RAPPORTO DI VALUTAZIONE

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 128/2026

Giudice delegato: **Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Procedente:

CONDOMINIO OBERON
Via DAMIANO CHIESA, n. 1
25030 CASTEL MELLA (BS)
C.F. 80061040178

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. MATTEO PERONI
Avv. IABER PADELLINI
matteo.peroni@brescia.pecavvocati.it
Via G. SAVOLDO, n. 12
25124 BRESCIA
Tel. 030/2427576

Intervenuto:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Piazza SALIMBENI, n. 3
53100 SIENA
C.F. 00884060526

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. GIUSEPPE AVINO
giuseppe.avino@milano.pecavvocati.it
Via VALVASSORI PERONI, n. 76
20133 MILANO
Tel. 02/71040222

Esecutato:

[redacted]

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Esperto incaricato

Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI
andrea.zini@pec.it
Via LUIGI GUSSALLI, 11
25125 BRESCIA
C.F. ZNI NRF 80P12 B157C
P.Iva 02724020983
Tel. 329/3248748
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	29/04/2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/05/2026
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/09/2026
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/10/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO N. 1 di 1

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA
Ubicazione	VIA DAMIANO CHIESA, 1 25030 – CASTEL MELLA (BS)
Identificativi catastali	foglio 9, mapp. 154, sub. 17 foglio 9, mapp. 154, sub. 42
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 80 000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 72 000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BUONA

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	vedi pagina 16
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	vedi pagina 18
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	vedi pagina 20
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	vedi pagina 20
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	vedi pagina 15

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	vedi pagina 23
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 31485 Registro Generale 47223
Pubblico ufficiale MAZZARELLA BRUNO JR Repertorio 1560/1286 del 05/10/2021
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 8299 Registro Generale 47226
Pubblico ufficiale MAZZARELLA BRUNO JR Repertorio 1561/1287 del 05/10/2021
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 10/04/2026 - Registro Particolare 11351 Registro Generale 16469
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Repertorio 1890 del 30/03/2026
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Indice

1. Inquadramento dell'immobile 5
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 9
3. Audit documentale e Due Diligence 14
3.1. Legittimità edilizia – urbanistica 14
3.2. Rispondenza catastale 17
3.3. Verifica della titolarità 19
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 21
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente 21
6. Fasi-accertamenti e date delle indagini 22
7. Analisi estimativa 23
8. Riepilogo dei valori di stima 24
9. Allegati al rapporto di valutazione 25
10. Dichiarazione di rispondenza 26

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia	BRESCIA
☒ Comune	CASTEL MELLA
☐ Frazione	
☐ Località	
☐ Quartiere	
☒ Via/Piazza	DAMIANO CHIESA
☒ Civico n.	1

Zona

☒ Urbana	☐ Centrale
	☐ Semicentrale
	☒ Periferica

Mappa geografica



Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

☒ Residenziale
☐ Direzionale
☒ Commerciale
☐ Turistico – ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**

☐ Terreno
☒ Fabbricato

Stato di conservazione:
☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato
☐ rudere

Immobile:
☐ indipendente
☒ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte
☒ complesso immobiliare

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

☒ appartamento (sub. 17)
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☒ autorimessa (garage/box) (sub. 42)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☒ cantina (locale di sgombero) (sub. 17)
☐ altro

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Caratteristiche generali dell'immobile

	Descrizione sintetica
☒ Struttura in elevazione	telaio in c.a.
☒ Solai	in latero cemento
☒ Copertura	a padiglione con manto di copertura in tegole
☐ Murature perimetrali	
☐ Coibentazioni/Isolamenti	
☐ Divisori tra unità	
☒ Infissi esterni	in alluminio con doppi vetri e avvolgibili in PVC
☒ Infissi interni	in legno
☒ Pavimenti e rivestimenti	ceramica
☒ Impianto riscaldamento	centralizzato con radiatori in alluminio
☒ Impianto sanitario	autonomo con bollitore elettrico
☒ Impianto gas	
☒ Impianto elettrico	
☐ Impianto climatizzazione	
☐ Altri impianti	
☐ Allaccio fognatura	
☐ Fonti rinnovabili	
☐ Finiture esterne	
☒ N. totale piani	4
☐ Altro	

