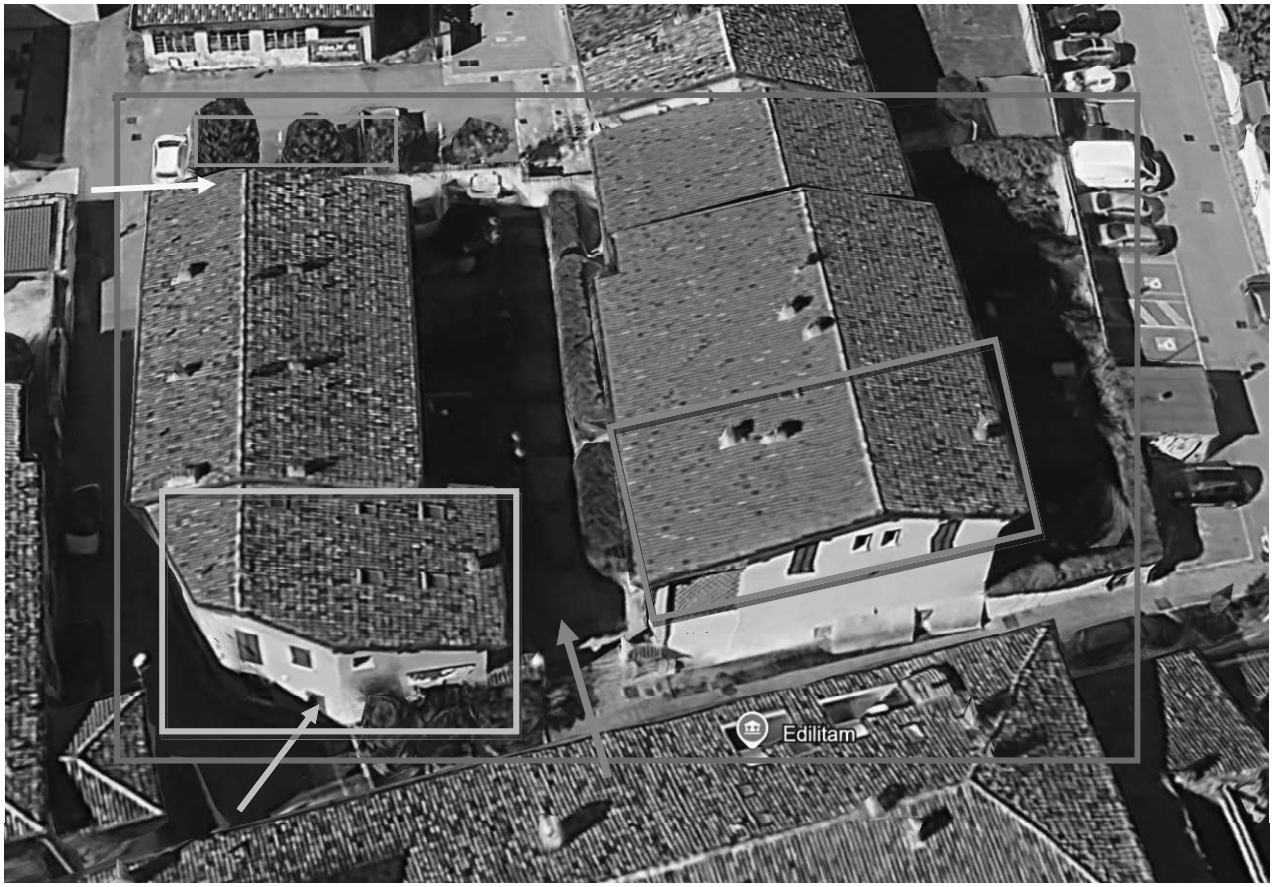


Indicata in rosso l'ubicazione del Condominio Corte San Martino ove sono situati gli immobili staggiti – Comune di Castegnato (BS), distante circa 12 km dal Tribunale di Brescia.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

INQUADRAMENTI ORTOFOTOGRAFICI DEL CONDOMINIO "*CORTE SAN MARTINO*" SITUATO IN CASTEGNATO IN VIA SAN MARTINO N. 18-20-22-24 E OVE SI TROVANO GLI IMMOBILI STAGGITI

Inquadrato sommariamente in rosso il Condominio Corte San Martino ove si trovano gli immobili pignorati. Riquadrati in blu i n. 5 posti auto scoperti esterni alla Corte (lotti 1-2-3-4-5). Indicato con freccia gialla l'ingresso carraio di accesso alle autorimesse e cantine del piano interrato del Condominio, situato al civico n. 24 di Via San Martino. Vista da sud-ovest estrapolata da Google Earth.



Inquadrato in rosso il Condominio Corte San Martino ove si trovano gli immobili pignorati. Riquadrati in blu i n. 5 posti auto scoperti esterni alla Corte (lotti 1-2-3-4-5). Indicato con freccia gialla l'ingresso carraio di accesso alle autorimesse e cantine del Condominio, situato al civico n. 24 di Via San Martino. Indicato con freccia arancio l'ingresso pedonale al vano scala di accesso diretto ai lotti 8 e 9 (inquadrati sommariamente nel corpo di fabbrica racchiuso dal rettangolo arancio), Via San Martino n. 22/a. Indicato con freccia verde l'ingresso pedonale e principale al Condominio Corte San Martino di Via San Martino n. 18 in Castegnato (BS). Inquadrato sommariamente in verde l'appartamento ubicato al piano secondo e facente parte del lotto 7.
Vista da est estrapolata da Google Earth.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

INQUADRAMENTO SU MAPPA CATASTALE IN ATTI DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO* IN CASTEGNATO (BS) OVE SI TROVANO GLI IMMOBILI PIGNORATI

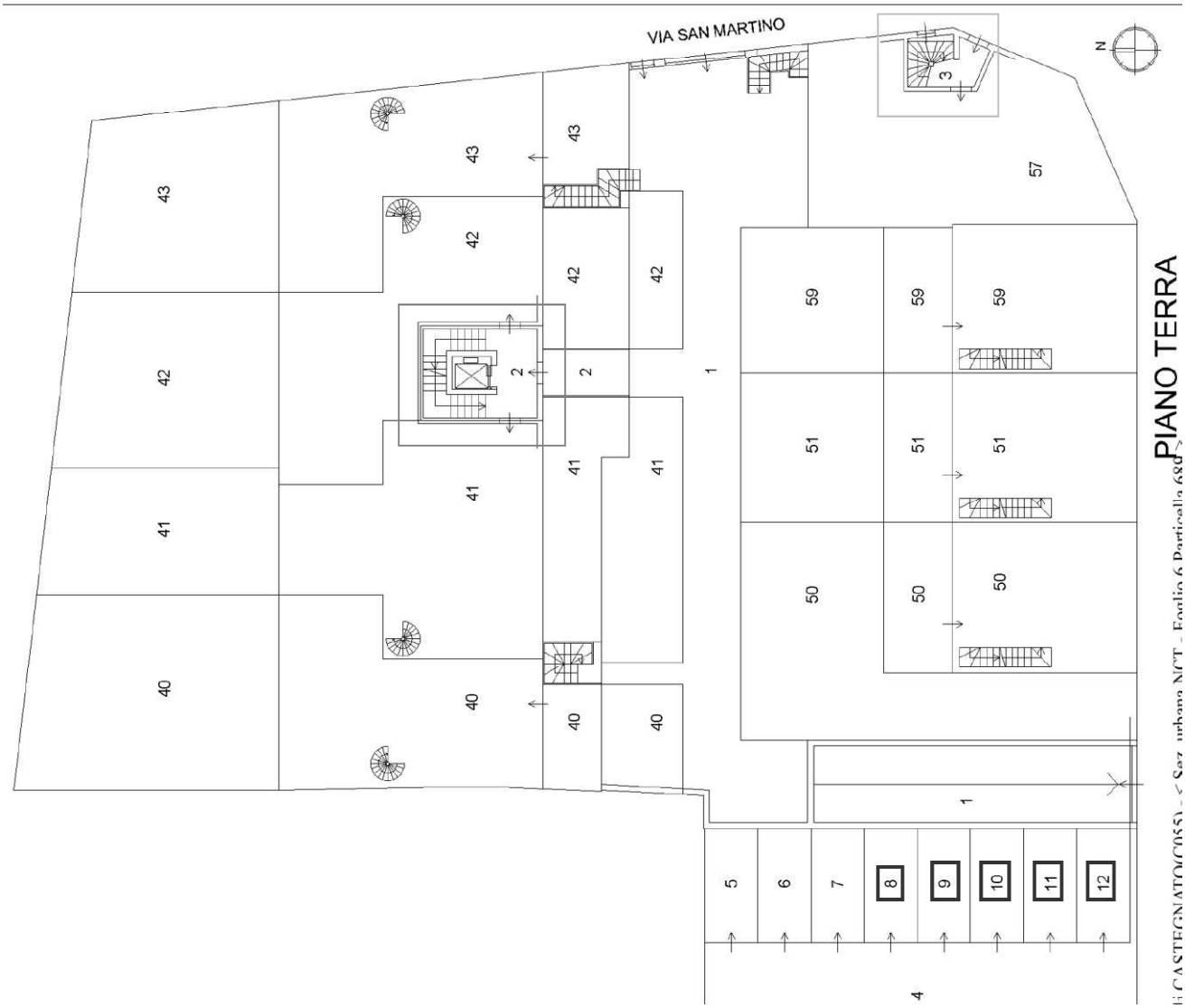
Riquadrato in rosso su stralcio di estratto mappa il condominio Corte San Martino dove si trovano gli immobili staggiti. Riquadrati in blu i n. 5 posti auto scoperti esterni alla Corte (lotti 1-2-3-4-5). Indicato con freccia gialla l'ingresso carraio di accesso alle autorimesse e cantine del Condominio, situato al civico n. 24 di Via San Martino. Indicato con freccia arancio l'ingresso pedonale al vano scala di accesso diretto ai lotti 8 e 9 (inquadrati sommariamente nel corpo di fabbrica racchiuso dal rettangolo arancio), Via San Martino n. 22/a. Indicato con freccia verde l'ingresso pedonale e principale al Condominio Corte San Martino di Via San Martino n. 18 in Castegnato (BS). Inquadrato sommariamente in verde l'appartamento ubicato al piano secondo e facente parte del lotto 7.

