

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 145/2025

Giudice Delegato: Dott.sa Angelina Augusta Baldissera

Creditore procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Via San Giovanni sul Muro n. 9 – 20121 Milano
C.F. e P. IVA. 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. SILVIA CERONI - C.F. CRN SLV 74E51 L157X
con studio in Via Cengio n. 15 – 36100 Vicenza
pec: silvia.ceroni@ordineavvocativicenza.it
Tel. 0444/513233

Esecutato:

Esperto incaricato:

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. DAVIDE EPICOCO – C.F. PCC DVD 69T05 B157W
con studio in Via L. Gambara n. 75 – 25121 Brescia
pec: davide.epicoco@brescia.pecavvocati.it
Tel. 030/294652

Date:

Nomina dell'esperto:

15/07/2025

Giuramento dell'esperto:

23/07/2025

Data del rapporto di valutazione:

18/09/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

11/11/2025 - ORE 12:00

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

Pec: paolo.filippini@ingpec.eu

Identificazione dell'unico lotto di vendita

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica Unità abitativa con accessori diretti al piano quarto e quinto (soppalco) all'interno di un condominio residenziale denominato "I Faggi" + autorimessa esclusiva al piano interrato

Ubicazione Artogne (BS) – Località *Montecampione* – Via San Maurizio n. 10-12-14 - Residence "I Faggi" – (ingresso pedonale SCALA 2 e ingresso carraio da Via San Maurizio)

Identificativi catastali Comune di Artogne (BS) – Catasto fabbricati
1. Foglio 29 Mappale 5025 Subalterno 47 (abitazione con accessori diretti, P4/P5)
2. Foglio 29 Mappale 5025 Subalterno 99 (autorimessa, S1)

Quota di proprietà Piena proprietà (1/1) intestata al Signor in regime di separazione dei beni

Diritti di proprietà Su tutti gli immobili

Divisibilità dell'immobile Non ulteriormente divisibili

LOTTO UNICO – Abitazione con accessori diretti ubicata al piano quarto e quinto (soffitta) + autorimessa al piano interrato, beni immobili situati all'interno del Condominio Residenziale "I Faggi" in Località Montecampione – Comune di Artogne (BS), Via S. Maurizio n. 10-12-14

Più probabile valore degli immobili in libero mercato (non considerando i gravami)
€ 135.000,00 (diritto di piena proprietà)
(euro centotrentacinquemila/00)

Più probabile valore degli immobili in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)
€ 121.500,00 (diritto di piena proprietà)
(centoventunmilacinquecento/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili LOTTO UNICO: **DISCRETA**

Gli immobili staggiati sono ubicati in un condominio residenziale di discreta qualità ubicato presso la località sciistico-montana di Montecampione, frazione del Comune di Artogne, Valcamonica, Provincia di Brescia. Lo stato di conservazione degli immobili staggiati è buono. Essi sono appetibili, vista l'ubicazione a circa 1200 m di altitudine s.l.m., per amanti della montagna e/o per fruitori del comprensorio sciistico di Montecampione (il quale giace tuttavia da anni, per quanto concerne gli impianti sciistici, in una situazione di limitata attività).

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 UNICO – Abitazione con accessori diretti al piano quarto e quinto (soffitta) + autorimessa al piano interrato, il tutto all'interno del Residence "I Faggi" facente parte del "Consorzio Montecampione", Via San Maurizio n. 10-12-14, Comune di Artogne (BS)

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:
 - atto di precetto, atto di pignoramento, istanza di vendita e relazione notarile.
- 2) Il sottoscritto ha acquisito copia dell'atto di provenienza degli immobili.

B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni – LOTTO UNICO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Provincia Comune Località Via San Maurizio n. 10-12-14
Zona	Montana
Destinazione urbanistica degli immobili	Residenziale
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio "I Faggi"
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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica 1 – LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indicata in rosso l'ubicazione degli immobili staggiati in Montecampione, comune di Artogne (BS) in Via San Maurizio – Residence "I Faggi"