☒ **Dimensione**	☐ Piccola ☒ Media ☐ Grande
☒ **Caratteri domanda e offerta**	☒ Lato acquirente

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ Lato venditore
☒ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☒ **Forma di mercato**	☒ Concorrenza monopolistica ☐ Concorrenza monopolistica ristretta ☐ Oligopolio ☐ Monopolio ☐ Monopolio bilaterale
☒ **Filtering**	☒ Assente ☐ Up ☐ Down
☒ **Fase del mercato immobiliare**	☒ Recupero ☐ Espansione ☐ Contrazione ☐ Recessione

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare articolato su un piano seminterrato, destinato a magazzino, cantine ed autorimesse, e quattro piani fuori terra con locali commerciali al piano rialzato ed unità abitative ai piani superiori.

L'appartamento in oggetto, posto al piano primo, è raggiungibile mediante la scala Nord (Via Damiano Chiesa, 1). Internamente il disimpegno d'ingresso conduce alla zona giorno con cucina, a due camere ed un bagno. Dalla portafinestra della camera centrale si raggiunge un balcone chiuso con serramenti scorrevoli.

Un corridoio comune consente l'accesso alla cantina, ubicata al piano seminterrato. Durante il sopralluogo si è accertato che l'esecutato utilizza la cantina identificata con il n. 15 mentre catastalmente risulta abbinata all'appartamento in oggetto la cantina identificata con il n. 13 posta sul lato opposto del corridoio in uso ad un altro condomino.

L'autorimessa è accessibile esclusivamente dalla corte comune scoperta, anch'essa posta al piano seminterrato.

Al momento del sopralluogo sia l'intero condominio sia l'unità immobiliare si presentavano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale

☒ Comune Censuario		CASTEL MELLA	
☒ Tipologia Catasto		☐ Terreni ☒ Fabbricati	
☒ Identificativo	abitazione con cantina:	☐ Sezione	
		☒ Foglio	9
		☒ Particella	154
		☒ Subalterno	17
		☐ Graffati	
	autorimessa:	☐ Sezione	
		☒ Foglio	9
		☒ Particella	154
		☒ Subalterno	42
		☐ Graffati	

Confini abitazione: ☒ Nord vuoto su corte comune

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

		☒ Est	altra u.i.
		☒ Sud	altre u.i. e vano scala comune
		☒ Ovest	altra u.i.
	cantina:	☒ Nord	corridoio comune
		☒ Est	altra u.i.
		☒ Sud	altra u.i.
		☒ Ovest	altra u.i.
	autorimessa:	☒ Nord	altre u.i.
		☒ Est	vano scala comune
		☒ Sud	corte comune
		☒ Ovest	altra u.i.

Consistenza

☒ Rilievo
- ☒ Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno

☒ Desunto graficamente da:
- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo: 27/05/2026

Criterio di misurazione
- ☒ SEL - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m^2	75,85	
Superficie secondarie			Indice mercantile
☒ Balconi	m^2	4,60	35 %
☐ Terrazza	m^2	__,__	__ %
☐ Veranda	m^2	__,__	__ %
☐ Soffitta	m^2	__,__	__ %
☐ Mansarda	m^2	__,__	__ %
☐ Soppalco	m^2	__,__	__ %
☐ Loggiato	m^2	__,__	__ %
☐ Taverna	m^2	__,__	__ %
☒ Cantina	m^2	6,92	25 %
☐ Sgombero	m^2	__,__	__ %
☐ Portico	m^2	__,__	__ %
☒ Autorimesse (box)	m^2	16,22	50 %
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m^2	__,__	__ %

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

☐ Posto auto coperto (tettoia)	m^2	__,__	__ %
☐ Posto auto scoperto	m^2	__,__	__ %
☐ Area esclusiva	m^2	__,__	__ %
☐ Area condominiale scoperta	m^2	__,__	__ %
☐ Area condominiale coperta	m^2	__,__	__ %
☐ Altro	m^2	__,__	__ %

Superficie commerciale	m^2	**87,30**

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ Livello di piano

abitazione: Piano primo
cantina: Piano seminterrato
autorimessa: Piano seminterrato