CONFINI

Il Condominio *Corte San Martino,* situato in Castegnato (BS) in Via San Martino n. 18-20-22-24, a circa una decina di chilometri a ovest di Brescia e dove si trovano gli immobili staggiti, è censito – così come visibile nell'estratto mappa sopra-riportato - al Catasto Fabbricati del suddetto comune, precisamente al Foglio NCT/6 Particella 689. Esso confina a nord con i mappali 153 e (parte del) 597 del medesimo foglio NCT/6; il mappale 153, censito al catasto

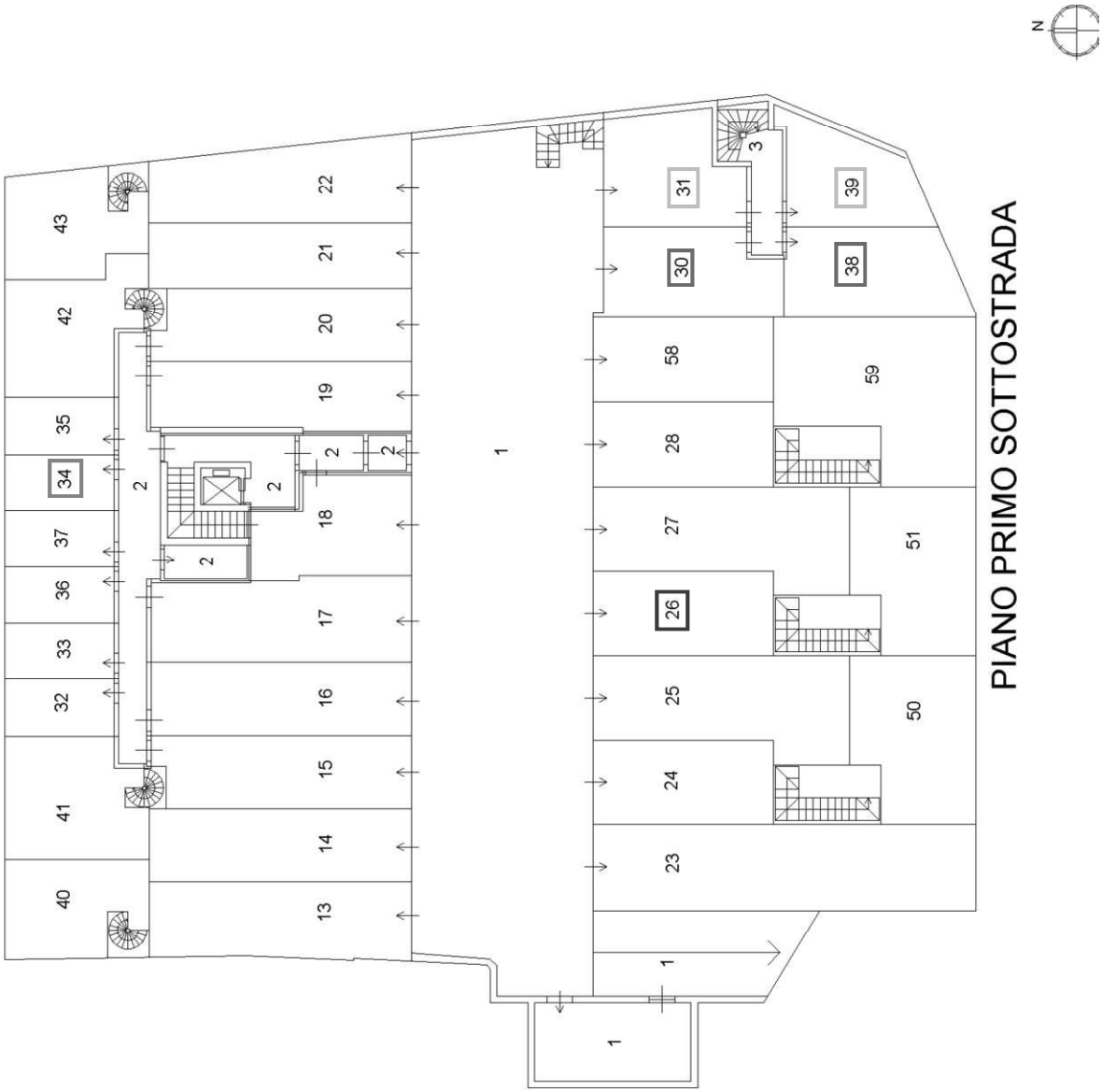
fabbricati, individua una cabina elettrica con area pertinenziale di proprietà del Comune di Castegnato, mentre il secondo, parte del mappale 597, risulta ancora – erroneamente - censito al catasto terreni ma è adibito a parcheggi pubblici, realizzati durante il piano attuativo convenzionato che ha portato alla ristrutturazione della Corte San Martino. Tale mappale risulta ancora intestato ai primi attuatori del piano di recupero della Cascina San Martino. Il Condominio *Corte San Martino* confina a ovest con alcuni immobili di altra proprietà (ovvero un fabbricato residenziale costruito in aderenza al Condominio e censito al mappale 159 e alcune aree cortilizie private e/o di passaggio esclusivo censite ai mappali 674-679-388 del medesimo Foglio NCT/6). La *Corte San Martino* confina poi a est con l'omonima pubblica via e, infine, confina a sud con una stradina di lottizzazione, la quale peraltro conduce al passo carraio del Condominio; essa, censita ai mappali 676-677 del medesimo Foglio NCT/6, risulta intestata al Comune di Castegnato.

INDIVIDUAZIONE SU ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE IN ATTI - RELATIVO AL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO* – DI TUTTI GLI IMMOBILI STAGGITI E LORO IDENTIFICAZIONE IN FUNZIONE DEI VARI LOTTI DI VENDITA



Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

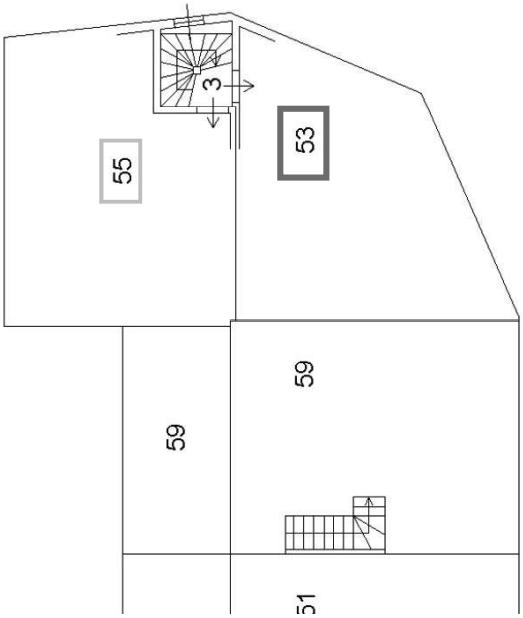
Nello stralcio sopra riportato, desunto, così come i successivi, dall'elaborato planimetrico in atti del Condominio *Corte San Martino*, sono riquadrati in blu i lotti di vendita 1-2-3-4-5, censiti rispettivamente al catasto fabbricati del Comune di Castegnato al Foglio NCT/6 Mappale 689 Sub. 8-9-10-11-12: trattasi dei parcheggi scoperti a raso esclusivi ubicati esternamente al Condominio e raggiungibili dalla già citata stradina di lottizzazione interna. Essi confinano in lato est con il muro controterra che delimita la rampa di accesso carraio al piano interrato del Condominio, destinato ad autorimesse e cantine. È invece riquadrato in verde il Sub. 2, porzione di vano scala comune al piano terra dell'ala nord Condominio e che consente di accedere agli immobili del lotto 7. Infine, è riquadrato in arancio il Sub. 3, porzione di vano scala comune al piano terra dell'ala sud della *Corte San Martino* avente ingresso pedonale dal civico n. 22/a dell'omonima via e che consente di accedere ai lotti 8 e 9.