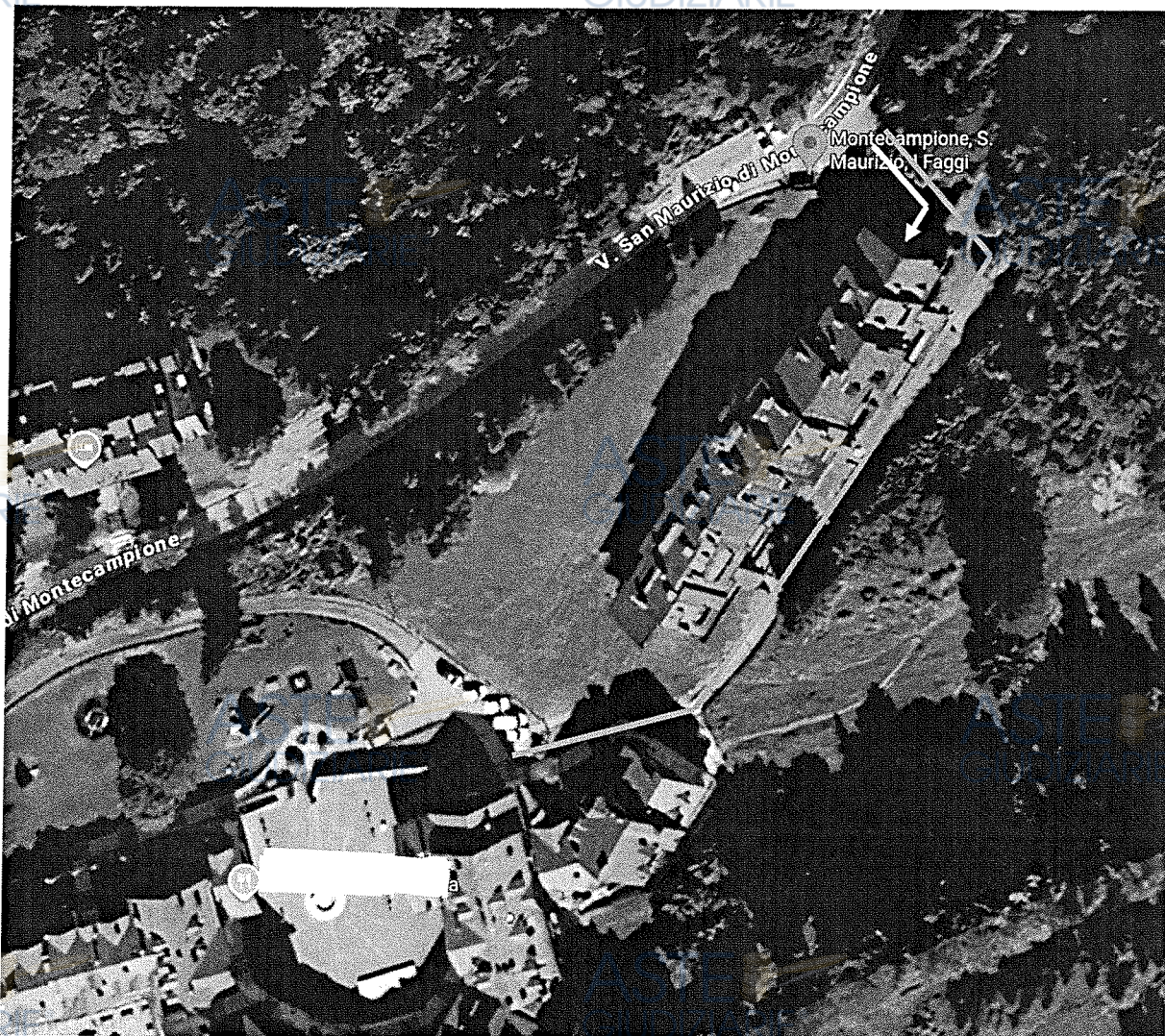
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.itpec: paolo.filippini@ingpec.euASTE
GIUDIZIARIE®

Mappa geografica 2 – LOTTO UNICO

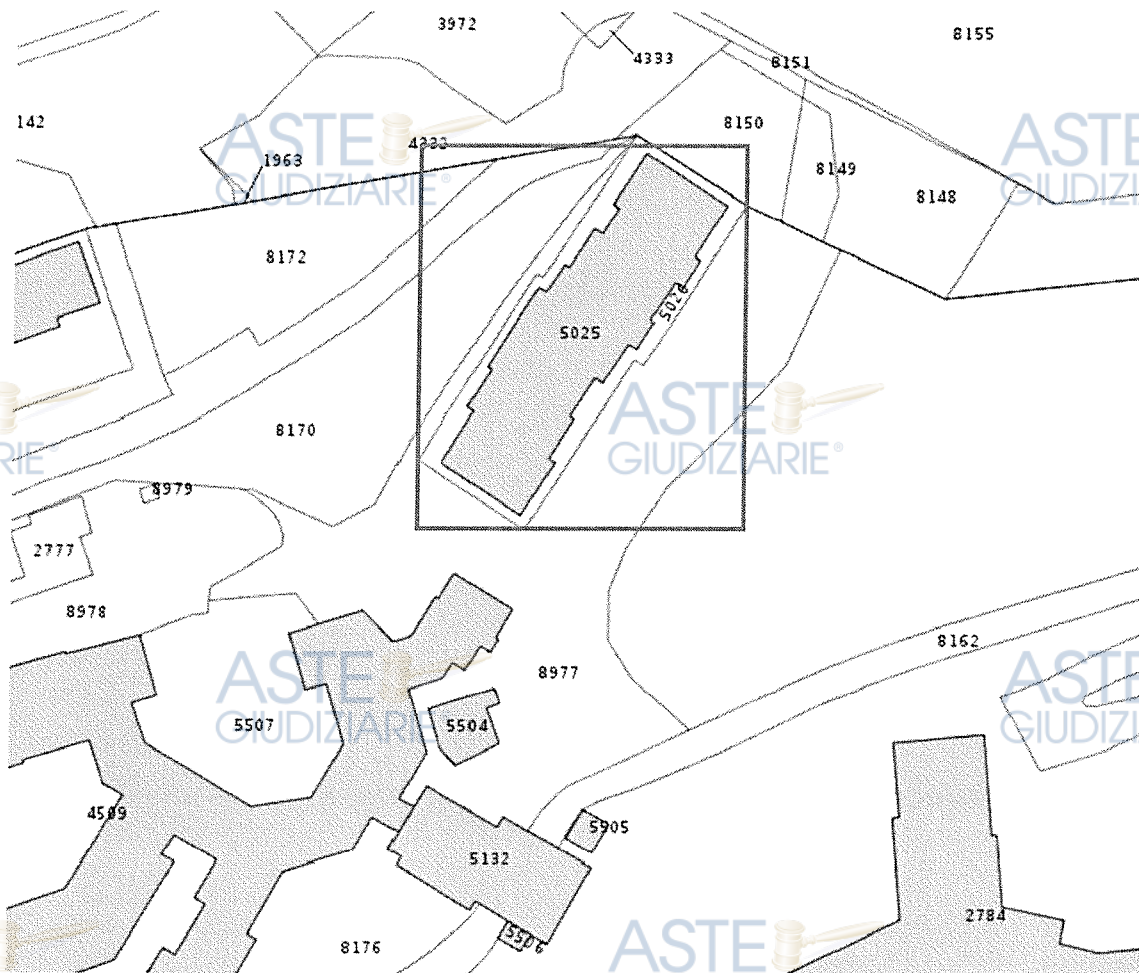


Indicato in tratto rosso il camminamento pavimentato, accessibile da due lati, che consente di raggiungere pedonalmente l'ingresso alla Scala 2 (indicata con freccia rossa) del Residence "I Faggi": qui al piano quarto e quinto è ubicato l'appartamento con accessori diretti oggetto di stima. Con freccia gialla è invece indicato l'accesso al passo carraio raggiungibile da Via San Maurizio in Montecampione e che conduce al piano interrato del residence ove è ubicato il garage esclusivo oggetto di stima.