☒ Ascensore

☒ Presente
☐ Assente

☒ N. servizi

1

☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☐ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☒ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 35

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

☒ Presente: Vetustà (anni) 54
☐ Assente

Se presente indicare la tipologia
☒ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione:
☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

	☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento	
	Elementi radianti ☒ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro	
☒ Condizionamento	☒ Presente: ☐ Totale ☒ Parziale ☐ Assente	Vetustà (anni) 15
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☒ Elettrico	☒ Presente: ☐ Assente	Vetustà (anni) 54
☒ Idraulico	☒ Presente: ☐ Assente	Vetustà (anni) 54
☐ Antifurto	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☐ Domotica	☐ Presente: ☒ Assente	Vetustà (anni)
☒ **Manutenzione fabbricato**	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo	
☒ **Manutenzione unità immobiliare**	☐ Minimo	

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Classe energetica

☐ Classe desunta dall'APE ☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non desumibile APE scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☒ Inquinamento

☐ Atmosferico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Acustico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Elettromagnetico ☒ Assente

☐ Presente

☐ Ambientale ☐ Assente

☒ Presente sito di Interesse Nazionale di Brescia – CAFFARO

☒ Esposizione prevalente dell'immobile

☒ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☒ Luminosità dell'immobile

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☒ Panoramicità dell'immobile

☒ Minimo

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

☐ Medio

☐ Massimo

☒ **Funzionalità dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☒ **Finiture dell'immobile**

☒ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

Audit documentale e Due Diligence

2.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Licenza o Concessione Edilizia P.E. n. 8/1972 prot. 4546 del 08/03/1972

☐ Permesso di Costruire

☒ Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 29/2002 prot. n. 5841 del 21/05/2002

☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

☐ Altro:

☐ Pratiche in sanatoria

☐ Condono edilizio

☒ Abitabilità ☒ Presente: P.E. n. 8 del 26/06/1974
☐ Assente:

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Documentazione visionata	Pratiche edilizie e documentazione allegata
Fonte documentazione visionata	Comune di Castel Mella (BS)
Data verifica urbanistica	15/05/2026

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico	☒ Vigente PGT ☐ Adottato
☐ Convenzione Urbanistica	☒ No ☐ Si
☐ Cessioni diritti edificatori	☒ No ☐ Si

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici e/o amministrativi	☒ No ☐ Si
☐ storico-artistici e/o archeologici	☒ No ☐ Si
☐ Vincoli ambientali e/o paesaggistici	☐ No ☒ Si Sensibilità paesistica classe 2 - Bassa Perimetro di salvaguardia da contaminazioni PCB per il sito di Interesse Nazionale di Brescia – CAFFARO

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel Mella (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Diversa suddivisione tra l'unità immobiliare in oggetto e quella adiacente; diversa dimensione delle finestre; spostamento di una porta interna; chiusura del balcone con serramenti.

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in € 4000,00

Ing. Andrea Francesco Zini



Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

2.2. Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa Comune di Castel Mella, Foglio 9, particella 154

☒	sub. 17	categoria A/2	classe 2	consistenza 4 vani	rendita € 216,91
☒	sub. 42	categoria C/6	classe 1	consistenza 14 mq	rendita € 28,92

Documentazione visionata	☒ da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ☐ da siti web
Elenco documentazione visionata	☐ Visura storica Catasto Terreni ☒ Visura storica Catasto Fabbricati ☒ Scheda catastale ☒ Elaborato planimetrico di subalternazione ☒ Elenco immobili ☒ Estratto mappa ☐ Tipo Mappale ☐ Tipo Frazionamento ☐ Altro
Data verifica catastale	13/05/2026

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La camera 2 risulta essere accatastata come cucina.