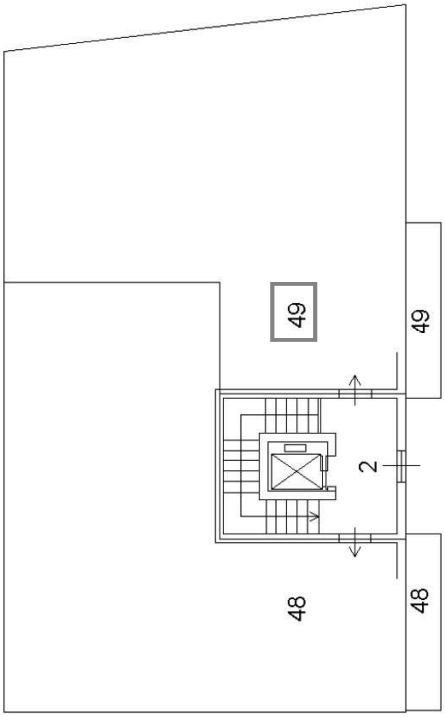


Nel soprastante stralcio del piano interrato del Condominio *Corte San Martino* (destinato a cantine e autorimesse esclusive) è riquadrato in verde il Sub. 34, cantina esclusiva abbinata all'unità immobiliare abitativa del piano secondo, immobili identificati come lotto di vendita 7. È poi riquadrato in viola il Sub. 26, autorimessa esclusiva identificata come lotto di vendita 6,

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

potenzialmente alienabile unitamente al lotto 7. Sono poi riquadrati in rosso, sempre nello stralcio soprastante, i Sub. 30 e 38, rispettivamente garage e cantina esclusivi abbinati all'unità immobiliare residenziale del piano primo e censita al Sub. 53 (riquadrata in rosso nello stralcio sottostante). Questi tre immobili sono identificati come lotto di vendita 8. Infine, sono riquadrati in arancio, sempre nello stralcio soprastante, afferente il piano interrato del Condominio, i Sub. 31 e 39, rispettivamente garage e cantina esclusivi abbinati all'unità immobiliare destinata a soffitta del piano primo e censita al Sub. 55 (riquadrata in arancio nello stralcio sottostante). Codesti ultimi tre immobili costituiscono il lotto di vendita 9.





Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Nell'ultimo stralcio sopraindicato, sempre estrapolato dall'elaborato planimetrico catastale in atti del Condominio *Corte San Martino*, è infine individuata l'unità abitativa del piano secondo, censita al Sub. 49, la quale, con la cantina esclusiva del piano interrato, censita al Sub. 34, costituisce il lotto di vendita 7 (vendibile, come già segnalato, anche unitamente al lotto 6).
Per quanto concerne i confini di tutte le unità immobiliari sopra-identificate e staggite basta visionare i sopra-riportati stralci dell'elaborato planimetrico catastale in atti, peraltro allegato per intero in calce al presente rapporto di valutazione immobili.

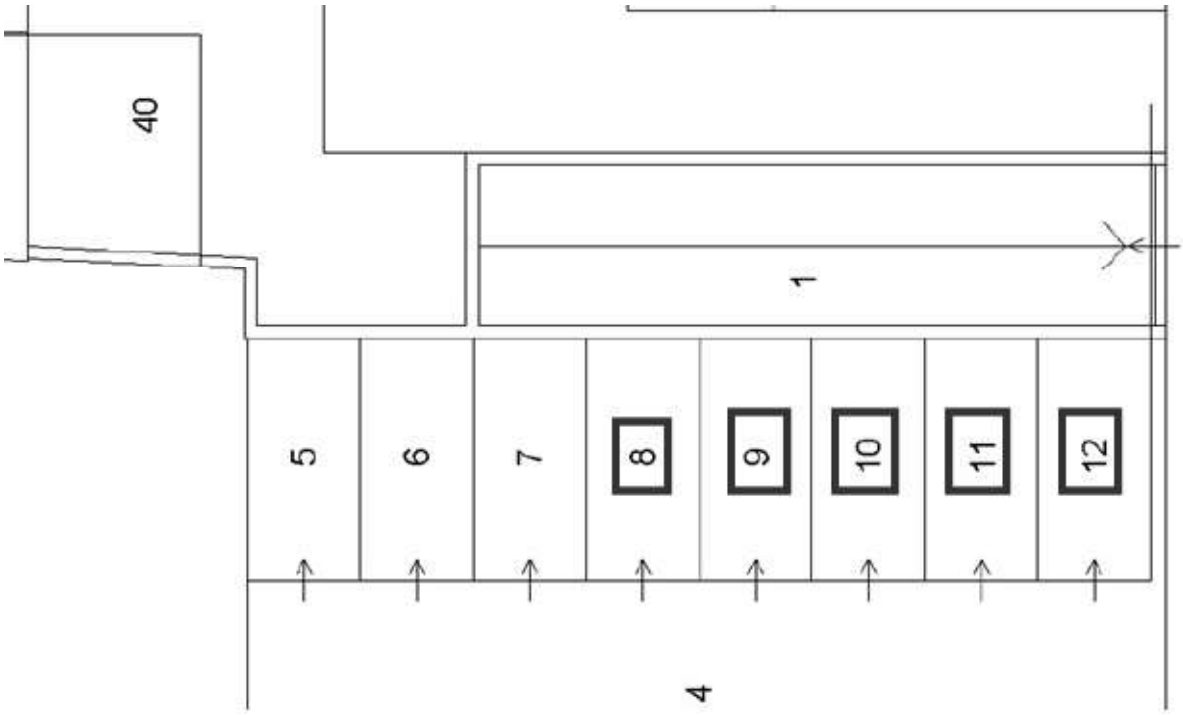
DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI IN RELAZIONE AI VARI LOTTI DI VENDITA

Il condominio *Corte San Martino* è situato, come già sopra evidenziato, in Via San Martino n. 18-20-22-24 in Castegnato (BS), un comune della *Franciacorta* distante circa una decina di chilometri da Brescia. Esso sorge in una zona centrale del medesimo comune, costituita da un fitto agglomerato urbano di antica formazione, contraddistinto da fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, costruiti, peraltro, gli uni in aderenza agli altri, e della tipologia architettonica afferente gli "edifici a corte". Nella fattispecie, il Condominio *Corte San Martino* è stato oggetto, tramite piano di recupero convenzionato, a partire dal 2008, di un intervento edilizio di sostanziale demolizione e ricostruzione della precedente e cosiddetta *Corte Piccola.* Tale intervento edilizio, disciplinato da relativa convenzione urbanistica allegata alla presente, ha portato alla realizzazione e ricostruzione di un edificio a destinazione residenziale, sempre della tipologia a corte, con accesso principale e pedonale da Via San Martino n. 18. Esso è costituito da due corpi di fabbrica principali, uno antistante l'altro: il primo, "ala nord", è contraddistinto da tre piani fuori terra, e il secondo, "ala sud", è caratterizzato da due piani fuori terra. Al di sotto dei due fabbricati "fuori terra" è stato poi realizzato un ampio piano interrato, provvisto di accesso carrabile e di alcuni vani scala comuni di accesso ai garages e alle cantine, accessori pertinenziali delle unità immobiliari che compongono il condominio *Corte San Martino,* ove si trovano gli immobili staggiti oggetto della presente descrizione e stima. Gli stralci ortofotografici e catastali sopra-riportati (con rispettivi allegati) e il rilievo fotografico, accluso in calce alla presente relazione, esplicano al meglio quanto sopradescritto. Segue ora la descrizione sintetica degli immobili pignorati, suddivisi per lotti (le visure catastali che riportano categorie e rendite sono allegate in calce alla presente).

LOTTI 1-2-3-4-5 – NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 (POSTI AUTO A RASO SCOPERTI SITUATI ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Tali immobili, identificati come lotti di vendita 1-2-3-4-5 e censiti al catasto fabbricati del Comune di Castegnato al NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterni 8-9-10-11-12, sono **cinque posti auto scoperti a raso**. Essi sono ubicati al di fuori del Condominio e a ridosso del suo confine ovest, ovvero contigui e confinanti con il muro di recinzione e sostegno della rampa di accesso al piano interrato della *Corte San Martino*; sono raggiungibili percorrendo la stradina di lottizzazione interna che si collega a Via San Martino e si trovano a pochi metri dal passo carraio del succitato residence, individuabile al civico n. 24. Si riporta di seguito lo stralcio dell'elaborato planimetrico in atti del Condominio che individua i lotti 1-2-3-4-5, ovvero i summenzionati cinque posti auto scoperti esclusivi, ciascuno di superficie pari a mq 12,00 circa. Allegate alla presente relazione di stima, sono poi consultabili le relative planimetrie catastali in atti, inerenti ciascun singolo posto auto.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

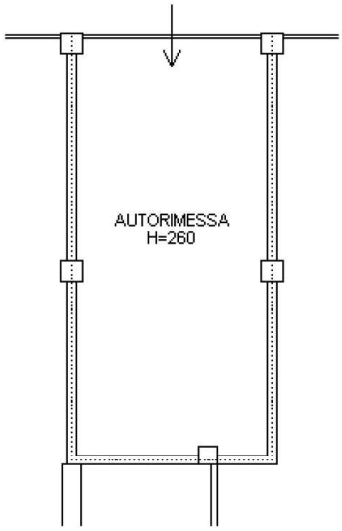


Stralcio dall'elaborato planimetrico catastale del Condominio Corte San Martino dei cinque posti auto scoperti, ***lotti 1-2-3-4-5***

LOTTO 6 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 26 (AUTORIMESSA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Questo immobile, identificato come lotto di vendita 6 e censito al catasto fabbricati del Comune di Castegnato al NCT Foglio 6 Mappale 689 Subalterno 26, così come già visibile e inquadrato negli estratti ortofotografici e catastali sopra-riportati, trattasi di un'autorimessa esclusiva situata al piano interrato del Condominio *Corte San Martino,* facente parte della porzione sud del succitato fabbricato a corte. Tale autorimessa esclusiva al piano interrato, accessibile dal passo carraio civico n. 24 e dalla rampa di discesa del succitato residence, è costituita da un portone metallico ad apertura basculante, da una pavimentazione in battuto di cemento, murature perimetrali in prismi di cemento ed è provvista di impianto di illuminazione. Tale box auto, meglio localizzabile nell'elaborato planimetrico in atti del condominio, ha un'altezza interna di m 2,60 circa e una superficie pari a mq 22,00 circa. **Tale lotto di vendita 6 viene tenuto separato poiché assolutamente vendibile come bene immobile singolo, tuttavia potrebbe essere abbinato al successivo lotto di vendita 7, costituito da un appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato ma sprovvisto di autorimessa.**

Segue stralcio dalla planimetria catastale in atti (allegata comunque in calce alla presente) che rappresenta l'autorimessa in esame, lotto di vendita 6.

