ORIGINALE

INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE
SEGNALAZIONE LIEVE DIFFORMITA' CATASTALE AFFERENTE DUE CANTINE
PARTE DEI LOTTI DI VENDITA N. 8 E 9

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:

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

Firmato Da: PAOLO FILIPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 423309d9ba7675149857a0a36da82e82

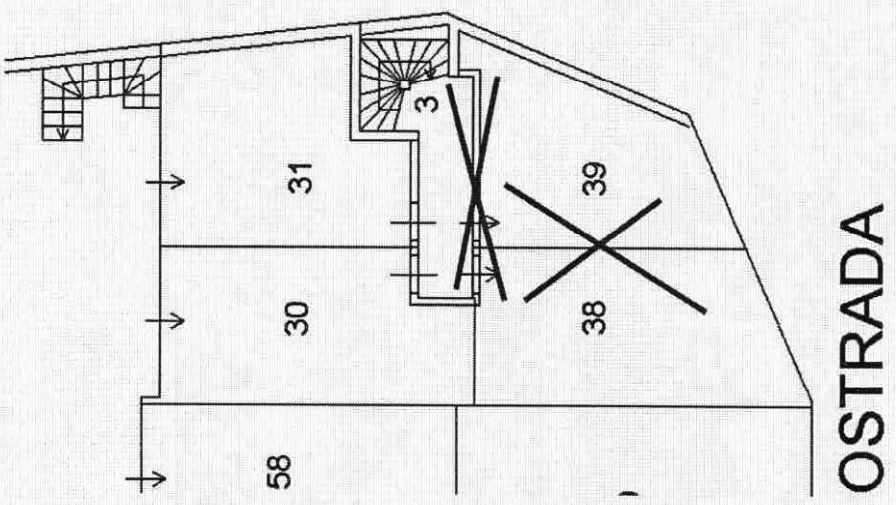
INTEGRAZIONE PERITALE

Lo scrivente tecnico esperto, incaricato nella procedura esecutiva immobiliare sopra menzionata, e la cui perizia di stima, completa di allegati, depositata e in atti a decorrere dall'08/04/2026, assolutamente corretta nel merito delle stime immobiliari attribuite agli immobili e ai lotti di vendita oggetto di valutazione, in seguito a giusta segnalazione del delegato alle vendite, Avv. Katia Pedercini, e ulteriore verifica, dopo il sopralluogo eseguito in data 20/02/2026, da parte del sottoscritto circa gli immobili oggetto della presente integrazione (due cantine parte dei lotti di vendita 8 e 9),

RICONOSCE e SEGNALA

un refuso presente nella perizia in atti, depositata in data 08/04/2026, e afferente la mancata e involontaria segnalazione nel merito della corrispondenza catastale delle planimetrie catastali in atti e il relativo stato di fatto circa le due summenzionate cantine, facenti parte dei lotti di vendita 8 e 9 e censite al catasto fabbricati del Comune di Castegnato, rispettivamente, al subalterno 38 (lotto 8) del Foglio NCT/6 Mappale 689 e al subalterno 39 (lotto 9) sempre del Foglio NCT/6 Mappale 689.

Trattasi, per le due cantine, accessori indiretti delle unità immobiliari principali così come definite ai lotti 8 e 9, di una lieve difformità derivante dalla constatazione che lo stato di fatto – lo si ribadisce, solo e solamente dei due suddetti immobili - non corrisponde perfettamente alle tavole di progetto già autorizzate e allegate all'ultimo provvedimento edilizio depositato presso il Comune di Castegnato (vedasi perizia di stima in atti dello scrivente dell'08/04/2026) e alle relative planimetrie catastali in atti per l'assenza di due pareti divisorie; di riflesso, anche l'elaborato planimetrico catastale di tutto il Condominio *Corte San Martino*, solo nel merito dei due subalterni sopracitati, non risulta del tutto corretto.
Segue ora, per meglio descrivere le difformità catastali sopra-evidenziate e di modestissima entità (peraltro ininfluenti ai fini del conteggio della rendita catastale dei relativi subalterni), la porzione del piano interrato, estrapolata dall'elaborato planimetrico del Condominio *Corte San Martino*, con indicazione tramite "X rossa" delle due tramezze assenti nell'effettivo stato di fatto attuale relativo ai subalterni 38 (lotto 8) e 39 (lotto 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*

Firmato Da: PAOLO FILIPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 423309d9ba7675149857a0a36da82e82

Di fatto, le due cantine sopra visibili e censite ai subalterni 38 e 39 (l'una accessorio indiretto del lotto di vendita 8 e l'altra accessorio indiretto del lotto di vendita 9) risultano tra loro direttamente comunicanti e prive della parete divisoria di collegamento con il corridoio comune – censito al subalterno 3 e situato al piano interrato, "ala sud" del condominio *Corte San Martino* - che funge da collegamento con le antistanti autorimesse, già incluse nei lotti di vendita 8 e 9 unitamente ai rispettivi immobili principali, ubicati al piano primo.

La summenzionata non corrispondenza tra le due planimetrie catastali in atti, relativa alle due cantine, censite ai subalterni 38 (accessorio indiretto del lotto di vendita 8) e 39 (accessorio indiretto del lotto di vendita 9) del Condominio Corte San Martino e il loro effettivo stato di fatto, è facilmente ripristinabile, peraltro senza eseguire alcuna pratica edilizia né tantomeno alcuna pratica di aggiornamento catastale, realizzando semplicemente le due pareti divisorie mancanti e sopraindicate.

I costi per tali opere edili di lieve ripristino (afferenti la realizzazione delle due pareti divisorie mancanti) sono assolutamente assimilabili e già ammortizzate nelle svalutazioni espresse dallo scrivente nella perizia in atti dell'08/04/2026 e nel merito della quantificazione del valore immobiliare di realizzo e/o in condizioni di vendita forzata relativamente ai lotti di vendita 8 e 9.

Lo scrivente, confermando interamente il rapporto di valutazione già in atti circa tutti gli immobili staggiti e i lotti di vendita così come costituiti nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare in essere, scusandosi per il refuso, sperando di aver fatto chiarezza nel merito di quanto integrato, porge i dovuti ossequi.

****

Gussago (BS), lì 20/05/2026

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO

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

Firmato Da: PAOLO FILIPPINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 423309d9ba7675149857a0a36da82e82