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

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili pignorati – LOTTO UNICO
Confini



Riquadrato in rosso su stralcio di estratto mappa il condominio dove si trovano gli immobili staggiati

Le unità immobiliari oggetto di stima, censite rispettivamente al catasto fabbricati al subalterno 47 (abitazione al piano quarto e quinto – soppalco – con relativi accessori diretti) e al subalterno 99 (autorimessa al piano interrato, accessorio indiretto dell'unità abitativa censita al sub 47) della particella 5025 foglio 29, sono parte del "Residence I Faggi", a sua volta condominio facente parte del "Consorzio Montecampione", associazione obbligatoria costituita da tutti i proprietari di immobili situati nella medesima località (lo statuto e il regolamento del Consorzio Montecampione, così come il regolamento condominiale del residence *I Faggi*, ove sono situati gli immobili pignorati, sono allegati in calce alla presente). Il residence *I Faggi* è costituito da un fabbricato di sei piani fuori terra e uno interrato composto da più unità immobiliari a destinazione residenziale con relativi accessori indiretti e parti comuni. Il condominio, così come quelli attigui, sorge in un ambito montano, in località Montecampione, a circa 1.200 m s.l.m., caratterizzato dalla presenza di servizi e impianti sciistici, un tempo molto attivi e rinomati, oggi invece giacenti in uno stato di minima attività. Gli immobili pignorati, e il relativo condominio *I Faggi*, sono situati in Montecampione in Via San Maurizio, strada stretta e tortuosa che si collega direttamente al centro del comune di

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

Artogne e, poi, a tutta la rete stradale che attraversa la Valcamonica. Il residence è situato a circa 8 km dal centro del Comune di Artogne e a circa 60 km da Brescia. Il condominio e gli immobili staggiati sono accessibili mediante un passo carraio e due percorsi pedonali, il primo ubicato percorrendo una leggera salita da Via San Maurizio e i secondi, censiti al mappale 5026 foglio 29, percorrendo due camminamenti pavimentati, uno accessibile sempre da Via San Maurizio e uno partendo dalla "Piazzetta" di Montecampione.

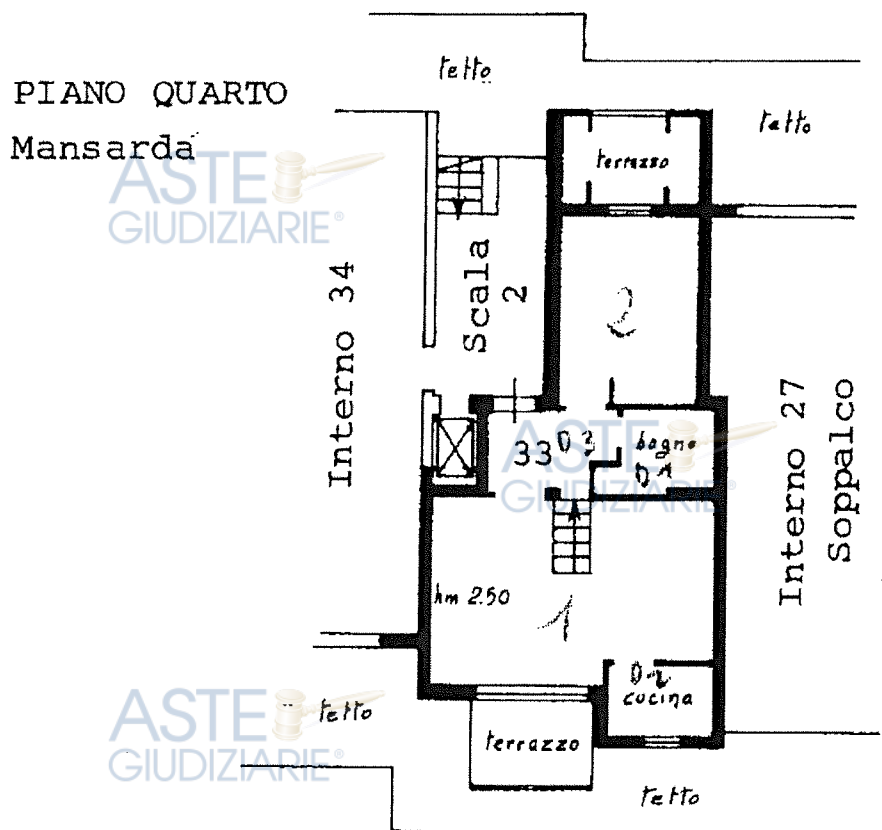
I confini del sedime della particella 5025 foglio 29 ove insiste il condominio *I Faggi*, parte del Consorzio Montecampione e ove si trovano gli immobili staggiati, sono visibili nel sopraindicato estratto mappa.