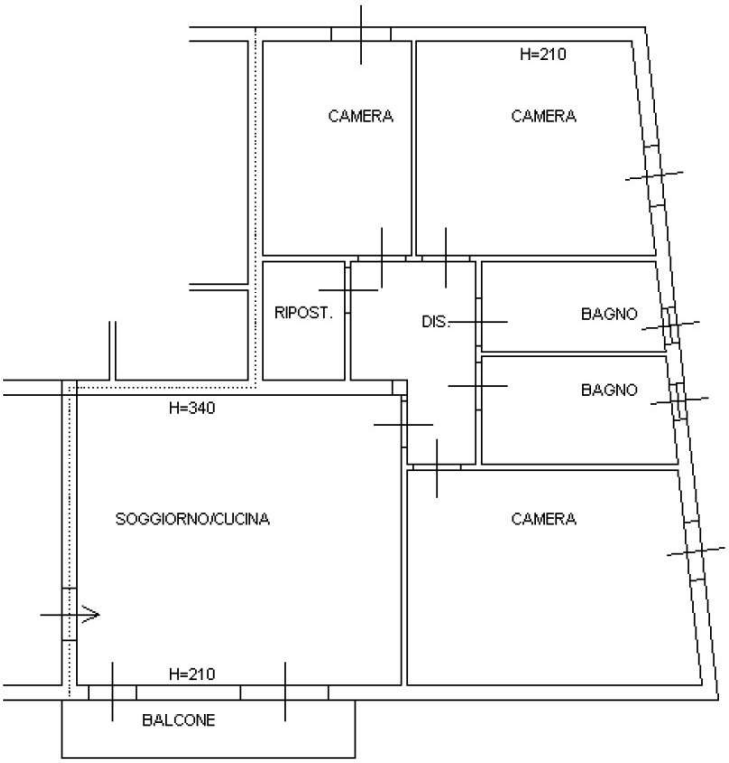


*Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'autorimessa del piano interrato censita la subalterno 26 – **lotto 6***

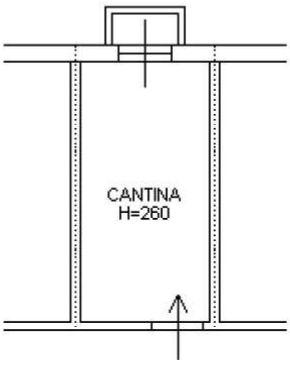
LOTTO 7 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 49 E 34 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO SECONDO + CANTINA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA NORD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

L'unità immobiliare residenziale, censita al subalterno 49 foglio NCT/6 particella 689, si trova nel "corpo di fabbrica nord" del Condominio *Corte San Martino* e si raggiunge, pedonalmente, percorrendo il vialetto di ingresso al residence situato al civico n. 18 di Via San Martino e imboccando poi il relativo vano scala con ascensore, parte comune del condominio censita al subalterno 2 del foglio NCT/6 mappale 689 (vedasi elaborato planimetrico d'insieme). Tale vano scala con ascensore (tuttavia inutilizzato dai condomini per volere comune) si collega poi al piano interrato del Condominio ove si trova la cantina pertinenziale censita al subalterno 34 foglio NCT/6 particella 689. L'appartamento al piano secondo è composto all'ingresso da un soggiorno con zona cucina/cottura e relativo balcone; tuttavia quest'ultimo giace inutilizzabile perché il suo eventuale uso, essendo lo stesso aggettante su una porzione privata dell'appartamento sottostante del piano primo, violerebbe il diritto di veduta e privacy (le porte finestre di accesso a tale balcone, di fatto ornamentale, sono infatti provviste di ringhiere per impedirne il relativo utilizzo). Tramite un disimpegno, accessibile dal soggiorno con cottura e baricentrico rispetto alla conformazione spaziale dell'unità abitativa in esame, si accede poi a tre camere da letto (due affacciate a Via San Martino), due bagni e un ripostiglio. Infine, la cantina pertinenziale al piano interrato, è raggiungibile sia dal vano scala/ascensore sopracitato sia dalla rampa di discesa avente accesso carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino, ovvero dalla stradina di penetrazione interna dell'omonima via (che conduce anche ai sopradescritti lotti 1-2-3-4-5). **Tale lotto 7, sprovvisto di autorimessa pertinenziale, potrebbe essere alienato in abbinamento con il sopradescritto lotto 6, costituito da un'autorimessa situata al di sotto del "corpo di fabbrica sud" del Condominio, comunque raggiungibile anche dal vano scala di servizio del lotto 7, situato presso l'ala nord della Corte.** Seguono ora gli stralci dalle planimetrie catastali in atti (allegate alla presente) degli immobili del lotto 7.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'abitazione del piano secondo censita al Subalterno 49 – ***lotto 7***



Stralcio dalla planimetria catastale in atti della cantina al piano interrato censita al Subalterno 34 – ***lotto 7***

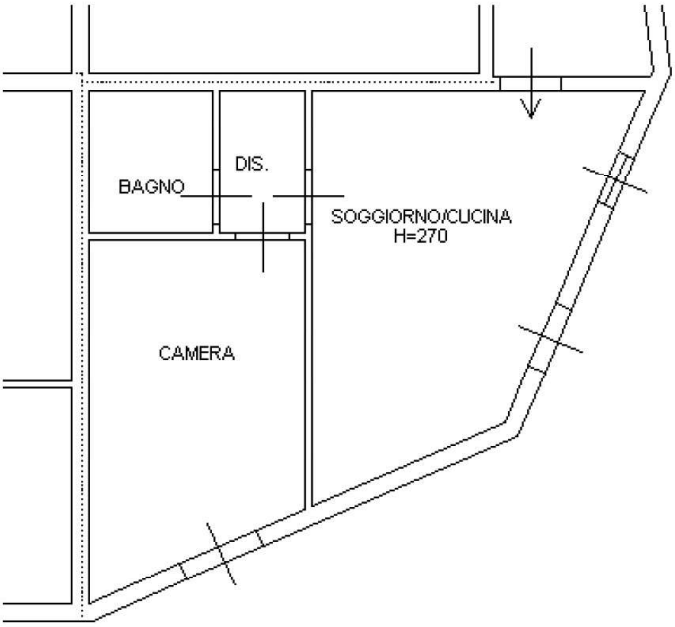
Le unità immobiliari staggite del lotto 7 hanno le seguenti superfici lorde di pavimento SLP (o SEL, superfici esterne lorde) e/o relative superfici accessorie non residenziali (SNR):

- abitazione al piano secondo, SLP mq 100,00 circa, altezza interna media pari a m 2,75;
- balcone, accessorio – inutilizzabile - dell'abitazione al piano secondo, SNR mq 13,00 circa;
- cantina al piano interrato SNR mq 9,00 circa, altezza interna pari a m 2,60.

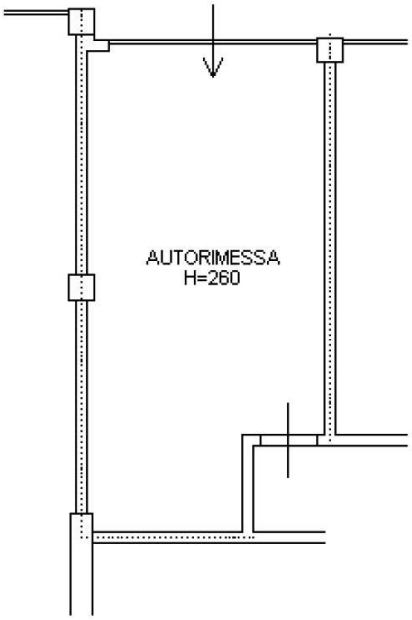
Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

LOTTO 8 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 53, 30 E 38 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

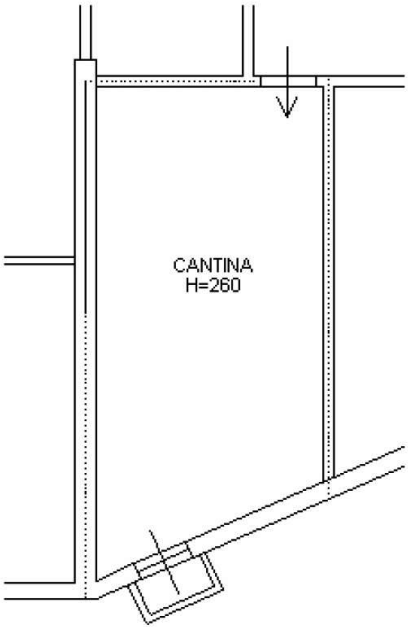
L'unità immobiliare residenziale, censita al subalterno 53 foglio NCT/6 particella 689, si trova al piano primo nel "corpo di fabbrica sud" del Condominio *Corte San Martino*, si raggiunge, pedonalmente e direttamente, dall'ingresso (un portoncino blindato) situato al civico n. 22/a di Via San Martino e imboccando poi il relativo vano scala comune ad un'unità immobiliare a destinazione commerciale del piano terra e alle due staggite del piano primo (tra cui la presente). Tale vano scala, parte comune del condominio censita al subalterno 3 del foglio NCT/6 mappale 689 (vedasi elaborato planimetrico d'insieme), si collega poi direttamente al piano interrato ove sono situate l'autorimessa e la cantina, accessori pertinenziali dell'appartamento del piano primo, censite rispettivamente al subalterno 30 e 38 del foglio NCT/6 particella 689. L'appartamento al piano primo è composto all'ingresso da un soggiorno con zona cucina/cottura affacciati con due finestre su Via San Martino. Tramite un disimpegno, accessibile dal soggiorno con cottura, si accede poi a una camera da letto, con finestra affacciata sempre su via San Martino, e ad un bagno (cieco) provvisto di aerazione forzata. Infine, l'autorimessa e la cantina, accessori pertinenziali dell'appartamento, ubicate al piano interrato, sono raggiungibili sia dal vano scala sopracitato censito al Subalterno 2, sia dalla rampa di discesa avente accesso carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino, ovvero dalla stradina di penetrazione interna dell'omonima via. Seguono ora gli stralci dalle planimetrie catastali in atti (allegate alla presente) degli immobili del lotto 8.



*Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'abitazione del piano primo censita al Subalterno 53 – **lotto 8***



*Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'autorimessa pertinenziale al piano interrato censita al Subalterno 30 – **lotto 8***



*Stralcio dalla planimetria catastale in atti della cantina pertinenziale al piano interrato censita al Subalterno 38 e antistante il succitato box auto – **lotto 8***

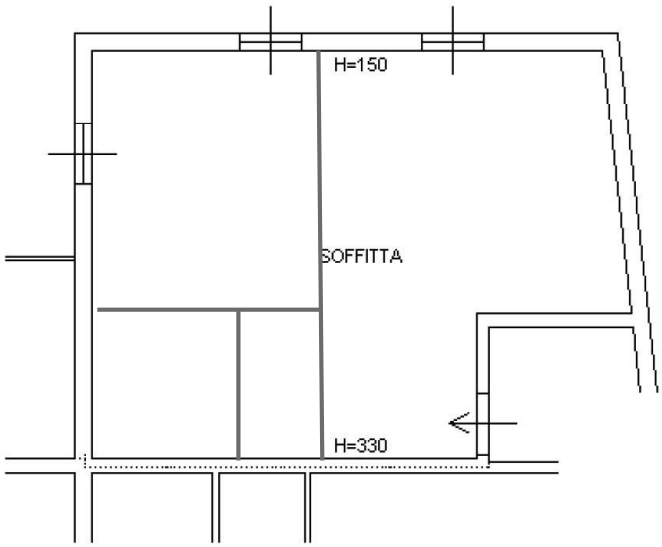
Le unità immobiliari staggite del lotto 8 hanno le seguenti superfici lorde di pavimento SLP (o SEL, superfici esterne lorde) e/o relative superfici accessorie non residenziali (SNR):

- abitazione al piano primo, SLP mq 47,00 circa, altezza interna media pari a m 2,70;
- autorimessa al piano interrato, SNR mq 23,00 circa, altezza interna pari a m 2,60;
- cantina al piano interrato, SNR mq 23,00 circa, altezza interna pari a m 2,60.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

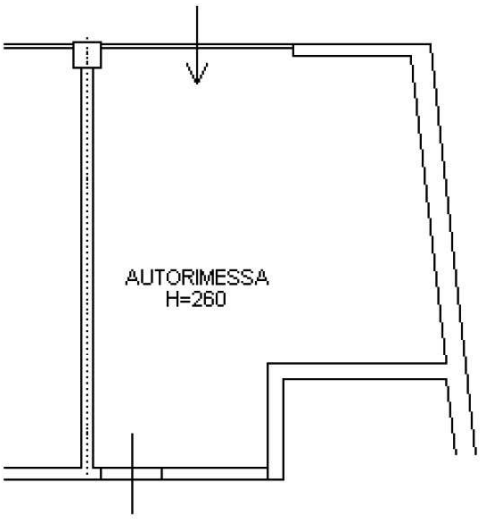
LOTTO 9 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 55, 31 E 39 (SOFFITTA AL RUSTICO AVANZATO UBICATA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI SITUATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

L'unità immobiliare destinata a soffitta (per una questione di altezze interne ridotte – minima m 1,50, massima m 3,30, per un'altezza media pari a m 2,40, parametri che ne limitano e inficiano l'abitabilità), censita al subalterno 55 foglio NCT/6 particella 689, si trova al piano primo nel "corpo di fabbrica sud" del Condominio *Corte San Martino*, si raggiunge, pedonalmente e direttamente, sempre dall'ingresso (un portoncino blindato) situato al civico n. 22/a di Via San Martino (che serve anche gli immobili del lotto precedente) e imboccando poi il relativo vano scala comune ad un'unità immobiliare a destinazione commerciale del piano terra e alle due staggite del piano primo (tra cui la presente). Tale vano scala, parte comune del condominio censita al subalterno 3 del foglio NCT/6 mappale 689 (vedasi elaborato planimetrico d'insieme), si collega poi direttamente al piano interrato ove sono situate l'autorimessa e la cantina, accessori pertinenziali della soffitta del piano primo, censite rispettivamente al subalterno 30 e 38 del foglio NCT/6 particella 689. La soffitta al piano primo, giacente in uno stato di sostanziale "rustico avanzato", è costituita da tre locali tra loro divisi da alcune tramezze; si evidenzia sin da subito che tale ripartizione interna della soffitta è difforme rispetto alla planimetria catastale in atti che rappresenta l'unità immobiliare in oggetto. Infine, l'autorimessa e la cantina, accessori pertinenziali della soffitta del piano primo, ubicate al piano interrato, sono raggiungibili sia dal vano scala sopracitato censito al Subalterno 2, sia dalla rampa di discesa avente accesso carraio situato al civico n. 24 di Via San Martino, ovvero dalla stradina di penetrazione interna dell'omonima via. Seguono ora gli stralci dalle planimetrie catastali in atti (allegate alla presente) degli immobili del lotto 9.

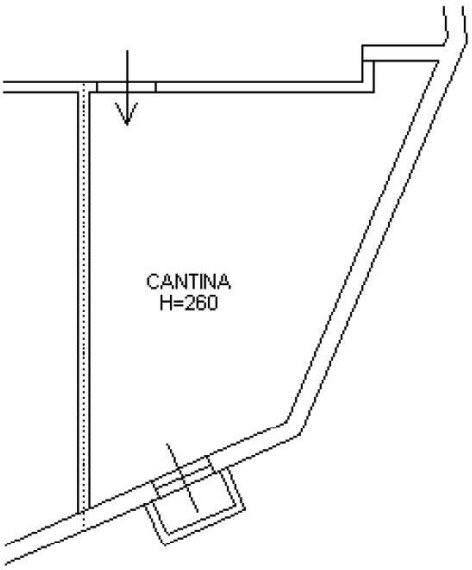


*Stralcio dalla planimetria catastale in atti della soffitta del piano primo censita al Subalterno 55 – **lotto 9***
Indicate sommariamente in rosso le tramezze divisorie non rappresentate nella planimetria catastale in atti relativa alla soffitta

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*



*Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'autorimessa pertinenziale al piano interrato censita al Subalterno 31 – **lotto 9***



*Stralcio dalla planimetria catastale in atti della cantina pertinenziale al piano interrato censita al Subalterno 39 e antistante il succitato box auto – **lotto 8***

Le unità immobiliari staggite del lotto 9 hanno le seguenti superfici accessorie non residenziali (SNR):

- soffitta al piano primo, SNR mq 49,00 circa, altezza interna media pari a m 2,40;
- autorimessa al piano interrato, SNR mq 24,00 circa, altezza interna pari a m 2,60;
- cantina al piano interrato, SNR mq 21,00 circa, altezza interna pari a m 2,60.

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Il condominio, ove si trovano gli immobili staggiti, è stato edificato tra il 2008 e il 2009, pertanto ha una vetustà poco meno che ventennale. Esso, per quanto concerne i due fabbricati a corte fuori terra, è caratterizzato da strutture di elevazione verticale in murature portanti di laterizio porizzato (intonacate, tinteggiate e dotate di isolamento termico "a cappotto"), pilastri in cemento armato, solai in laterocemento, copertura coibentata sorretta da un'orditura strutturale "a vista", composta da travi e travetti di legno massello (codesti visibili presso gli appartamenti e la soffitta dei lotti 7-8-9) e soprastante manto protettivo in coppi. Il piano interrato, ove si trovano le autorimesse e le cantine pertinenziali delle unità immobiliari del Residence, è costituito da pavimentazione in battuto di cemento, murature in prismi di cemento ed è accessibile da una rampa di discesa carraia sempre in cemento. Gli immobili pignorati, così come lo stesso condominio, si presentano nel loro complesso in uno stato conservativo sostanzialmente buono; per quanto concerne gli immobili "residenziali" dei lotti 7-8-9, essi giacciono in uno stato di "rustico avanzato", ovvero completi di portoncini blindati di accesso, serramenti e infissi in legno a doppi vetri, provvisti di impianti idrotermosanitari (con riscaldamento a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria assolti da scambiatori di calore collegati alla rete di pubblico teleriscaldamento gestita da COGEME S.p.a.), elettrici e di illuminazione - ora disattivi e privi di dichiarazioni di conformità - ma del tutto sprovvisti di porte interne, pavimentazioni, wc e lavabi nei bagni, tinteggiature e finiture finali. Il piano interrato destinato ad autorimesse e cantine è provvisto di rete di raccolta acque bianche, di illuminazione, di estintori e presidi antincendio sebbene l'amministratore condominiale (i cui riferimenti sono in seguito esplicitati) non abbia fornito allo scrivente nessun certificato afferente la prevenzione antincendi o SCIA VVFF. La situazione complessiva del condominio *Corte San Martino* è comunque più che decorosa. Il condominio risulta completo di allacciamento fognario e di tutti gli altri servizi tecnologici.

Consistenze immobili staggiti: verificate mediante rilievi interni ed esterni
Data del sopralluogo: 20/02/2026, eseguito dallo scrivente insieme al Custode Giudiziario, Avv. Katia Pedercini, e in presenza del legale rappresentate della ditta esecutata.

SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILI STAGGITI

Manutenzione fabbricato	Buona
Manutenzione unità immobiliari staggite	Discreta
CLASSE ENERGETICA IMMOBILI RESIDENZIALI	CLASSE B
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Irrilevante
Luminosità	Discreta
Panoramicità	Irrilevante
Funzionalità	Discreta
Finiture	Discrete

B'' - Identificazione pregressa dei beni immobili – UGUALE PER OGNI LOTTO

Provenienza

Così come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti, redatta in data 28/05/2025 dal Notaio Dott. Giovanni Battista Calini, con studio in Brescia, per conto del creditore procedente, gli immobili staggiti risultano intestati alla ditta esecutata, per il diritto di piena proprietà (1/1), in forza dei seguenti atti:

- per atto di compravendita in data 07/02/2008 n.131540/27434 di rep. notaio Staffieri Arrigo trascritto a Brescia il 21/02/2008 ai nn. 8269/5042 i mappali di catasto fabbricati 161 sub.ni 3-4-5 e il mappale 675 del foglio 6 passarono in ditta alla società:

[redacted]

- per atto di trasferimento di sede sociale in data 20/09/2017 n.6556/3972 di rep. notaio Ariasi Nicola trascritto a Brescia il 19/10/2017 ai nn.46351/28207 i mappali di catasto fabbricati sopra citati passarono in ditta a:

[redacted]

I summenzionati atti di provenienza sono integralmente riportati tra gli allegati del presente rapporto di stima unitamente all'atto di convenzione urbanistica, il quale ha disciplinato il piano attuativo di recupero del Condominio *Corte San Martino*.

Verifica della titolarità

Regolare

Verifica catastale immobili

Piena corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali in atti relativamente a tutti gli immobili pignorati ad eccezione della soffitta del piano primo, censita al sub. 55 e parte del lotto 9.

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata	visura catastale, estratto mappa catastale e planimetrie catastali
Data verifica catastale	durante il sopralluogo del 20/02/2026

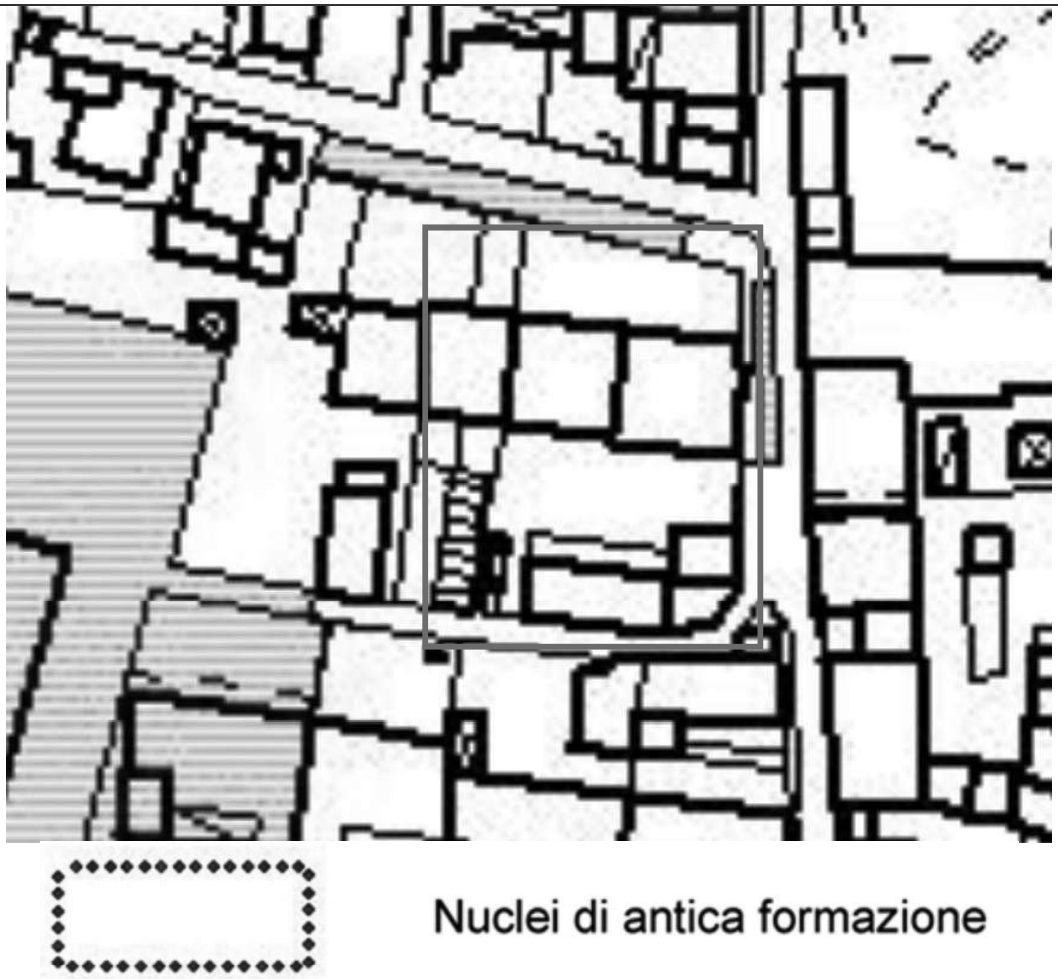
C – Stato di possesso – UGUALE PER OGNI SINGOLO LOTTO

Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione

Gli immobili pignorati risultano intestati alla ditta esecutata, in forza dei rispettivi diritti reali di piena proprietà, e giacciono attualmente inutilizzati, non locati a terzi e privi di allacciamenti ad utenze idriche, elettriche etc.

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – UGUALE PER OGNI SINGOLO LOTTO

1a) Si riporta l'estratto dalla tavola di azzonamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Castegnato (BS). Lo stralcio dal PdR del PGT vigente classifica la destinazione d'uso urbanistica del tessuto in cui ricade il condominio ove si trovano gli immobili staggiti in **NAF – Nuclei di Antica Formazione (Art. 4.9 NTA).**



Riquadrato in rosso il sedime del condominio Corte San Martino ove si trovano gli immobili staggiti

Segue stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Castegnato (BS) circa l'ambito ove sono situati gli immobili pignorati:

Articolo 4.9 - Nuclei di Antica Formazione

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei e degli insediamenti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. Il Pgt individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il Pgt si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o altri titoli equipollenti):
   - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
     - rapporti tra spazi pubblici e privati;
     - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
     - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
     - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
     - ulteriori eventuali previsioni.

     In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.
     Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2 e A5, mantenendo il profilo planimetrico esistente, l'andamento e la pendenza delle falde e dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa, tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 ml che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 ml.
     L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi.
     Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della Commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

   - in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume e della Slp esistenti, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non é considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un aumento dell'altezza di 30 cm massima senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, balaustre, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute e, se necessario, recuperate e ripristinate.
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
   - non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;

- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aeroillluminante richiesto;
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata sulla pubblica via mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltrechè materiali, alle aperture esistenti e all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie tipologiche, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. E' altresì ammessa la realizzazione contestuale di un parapetto in legno di altezza massima pari 1,20 purché la percentuale della superficie opaca non sia superiore al 35% dell'intera superficie oggetto di tamponamento. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo;
- è sempre vietato l'uso di copertura di cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto;
- non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse qualora tale intervento rischi di fare perdere la leggibilità dello spazio unitario, inteso come area di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
- non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona;
- gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti.
- ai sensi dell'art. 97 c. 8 del Regolamento edilizio comunale, per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente, riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci e a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
- sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- le murature in pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate in corretto stato di manutenzione.
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con l'esistente, come meglio definito dall'art. 83 del Regolamento edilizio.
- E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
- E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

12. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse:

- le residenze agricole;
- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato.

Così come disciplina l'Art. 4.9, estrapolato dalle succitate NTA del PdR del vigente PGT di Castegnato e concernente il condominio *Corte San Martino*, la destinazione residenziale degli immobili staggiti (incluse le unità destinate ad accessori pertinenziali quali parcheggi, autorimesse e cantine) è chiaramente assentita.
Per ulteriori dettagli circa altre norme urbanistiche accessorie inerenti gli immobili oggetto di stima, ulteriori elaborati grafici e testuali del Piano delle Regole del PGT del Comune di Castegnato (BS) sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.
Il condominio dove giacciono gli immobili staggiti risulta, libero da vincoli e/o altre limitazioni di natura urbanistica, il solo vero "vincolo" di fatto è costituito dal fatto che il Condominio Corte San Martino ricade in un nucleo di antica formazione, soggetto a norme piuttosto restrittive per ogni eventuale intervento edilizio, così come sopra, in gran parte, riportato ed evidenziato dal sottoscritto.
Nel merito della convenzione urbanistica che ha disciplinato il piano di recupero che ha portato alla realizzazione del Condominio Corte San Martino, essa è stata attuata e osservata per quanto da essa normato.