Per quanto concerne gli immobili oggetto di stima, raggiungibili dalla SCALA 2 (avente relativo accesso comune e provvista di vano scala e ascensore comune) del condominio *I Faggi*, l'abitazione – con accessori diretti - al piano quarto e quinto risulta censita al sub 47 mappale 5025 foglio 29; essa confina a nord e sud con due unità immobiliari di altra proprietà, a est, ove è situato l'ingresso all'appartamento, con parte del vano scala e ascensore della SCALA 2 del condominio *I Faggi* e si affaccia, con il proprio terrazzo al piano quarto, su una porzione di tetto, mentre si affaccia a ovest, con terrazza, cucina e parte di soggiorno del piano quarto, sul tetto del medesimo residence. La vista dal lato ovest sulla vallata di Artogne è apprezzabile. Il garage, ubicato al piano interrato del condominio, risulta censito al sub 99 mappale 5025 foglio 29 ed è direttamente raggiungibile sempre tramite il vano scala e ascensore comune della SCALA 2 del condominio *I Faggi*. L'autorimessa confina a nord e sud con altri due garage di altra proprietà, in lato est affaccia sul corsello/rampa carraia del piano interrato del residence, comune a tutti i box auto dello stesso, e in lato ovest confina con un'area cortilizia del condominio.

LOTTO UNICO – FOGLIO 29 PARTICELLA 5025 SUBALTERNO 47 (ABITAZIONE IN CONDOMINIO CON ACCESSORI DIRETTI AL PIANO QUARTO E QUINTO) e SUBALTERNO 99 (AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO)

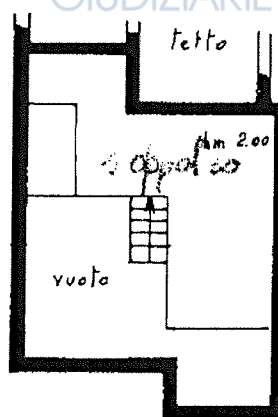
Gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione abitativa (sub 47) con accessori diretti ubicata al piano quarto e quinto del condominio *I Faggi* – SCALA 2 - e da un'autorimessa (sub 99) situata al piano interrato del medesimo fabbricato, il tutto sito in località Montecampione in Via San Maurizio n. 10-12-14 nel Comune di Artogne (BS). L'unità immobiliare residenziale, censita al subalterno 47 particella 5025 foglio 29, si raggiunge percorrendo il vano scala e ascensore comune del condominio. L'appartamento è distribuito su due piani: al piano quarto l'atrio di ingresso si collega alla zona giorno costituita da un soggiorno con sala da pranzo e una piccola cucina separata. Dal soggiorno, tramite una portafinestra con ampio finestrone adiacente, si accede a una terrazza a tasca caratterizzata da una pregevole vista sulla vallata della "prima Valcamonica". Dall'atrio/disimpegno, posto all'ingresso dell'unità immobiliare, si accede anche alla zona notte, costituita da un bagno e una camera matrimoniale con annessa terrazza a tasca affacciata "verso monte". Al centro dell'unità immobiliare, nel soggiorno del piano quarto, una scala a chiocciola in legno conduce al piano quinto, dove si trova una soffitta (*open space*) provvista di finestra in lato ovest e adibita di fatto a seconda camera da letto dell'appartamento, sebbene l'altezza media interna di tale locale unico, pari a m 2,00, non sia idonea per una camera da letto ma per essere destinata a ripostiglio. L'autorimessa al piano interrato, censita al sub 99 particella 5025 foglio 29, accessorio indiretto del succitato appartamento, è raggiungibile sia dal vano scala/ascensore comune dello stesso condominio sia dalla rampa carrabile avente accesso da

Via San Maurizio. Seguono gli stralci dalle planimetrie catastali in atti circa le unità immobiliari oggetto di pignoramento.



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'abitazione censita al subalterno 47: è qui rappresentato il piano quarto dell'unità residenziale staggita.

Soppalco



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'abitazione censita al subalterno 47: è qui rappresentato il piano quinto/soppalco dell'unità residenziale staggita.

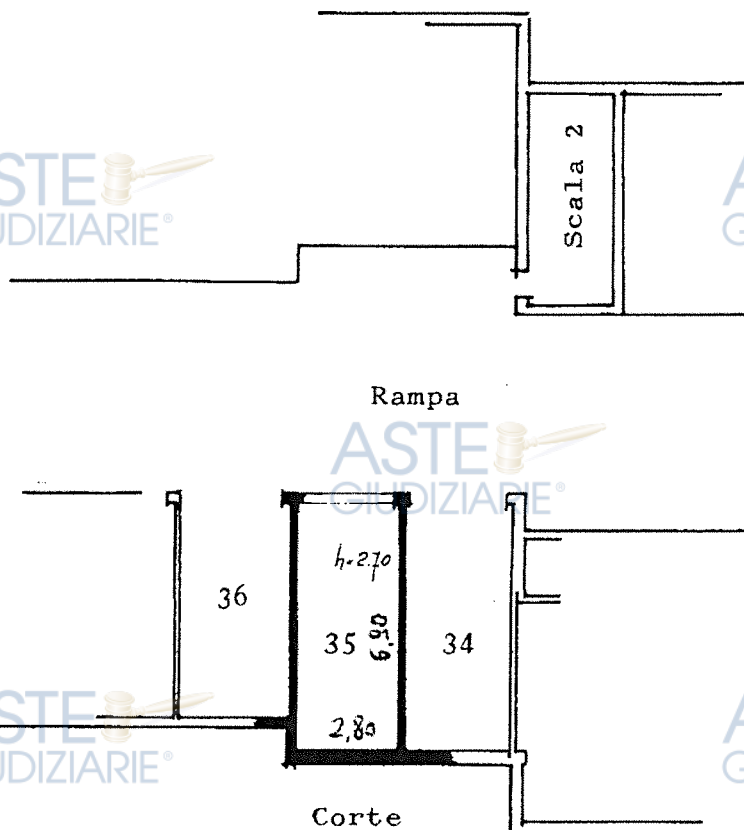
Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

PIANO INTERRATO



Stralcio dalla planimetria catastale in atti dell'autorimessa del piano interrato censita la subalterno 99.