1b) Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili pignorati, anche in seguito a ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, insistono quelle già correttamente riportate nella relazione notarile in atti, ovvero (e in ordine cronologico):

-ipoteca iscritta a Brescia il 22/02/2008 ai nn.8571/1758 mutuo stipulato in data 07/02/2008 n.131543/27436 di rep. notaio Staffieri Arrigo Favore Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta-Pompiano (BS) Pompiano (BS) contro [redacted] per un capitale di euro 1.850.000,00 e una durata di anni 20 per un totale di euro 3.330.000,00.
- a seguito di detta ipoteca vengono trascritti i seguenti annotamenti:
atto di ristrutturazione di muto fondiario trascritto a Brescia il 20/04/2012 ai nn.14184/2237
ristrutturazione mutuo trascritto a Brescia il 21/10/2016 ai nn. 41517/8638
cessione dell'ipoteca trascritta a Brescia il 22/06/2022 ai nn. 28672/3897
cessione dell'ipoteca trascritta a Brescia il 06/05/2024 ai nn. 19671/2841
cessione dell'ipoteca trascritta a Brescia il 02/08/2024 ai nn. 36005/4657
-ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione iscritta a Brescia il 20/12/2021 ai nn.60645/10725 eseguita in data 17/12/2021 al n. 16666 di rep. Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma a favore Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma contro [redacted] per un capitale di euro 158.764,10 e un totale di euro 317.528,20 detta ipoteca grava anche altri immobili che non sono oggetto della nostra relazione:
-ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione iscritta a Brescia il 10/02/2022 ai nn.5438/1018 eseguita in data 09/02/2022 al n.16913/6822 di rep. Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma a favore Agenzia Delle Entrate-Riscossione di Roma contro [redacted] per un capitale di euro 118.426,21 e un totale di euro 236.852,42 detta ipoteca grava anche altri immobili che non sono oggetto della nostra relazione:

-pignoramento trascritto a Brescia il 16/05/2025 ai nn.22229/15281, a favore: [redacted] contro: [redacted] in forza del verbale emesso dal Tribunale di Brescia il 09/05/2025 n.3701 di rep.

Infine, gli immobili staggiti sono gravati da regolamento condominiale, allegato in calce alla presente.

Il Condominio *Corte San Martino* è amministrato dallo studio "Salvetti Turotti & Partners" (tel. 030/2522118 – mail: salvettiturottiepartnerssrl@gmail.com oppure info@amministrazionisalvetti.com) al quale eventuali aggiudicatari dei lotti staggiti dovranno rivolgersi, previo consulto con il delegato alle vendite, per avere i conteggi - alla data di aggiudicazione dei lotti/immobili oggetto di vendita forzata - delle spese condominiali arretrate gravanti ciascun singolo lotto e/o immobile. Lo studio che amministra il Condominio *Corte San Martino* ha fornito al sottoscritto il bilancio consuntivo per l'annualità 2024/2025 e il bilancio preventivo per l'annualità 2025/2026. Allo stato attuale, esaminati i consuntivi, i preventivi e i relativi riparti riferiti alla ditta oggetto di procedura esecutiva immobiliare – documenti integralmente allegati alla presente, con conteggi ripartiti per ciascuna unità immobiliare staggita, così come suddivisa e individuata dall'amministrazione condominiale a cui è necessario rivolgersi per avere dettagli aggiornati circa ciascun lotto/immobile alla data esatta di relativa aggiudicazione - la ditta esecutata risulta messa in mora dai condomini e debitrice, inclusa l'annualità in corso, di un importo complessivo, per spese condominiali non pagate e da pagarsi, pari a € 24.449,99.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili e sui vari lotti di vendita, rimanendo a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario, restano chiaramente da osservare le vigenti norme urbanistiche riguardanti gli immobili e il condominio Corte San Martino indicate al *Punto **1a)*** del presente Capitolo, nonché l'osservanza del regolamento condominiale e il pagamento delle spese condominiali arretrate (per ciascun singolo lotto e/o immobile) indicate al *Punto **1b)*** sempre del presente Capitolo.

- Pesi di cui sopra che verranno cancellati ex Art. 586 C.P.C.

Verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili staggiti così come indicati al *Punto **1b)*** del presente Capitolo, ad eccezione delle spese condominiali gravanti ogni singolo lotto e da ripartirsi e ri-conteggiarsi, sempre per ciascun lotto, a cura del delegato alle vendite tramite ricalcolo finale delle spese condominiali arretrate alla data di eventuale aggiudicazione di ogni singolo lotto di vendita.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione fabbricato 2008-2009
Vetustà complessiva fabbricato poco meno di 20 anni

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castegnato (BS) lo scrivente ha visionato (e reperito) le tavole allegate ai provvedimenti edilizi in atti inerenti il condominio Corte San Martino e gli immobili staggiti al fine di verificarne la regolarità edilizio-urbanistica.

I provvedimenti edilizi efferenti il Condominio *Corte San Martino* sono allegati interamente al presente elaborato peritale e sono i seguenti:

- D.I.A. prot. n. 1966 del 08/02/2008 per demolizione fabbricato esistente;
- D.I.A. prot. n. 982 del 27/02/2008 per la costruzione del nuovo condominio *Corte San Martino*;
- D.I.A. prot. n. 1130 del 2009 per varianti alla precedente D.I.A.;
- Certificato di abitabilità prot. n. 20140011451 – P del 03/11/2014.

Esito verifica edilizia-urbanistica

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico ad eccezione della soffitta (sub. 55) del piano primo - lotto 9 - la quale presenta dele pareti divisorie interne realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia. Per sanare tale lieve irregolarità urbanistica circa tale immobile sub 55 del lotto 9, medesima alla stessa irregolarità catastale concernente riscontrata anche nella relativa planimetria catastale in atti, va presentata presso il Comune di Castegnato una C.I.L.A in sanatoria con pagamento dei relativi diritti di segreteria per il deposito della pratica di sanatoria e della sanzione amministrativa pari a mille euro.

Date verifiche edilizie-urbanistiche: durante il sopralluogo del 20/02/2026 e tramite accesso atti

F – Formazione dei lotti di vendita 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Come già accennato in premessa, i beni immobili oggetto di stima sono vendibili in base alla suddivisione in lotti già esplicitata dallo scrivente. Questo non vieta certo, soprattutto per quanto concerne i lotti di vendita 7, 8 e 9, la loro vendita in modalità "atomistica", ovvero per ciascun singolo immobile, parte dei suddetti lotti; tale soluzione è tuttavia fortemente sconsigliata dal sottoscritto in quanto, difficilmente, le unità immobiliari principali che compongono gli ultimi tre lotti possono risultare realmente vendibili se venissero alienate singolarmente e così privandole dei loro funzionali accessori, quali autorimesse e cantine pertinenziali. Si rimarca, infine, che i lotti di vendita 6 e 7 possono essere alienati in abbinamento.

G – Valore di stima dei beni immobili lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione del più congruo valore di mercato degli immobili pignorati lo scrivente ha provveduto ad eseguire dapprima una stima diretta, basata sulla comparazione con immobili simili, e, secondariamente, una stima indiretta, reperendo i valori di mercato oggi correnti espressi da varie banche dati. I valori raccolti sono stati poi mediati e ponderati dallo scrivente utilizzando il metodo del confronto mediante modalità *expertise*.

A seguito quindi delle indagine condotte alla ricerca di immobili comparabili a quelli in esame e in seguito alle analisi effettuate presso varie agenzie immobiliari ubicate nel comune di Castegnato (BS) e immediatamente limitrofe, alla ricerca di immobili aventi caratteristiche e destinazioni d'uso analoghe a quelli pignorati (unità abitative "al rustico avanzato" con accessori vari in condominio residenziale a corte), il sottoscritto ha poi provveduto a confrontare i valori di stima reperiti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Entrate (OMI), della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili sempre ubicati nel Comune di Castegnato e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle dei beni immobili staggiti. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente perito, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e del loro stato di manutenzione essenzialmente buono, lo scrivente ***quantifica:***

- ***come valore unitario di stima per la destinazione residenziale "al rustico avanzato" il valore di €/mq 1.000,00 (mille/00);***
- ***come valore unitario di stima per la destinazione di parcheggio scoperto a raso, relativa agli immobili dei lotti 1-2-3-4-5 oggetto della presente esecuzione immobiliare, il valore di €/mq 30,00 (trenta/00).***

Tali valori unitari di stima ricomprendono anche le incidenze relative alle parti comuni del condominio, ove si trovano gli immobili staggiti.