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

- abitazione al piano quarto, SLP mq 72,00 circa, altezza interna media pari a m 2,50;
- soppalco al piano quinto, SNR mq 18,00 circa, altezza media m 2,00;
- terrazze a tasca al piano quarto, accessori diretti dell'abitazione, SNR mq 13,00 circa;
- autorimessa al piano interrato SNR mq 25,00 circa, altezza interna pari a m 2,70.

Il condominio, ove si trovano gli immobili staggiti, è stato edificato negli anni 1975 e 1976 pertanto ha una vetustà circa cinquantennale. Esso è costituito da strutture di elevazione verticale in murature portanti di laterizio (intonacate, tinteggiate e prive di isolamento termico "a cappotto"), pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e tetto a falde inclinate, sempre in laterocemento, con manto di copertura in guaina impermeabilizzante. Il condominio I Faggi si presenta nel suo complesso in uno stato conservativo più che discreto mentre l'appartamento staggito con relativi accessori giace in un buono stato di manutenzione e conservazione. Le finiture dell'appartamento staggito al piano quarto con soppalco al piano quinto sono di buon livello con pavimenti in parquet sia al piano quarto sia al piano soppalco, ad eccezione della cucina e del bagno provviste di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato. Il bagno risulta di recente ristrutturazione e in un ottimo

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

stato di conservazione ed è dotato di sanitari in ceramica. Gli infissi e i serramenti sono in legno con doppi vetri di recente sostituzione e provvisti di oscuranti in legno (quelli della finestra e della portafinestra del soggiorno necessitano di un piccolo intervento di riparazione, non chiudendosi in maniera adeguata); le porte interne sono tamburate cieche in legno. La pavimentazione esterna delle terrazze a tasca è in lastre di porfido. Gli impianti elettrici, idrici, gas (sottotraccia) e di illuminazione dell'appartamento risultano attivi, funzionanti e, sebbene sprovvisti di dichiarazioni di conformità, risultano in buono stato. L'impianto termico di riscaldamento è centralizzato e assolto, per tutte le unità immobiliari del condominio, da una caldaia a gas posta nella centrale termica al piano interrato del residence; il sistema di emissione del calore dell'unità abitativa staggiata è a radiatori in alluminio, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico per il bagno e da un boiler a gas per la cucina. Il garage, così come tutto il piano interrato del condominio, è a norma dal punto di vista antincendio e provvisto di CPI (certificato di prevenzione antincendio). Esso è costituito da portone carraio con apertura basculante e pavimentazione in piastrelle di klinker. La situazione complessiva del condominio I Faggi è assolutamente decorosa e ben tenuta. Lo stesso risulta completo di allacciamento fognario e a tutti gli altri servizi tecnologici.

Consistenze immobili staggiati: verificate mediante rilievi interni ed esterni

Data del sopralluogo: 08/09/2025, eseguito dallo scrivente insieme al Custode Giudiziario, Avv. Davide Epicoco, e un suo collaboratore mediante accesso forzoso autorizzato dal Giudice della procedura esecutiva (accesso forzoso di fatto evitato grazie alla consegna delle chiavi dell'appartamento da parte dell'amministratore condominiale al Custode Giudiziario) e in assenza dell'esecutato.

SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILI STAGGITI

Manutenzione condominio	Discreta
Manutenzione unità immobiliari staggite	Buona
APE IMMOBILE SUB 47	Non reperito
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Buona verso ovest
Luminosità	Buona
Panoramicità	Buona
Funzionalità	Buona
Finiture	Buone

B" - Identificazione pregressa dei beni – LOTTO UNICO

Provenienza

Come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti, redatta in data 12/05/2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, con studio in Caserta, per conto del creditore procedente, gli immobili staggiati risultano intestati all'esecutato, per il diritto di piena proprietà (1/1) e in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita di seguito riportato.

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



Attuale Proprietario:

nato a _____ in data _____ C.F. _____
per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in
regime di separazione dei beni.

A _____ nato a _____ in data _____ C.F. _____
per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** in
regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 29 Particella
5025 Subalterno 47, NCEU Foglio 29 Particella **4506 Subalterno 35**
(soppresso che genera la Particella 5025 Subalterno 99 di cui alla
procedura) sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio **Defendi**
Corrado del **29 maggio 2000** repertorio n. **13237** e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Breno** in data **13**
giugno 2000 al numero di registro generale **3088** e numero di registro
particolare **2407** da _____ nato a _____ in
data _____ C.F. _____ per i diritti pari a
1/1 di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni degli immobili
siti nel comune di **Artogne (BS)**.

Il summenzionato atto di provenienza è integralmente riportato tra gli allegati del presente rapporto di stima.

Verifica della titolarità

Regolare

Verifica catastale immobili

Piena corrispondenza tra stato di fatto e planimetrie catastali in atti

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata _____ visura catastale, estratto mappa catastale e
planimetrie catastali _____

Data verifica catastale _____

durante il sopralluogo del 08/09/2025

C – Stato di possesso – LOTTO UNICO**Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione**

Gli immobili pignorati risultano intestati all'esecutato, in forza dei rispettivi diritti reali di piena proprietà, e sono presumibilmente utilizzati dal medesimo come abitazione secondaria. Non risultano attivi contratti di locazione concernenti gli immobili staggiati.

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – LOTTO UNICO

1a) Si riporta l'estratto dalla tavola di azionamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Artogne (BS). Lo stralcio dal PdR del PGT vigente

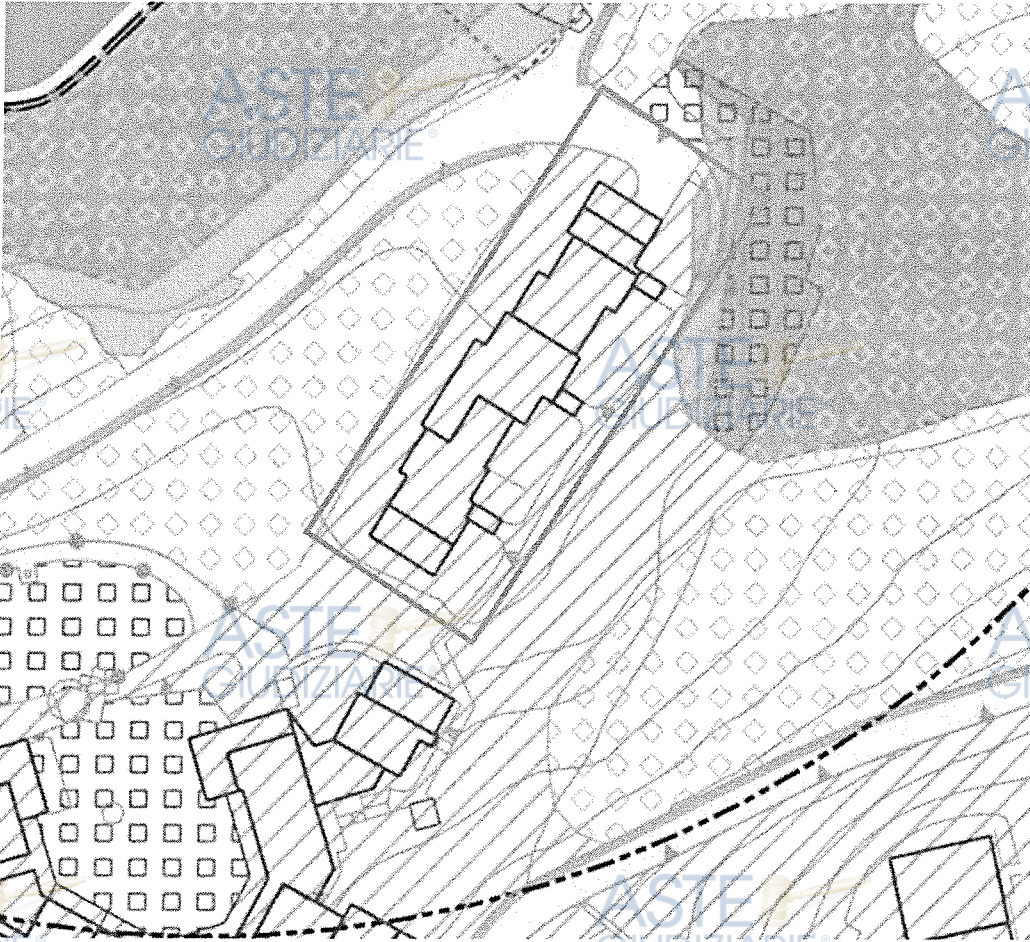
Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

classifica la destinazione d'uso urbanistica del tessuto in cui ricade il condominio ove si trovano gli immobili staggiati in Ambiti di tessuto urbano consolidato – C1 Ambiti turistico residenziali e alberghieri di Montecampione e Bassinale (Art. 111 NTA PdR), in una zona inclusa nel perimetro di Rispetto Sorgenti.



Riquadrato in rosso il sedime del condominio ove si trovano gli immobili staggiati.

C1 Ambiti turistici-residenziali e alberghieri di Montecampione e Bassinale

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, il condominio ricade in zona di rispetto delle captazioni utilizzate ad uso idropotabile e in area di frana quiescente.

Segue ora lo stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Artogne circa l'ambito ove sono situati gli immobili pignorati:

Art.111. C1: Ambiti turistici-residenziali e alberghieri di Montecampione e Bassinale

1. Descrizione	1. La zona interessa insediamenti di tipo turistico residenziale e alberghiero realizzati in località Montecampione, al confine con l'analoga zona del Comune di Pian Camuno nonché altri insediamenti a quota 1.800 m.s.l.m.. 2. Queste zone corrispondono in particolare ai terreni, in località "Prati di Preottone" e "Bassinale", edificati secondo le seguenti convenzioni urbanistiche: - Rep. n. 2534 del 11 aprile 1975 Notaio F. Passari; - Rep. n.16228 del 23 maggio 1979 Notaio F. Passari; - Rep. 61151del 1 luglio 1989 Notaio F. Passari.
2. Norma di riferimento	1. Il PdR ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