Al fine poi di procedere alla quantificazione di un valore unitario di stima anche per gli accessori degli immobili principali, individuati ai lotti 6-7-8-9 e aventi destinazione non residenziale (ovvero soffitta lotto 9 e cantine ed autorimesse pertinenziali lotti 6-7-8-9), lo scrivente ha applicato al valore di stima unitario per la destinazione residenziale i relativi deprezzamenti utilizzando opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio in relazione alle varie superfici non abitative, il tutto per ottenere un congruo e prudenziale valore di stima anche per le succitate pertinenze e i summenzionati accessori degli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto, ne deriva che la stima degli immobili, lotto per lotto, è la seguente:

STIMA IMMOBILI LOTTI 1-2-3-4-5
NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 8-9-10-11-12 (POSTI AUTO A RASO SCOPERTI SITUATI ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Posto auto scoperto extra condominio **LOTTO 1 (sub 8)**	Terra	12,00	100%	12,00	30,00	3.600,00
Posto auto scoperto extra condominio **LOTTO 2 (sub 9)**	Terra	12,00	100%	12,00	30,00	3.600,00
Posto auto scoperto extra condominio **LOTTO 3 (sub 10)**	Terra	12,00	100%	12,00	30,00	3.600,00
Posto auto scoperto extra condominio **LOTTO 4 (sub 11)**	Terra	12,00	100%	12,00	30,00	3.600,00

Posto auto scoperto extra condominio LOTTO 5 (sub 12)	Terra	12,00	100%	12,00	30,00	3.600,00
TOTALE STIMA IMMOBILI LOTTI 1-2-3-4-5						18.000,00

Valore di stima totale dei beni immobili lotti 1-2-3-4-5 in condizioni di libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 18.000,00
(euro diciottomila/00)
(Ogni singolo lotto vale chiaramente € 3.600,00 in condizioni di libero mercato)

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione ordinaria - 10% = - € 3.600,00

Totale costo svalutazioni - € 3.600,00

otteniamo il:

Valore di stima totale dei beni immobili lotti 1-2-3-4-5 in condizioni di vendita forzata
(valore a basa d'asta)
€ 15.000,00
(euro quindicimila/00)
arrotondato in eccesso e oltre accessori di legge
(Ogni singolo lotto vale quindi € 3.000,00 in condizioni di vendita forzata)

STIMA IMMOBILE LOTTO 6
NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 26 (AUTORIMESSA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Autorimessa LOTTO 6 (sub 26)	Interrato	22,00	40%	8,80	1.000,00	8.800,00
TOTALE STIMA IMMOBILE LOTTO 6						8.800,00

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Valore di stima totale del bene immobile lotto 6 in condizioni di libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 8.800,00
(euro ottomilaottocento/00)

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione ordinaria - 10% = - € 880,00

Totale costo svalutazioni - € 880,00

otteniamo il:

Valore di stima dell'immobile lotto 6 in condizioni di vendita forzata
(valore a basa d'asta)
€ 8.000,00
(euro ottomila/00)
arrotondato in eccesso e oltre accessori di legge.
Tale lotto è anche vendibile, in abbinamento, con il successivo lotto 7.

STIMA IMMOBILI LOTTO 7
NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 49 E 34 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO SECONDO + CANTINA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA NORD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione LOTTO 7 (sub 49)	Secondo	100,00	100%	100,00	1.000,00	100.000,00
Cantina LOTTO 7 (sub 34)	Interrato	9,00	50%	4,50	1.000,00	4.500,00
TOTALE STIMA IMMOBILI LOTTO 7						104.500,00

Valore di stima totale degli immobili lotto 7 in condizioni di libero mercato
(non considerando i gravami e il balcone, accessorio diretto dell'unità abitativa sub. 49, essendo esso inutilizzabile) per il diritto di piena proprietà
€ 105.000,00
(euro centocinquemila/00)
arrotondato in eccesso

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione ordinaria - 10% = **- € 10.500,00**

Totale costo svalutazioni **- € 10.500,00**

otteniamo il:

Valore di stima degli immobili lotto 7 in condizioni di vendita forzata
(valore a basa d'asta)
€ 95.000,00
(euro novantacinquemila/00)
arrotondato in eccesso e oltre accessori di legge.
Tale lotto è anche vendibile, in abbinamento, con il precedente lotto 6.

STIMA IMMOBILI LOTTO 8
NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 53, 30 E 38 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione **LOTTO 8 (sub 53)**	Primo	47,00	100%	47,00	1.000,00	47.000,00
Autorimessa **LOTTO 8 (sub 30)**	Interrato	23,00	40%	9,20	1.000,00	9.200,00
Cantina **LOTTO 8 (sub 38)**	Interrato	23,00	50%	11,50	1.000,00	11.500,00
TOTALE STIMA IMMOBILI LOTTO 8						**67.700,00**

Valore di stima totale degli immobili lotto 8 in condizioni di libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 68.000,00
(euro sessantottomila/00)
arrotondato in eccesso

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione ordinaria - 10% = **- € 6.800,00**

Totale costo svalutazioni **- € 6.800,00**

otteniamo il:

Valore di stima degli immobili lotto 8 in condizioni di vendita forzata
(valore a basa d'asta)
€ 61.000,00
(euro sessantunomila/00)
arrotondato in difetto e oltre accessori di legge.

STIMA IMMOBILI LOTTO 9
NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 55, 31 E 39 (SOFFITTA AL RUSTICO AVANZATO UBICATA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI SITUATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Soffitta **LOTTO 9 (sub 55)**	Primo	49,00	70%	34,30	1.000,00	34.300,00
Autorimessa **LOTTO 9 (sub 31)**	Interrato	24,00	40%	9,60	1.000,00	9.600,00
Cantina **LOTTO 9 (sub 39)**	Interrato	21,00	50%	10,50	1.000,00	10.500,00
TOTALE STIMA IMMOBILI LOTTO 9						**54.400,00**

Valore di stima totale degli immobili lotto 9 in condizioni di libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 55.000,00
(euro cinquantancenquemila/00)
arrotondato in eccesso

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato, opere di minima pulizia e manutenzione ordinaria - 10% = - € 5.500,00
- Pratica di CILA IN SANATORIA PER REGOLARIZZAZIONE SOFFITTA + PRATICA DOCFA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (ESCLUSE SANZIONI E DIRITTI DI SEGRETERIA E CATASTALI) - € 1.500,00

Totale costo svalutazioni - € 7.000,00

otteniamo il:

Valore di stima degli immobili lotto 9 in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta) € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) oltre accessori di legge.

****

RIEPILOGO STIME IMMOBILI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE A BASE D'ASTA) PER CIASCUN SINGOLO LOTTO E PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (OLTRE ACCESSORI DI LEGGE)

LOTTO 1 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 8 (POSTO AUTO A RASO SCOPERTO SITUATO ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 3.000,00

LOTTO 2 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 9 (POSTO AUTO A RASO SCOPERTO SITUATO ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 3.000,00

LOTTO 3 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 10 (POSTO AUTO A RASO SCOPERTO SITUATO ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 3.000,00

LOTTO 4 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 11 (POSTO AUTO A RASO SCOPERTO SITUATO ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 3.000,00

LOTTO 5 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 12 (POSTO AUTO A RASO SCOPERTO SITUATO ALL'ESTERNO DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 3.000,00

LOTTO 6 (ABBINABILE PER VENDITA AL LOTTO 7) - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNO 26 (AUTORIMESSA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)

€ 8.000,00

LOTTO 7 (ABBINABILE PER VENDITA AL LOTTO 6) - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 49 E 34 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO SECONDO + CANTINA ESCLUSIVA SITUATA AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA NORD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*) € 95.000,00

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*

LOTTO 8 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 53, 30 E 38 (ABITAZIONE AL RUSTICO AVANZATO SITA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI UBICATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO*)
€ 61.000,00

LOTTO 9 - NCT FOGLIO 6 PARTICELLA 689 SUBALTERNI 55, 31 E 39 (SOFFITTA AL RUSTICO AVANZATO UBICATA AL PIANO PRIMO + AUTORIMESSA E CANTINA ESCLUSIVE SITUATE AL PIANO INTERRATO, IMMOBILI SITUATI PRESSO "ALA SUD" DEL CONDOMINIO *CORTE SAN MARTINO)* € 48.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA IMMOBILI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9 IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEGLI STESSI € 227.000,00
OLTRE ACCESSORI DI LEGGE

****

Brescia, lì 08/04/2026
Letto, confermato e sottoscritto. IL TECNICO ESPERTO

1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini

09/02/2026 - Prelievo estratti mappa catastali, visura e planimetrie catastali
10/02/2026 – Reperimento atti di provenienza + convenzione urbanistica
20/02/2026 - Sopralluogo agli immobili con legale ditta esecutata e custode giudiziario
04/03/2026 - Prelievo regolamento condominiale, consuntivi vari e riparti spese condominiali dall'amministratore del condominio *Corte San Martino*
27/03/2026 – Prelievo visura camerale storica ditta esecutata e ispezione ipotecaria immobili
03/04/2026 - Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato

2 - Allegati

1) Atti di provenienza immobili + Convenzione urbanistica + Visura camerale storica ditta esecutata
2) Estratti catastali: visure, elaborato planimetrico, estratto mappa, planimetrie in atti
3) Rilievo fotografico
4) Regolamento condominiale + riparto spese condominiali varie con consuntivi e conteggi spese condominiali in capo alla ditta esecutata e suddivisi per ciascuna unità immobiliare (per maggiori informazioni rivolgersi all'amministratore condominiale i cui dati e contatti sono indicati all'interno della presente perizia di stima)
5) Provvedimenti edilizi reperiti + attestato di prestazione energetica immobili resid. condominio

Ing. Paolo Filippini
Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)
Tel: 030 391044 - E-mail: *ing.paolofilippini@libero.it*
Pec: *paolo.filippini@ingpec.eu*