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

3. Elaborati di riferimento	pr 1 var azionamento, in scala 1:5.000 pr 2a var azionamento capoluogo, in scala 1:2.000 pr 2b var azionamento frazioni, in scala 1:2.000
4. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi	1. Sono ammessi i seguenti interventi: a) <u>manutenzione ordinaria</u> ; b) <u>manutenzione straordinaria</u> ; c) <u>restauro e risanamento conservativo</u> ; d) <u>ristrutturazione edilizia</u> ; e) <u>ristrutturazione urbanistica</u> (solo attraverso <u>Piani Urbanistici Attuativi</u>); f) <u>nuova costruzione</u> ; g) <u>demolizione</u> ; h) <u>ricostruzione</u> ; i) <u>ampliamento</u> ; come definiti dall'Art. 16 "Definizione delle categorie di intervento" delle presenti norme.
5. Modalità di intervento	1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante <u>Interventi Edilizi Diretti</u> . Solo per la <u>ristrutturazione urbanistica</u> sono previsti i <u>Piani Urbanistici Attuativi</u> . 2. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di <u>Piani Urbanistici Attuativi</u> o ad una convenzione per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.
6. Destinazioni d'uso	1. <u>Destinazione principale</u> : A. RESIDENZA (a.1. Residenza) - B. ATTIVITÀ RICETTIVE (b.1. Strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel; b.2. Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel; b.3. Strutture ricettive non alberghiere) 2. <u>Destinazioni complementari</u> : D. ATTIVITÀ COMMERCIALI (d.1. Esercizio di vicinato; d.2. Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) - E. ATTIVITÀ TERZIARIE-UFFICI (e. Attività terziarie - uffici) - G. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (g.1. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; g.2. Impianti tecnologici). 3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'Art. 7 "Destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato. 4. Eventuali deroghe sono ammesse esclusivamente per le attività esistenti.
7. Perequazione - compensazione - incentivazione	1. NON si applica quanto previsto nel <u>DdP</u> all'Art. 65 "Perequazione - compensazione - incentivazione".
8. Indici e parametri urbanistici ed edilizi	1. Si rimanda a quanto più sotto specificato: • all'art. 111.1 "Ambito prati di Preottone (quota 1200 m.s.l.m.)"; • all'art. 111.2 "Ambito Bassinale (quota 1.800 m.s.l.m.)".
9. Criteri e prescrizioni generali	1. Per le modalità attuative, le prescrizioni generali e i parametri urbanistici ed edilizi si rimanda a quanto più sotto specificato: • all'art. 111.1 "Ambito prati di Preottone (quota 1200 m.s.l.m.)"; • all'art. 111.2 "Ambito Bassinale (quota 1.800 m.s.l.m.)". 2. È fatto divieto modificare la destinazione d'uso esistente dei locali presenti al piano terra destinati a attività ricettive, attività commerciali, attività terziarie-uffici in residenza e/o parcheggi.
10. Recupero sottotetti	1. In tutto l'ambito è vietato il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
11. Parcheggi privati pertinenziali	1. Si applica quanto previsto all'Art. 10 " <u>Parcheggi privati pertinenziali (PP)</u> ".
12. Recinzioni	1. Si applica quanto previsto all'Art. 11 " <u>Recinzioni</u> ".
13. Muri di sostegno	1. Si applica quanto previsto all'Art. 12 " <u>Muri di sostegno</u> ".
14. Costruzioni accessorie	1. NON si applica quanto previsto all'Art. 21 " <u>Costruzioni accessorie</u> ".
15. Servizi minimi	1. Si applica quanto previsto all'Art. 80 " <u>Servizi minimi da riservare</u> ".
16. Norme generali di tutela	1. Si applica quanto previsto all'Art. 33 " <u>Indicazioni generali per la progettazione degli interventi</u> ".

Come visibile dall'Art. 111 estrapolato dalle succitate NTA del PdR del vigente PGT di Artogne, la destinazione residenziale degli immobili staggiati è chiaramente assentita.

Per ulteriori dettagli circa altre norme tecniche di attuazione accessorie inerenti gli immobili oggetto di stima, le NTA e gli ulteriori elaborati del Piano delle Regole del PGT del Comune di Artogne (BS) sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.

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 Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 25 maggio 2012 repertorio n. 4517 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 30 maggio 2012 al numero generale 3445 e al numero particolare 340 a favore di **Banca Di Credito Cooperativo Di Pompiano E Della Franciacorta Soc. Coop** con sede in **Pompiano (BS)** C.F. 00436650170, domicilio ipotecario eletto in Brescia Via Malta 7/c Co Avv Massimo Iolita, per capitale di € 467.304,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 640.000,00, a carico di _____ nato a _____ in data _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 29 Particella 5025 Subalterno 47, NCEU Foglio 29 Particella 4506 Subalterno 35 siti nel comune di Artogne (BS).

Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Vicenza del 30 maggio 2012 repertorio n. 1926/2012 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 11 giugno 2012 al numero generale 3640 e al numero particolare 368 a favore di **Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni** con sede in **Vicenza** C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Via Bgt Framarin N. 18, per capitale di € 1.194.558,08 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.300.000,00, a carico di _____ nato a _____ in data _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 29 Particella 4506 Subalterno 35, NCEU Foglio 29 Particella 5025 Subalterno 47 siti nel comune di Artogne (BS).

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Brescia del 31 marzo 2025 repertorio n. 2535 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 12 maggio 2025 al numero generale 3094 e al numero particolare 2454 a favore di **Amco-asset Management Company S.p.a.** con sede in **Napoli** C.F. 05828330638, a carico di _____ nato a _____ in data _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 29 Particella 5025 Subalterno 47, NCEU Foglio 29 Particella 5025 Subalterno 99 siti nel comune di Artogne (BS).

Infine, gli immobili staggiti risultano gravati da regolamento condominiale del "Residence I Faggi" (allegato alla presente). Inoltre, essendo il condominio ove si trovano gli immobili pignorati, così come quasi tutti gli altri attigui residence e fabbricati facenti parte del "Consorzio Montecampione" sono soggetti e gravati anche dalle norme contenute nello statuto e nel regolamento del suddetto "Consorzio Montecampione" (anche tali documenti sono allegati integralmente alla presente). L'esecutato, in base ai riparti inerenti le spese condominiali dell'ultima annualità in essere circa il "Residence I Faggi" e inerenti le spese associative dell'ultima annualità in essere circa il "Consorzio Montecampione", conteggi reperiati dallo scrivente dai relativi amministratori e allegati alla presente, risulta avere un debito per spese condominiali non versate al Residence I Faggi pari a € 2.549,64 e un debito per spese associative non versate al Consorzio Montecampione pari a € 2.941,30.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili, a carico dell'aggiudicatario
A carico dell'aggiudicatario rimarranno i vincoli indicati al *Punto 1a)* del presente Capitolo nonché le spese – sopraindicate - arretrate in favore del Residence I Faggi (Amministratore Dott. Bardella, tel. 035/971707) e, presumibilmente, pure le spese arretrate in favore del Consorzio Montecampione (direttore Sig. Antonio Romele, tel. 0364/560188).

- 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, escluse spese condominiali e consortili arretrate.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione fabbricato 1975/1976

Vetustà complessiva fabbricato 50 anni

Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Artogne (BS) lo scrivente ha visionato (e reperito) i provvedimenti edilizi in atti inerenti il condominio e gli immobili staggiti (ovvero la sanatoria del soppalco del piano quinto) al fine di verificarne la regolarità edilizio-urbanistica. I provvedimenti edilizi sono allegati interamente al presente elaborato peritale e sono correttamente citati nell'atto di provenienza, sempre allegato alla presente, ovvero:

il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari
in oggetto è stato costruito in forza di Concessione Edilizia
n°74 rilasciata dal Comune di Artogne del 10 dicembre 1975;

il fabbricato in og-
getto è stato dichiarato abitabile dal Comune di Artogne (BS)
con Certificato in data 24 novembre 1976 n°93 Pratica Edili-
zia.

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

relativamente alla realizzazione del soppalco è stata rilasciata dal Comune di Artogne in data 4 marzo 1992 Concessione in Sanatoria n°272 Registro Costruzioni e n°4567 di Protocollo;

Esito verifica edilizia-urbanistica

Gli immobili oggetto di stima risultano regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Date verifiche edilizie-urbanistiche: durante il sopralluogo del 08/09/2025 e tramite accesso atti

F – Formazione dei lotti – LOTTO UNICO

Come già accennato in premessa i beni immobili oggetto di stima sono vendibili in un unico lotto.

G – Valore dei beni immobili – LOTTO UNICO

Assunzioni e condizioni limitative: Nessuna

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 indagini condotte alla ricerca di immobili comparabili a quelli in esame e in seguito alle analisi effettuate presso varie agenzie immobiliari ubicate nel comune di Artogne (BS), inerenti immobili ubicati in Località Montecampione e aventi caratteristiche e destinazioni d'uso analoghe a quelli pignorati (appartamento con accessori in condominio residenziale), il sottoscritto ha poi provveduto a confrontare i valori di stima reperiti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili ubicati nel Comune di Artogne Località Montecampione e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle dei beni immobili staggiti. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e del loro stato di manutenzione buono, lo scrivente *quantifica*:

- *come valore unitario di stima per la destinazione residenziale relativa agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare il valore di €/mq 1.400,00 (millequattrocento/00). Tale valore ricomprende 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 aventi destinazione non residenziale (ovvero il soppalco al piano quinto, le terrazze dell'abitazione al piano quarto e il garage del piano interrato) lo scrivente ha utilizzato

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu

opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio applicandoli alle varie superfici non abitative, il tutto per ottenere un congruo e prudentiale valore di stima anche per le succitate pertinenze degli immobili oggetto di valutazione.

Pertanto, ne deriva che:

STIMA IMMOBILI LOTTO UNICO

Immobile e destinazione d'uso	ASTE GIUDIZIARIE® Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguaglio / Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Abitazione (sub 47)	Quarto	72,00	100%	72,00	1.400,00	100.800,00
Soffitta adibita a camera da letto (sub 47)	Quinto	18,00	60%	10,80	1.400,00	15.120,00
Terrazze a tasca (sub 47)	Quarto	13,00	25%	3,25	1.400,00	4.550,00
Autorimessa (sub 99)	Interrato	25,00	40%	10,00	1.400,00	14.000,00
TOTALE immobili oggetto di stima						134.470,00

Valore dei beni immobili in libero mercato
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà
€ 135.000,00
(euro centoventicinquemila/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:

- Svalutazione per eventuali vizi occulti nell'usato e per le condizioni di alienazione immediata degli immobili per vendita forzata - 10% = - € 13.500,00

Totale svalutazioni - € 13.500,00

otteniamo il:

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 del bene in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)
€ 121.500,00
(euro centoventunmilacinquecento/00)
oltre accessori di legge

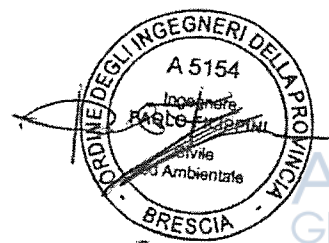
LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Assunto come valore di stima immobiliare per la quantificazione del canone di locazione dei beni immobili pignorati l'importo (in libero mercato) di € 135.000,00, tenendo conto che un valore equo e prudentiale per un canone di affitto annuale inerente immobili analoghi a quelli pignorati è pari al 6% del loro valore, lo scrivente attribuisce come valore locativo annuale circa gli immobili staggiti l'importo di € 8.100,00 (ottomilacento/00) oltre accessori di legge.

Brescia, lì 23/09/2025

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO



1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini

17/02/2025 - Prelievo estratti mappa catastali, visura e planimetrie catastali
18/02/2025 – Reperimento atto di provenienza – Notaio Defendi
08/09/2025 - Sopralluogo agli immobili con custode giudiziario
08/09/2025 - Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne
09/09/2025 – Reperimento regolamento condominiale I Faggi con spese arretrate esecutato
19/09/2025 - Reperimento regolamento e statuto Consorzio Montecampione con spese arretrate esecutato

2 - Allegati

- 1) Atto di provenienza immobili
- 2) Estratto mappa, visura e planimetrie catastali immobili
- 3) Rilievo fotografico
- 4) Provvedimenti edilizi reperiti con allegati (circa la sanatoria del soppalco)
- 5) CPI, regolamento condominiale I Faggi e riparto spese arretrate esecutato
- 6) Statuto e regolamento Consorzio Montecampione con riparto spese arretrate esecutato

Ing. Paolo Filippini

Via Bologna n°19 – 25064 Gussago (BS)

Tel: 030 391044 - E-mail: ing.paolofilippini@libero.it

pec: paolo.filippini@ingpec.eu