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 800,00

Ing. Andrea Francesco Zini



Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

2.3. Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio BRUNO JR MAZZARELLA
- Data atto 05/10/2021
- Repertorio 1560
- Raccolta 1286
- Estremi Registrazione BERGAMO 06/10/2021 n°47012 serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA 06/10/2021 nn°47223/31485

☒ Quota di proprietà
☒ Intera
☐ Parte:

☐ Usufrutto
☒ No
☐ Si

☐ Nuda proprietà
☒ No
☐ Si

Condizioni limitanti

☐ Servitù
☒ Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù
☐ da titolo
☐ apparenti

☐ Vincoli
☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Oneri
☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Pesi
☒ No
☐ Si se Si quali

☐ Gravami
☒ No
☐ Si se Si quali

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

☒ dall'esecutato ☐ iure hereditatis
☐ da coniuge separato o ex coniuge
☒ da terzi: esclusivamente per quanto attiene la cantina al piano seminterrato utilizzata da un altro condomino.
☐ Tipo di contratto Non risultano contratti registrati
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Inizio locazione
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

Il contratto di cui sopra è:
☐ Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
☐ Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate

Vincoli, oneri e spese condominiali

☐ Vincoli o oneri di natura condominiale
☐ Si
☒ No

☐ Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo
☐ Si
☒ No

☒ Spese condominiali

☒ Ammontare medio delle spese ordinarie € 2300,00
☒ Millesimi 21,51/1000
☒ Spese insolute esercizio 2024/2025 € 2394,51 *
☒ Spese insolute esercizio 2025/2026 € 2261,53 *
☐ Spese annue fisse e di gestione ordinaria
☐ Spese straordinarie deliberate non ancora scadute
☒ Cause in corso pignoramento in atto di 1/5 della pensione nei confronti di un condomino moroso

* permane un debito nei confronti del condominio derivante dagli esercizi precedenti di € 4290,55

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

3. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa, a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costituitesi in funzione del condominio stesso.

4. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (cod. fisc. 00884060526) domicilio eletto a Siena in Piazza Salimbeni n. 3 contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti nel comune di Castel Mella (BS) sez. NCT, foglio 9, particella 154 subb. 17 e 42 per un importo capitale di € 85.000,00 ed un totale di € 170.000,00; atto notaio Bruno Jr Mazzarella in data 05/10/2021 repertorio n. 1561/1287, iscritto in data 06/10/2021 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 47226/8299;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO OBERON (cod. fisc. 80061040178) contro [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà dei beni censiti nel comune di Castel Mella (BS) sez. NCT, foglio 9, particella 154 subb. 17 e 42; atto giudiziario della Corte d'Appello Brescia del 30/03/2026 repertorio n. 1890, trascritto in data 10/04/2026 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 16469/11351.

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

5. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 29/04/2026, il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per provvedere alla relazione di stima degli immobili staggiti;
- in data 13/05/2026 il sottoscritto il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio l'estratto mappa, l'elaborato di subalternazione, l'elenco immobili, le visure storiche per immobile e le visure per soggetto, le schede catastali e le ispezioni ipotecarie;
- in data 14/05/2026 il sottoscritto riceveva dal Notaio Bruno Jr Mazzarella, a seguito della richiesta effettuata, copia dell'atto di provenienza;
- in data 15/05/2026 il sottoscritto, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata, riceveva dal comune di Castel Mella (BS) copia dei titoli autorizzativi;
- in data 27/05/2026 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa nel comune di Castel Mella (BS) unitamente al custode giudiziario nominato, dott. Giuseppe Tebaldini, accedendo ai luoghi di causa in presenza del sig. [redacted], verificando le condizioni di utilizzo dei beni ed effettuando un rilievo diretto e fotografico al fine di valutare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici e catastali;
- dal giorno 28/05/2026 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- in data 31/08/2026 il sottoscritto, a seguito della richiesta effettuata, riceveva da parte dell'amministratore di condominio le indicazioni sulla situazione contabile e copia del regolamento di condominio.

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato"* e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell'immobile è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

Comune di Castel Mella (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 9, mapp. 154						
	Descrizione	*Superficie lorda [mq]*	*Indice mercantile [%]*	*Superficie commerciale [mq]*	*Valore unitario [€/mq]*	*Valore piena proprietà [€]*
Sub. 17	Abitazione	75,85	100	75,85		
	Balcone	4,60	35	1,61		
	Cantina	6,92	25	1,73		
Sub. 42	Autorimessa	16,22	50	8,11		
	Totale	103,59		87,30	975,00	85 117,50
CORREZIONI DELLA STIMA						
					Pratica in sanatoria e oblazione	-4 000,00
					Variazione catastale	-800,00
					Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato	**80 000,00**
					Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi	-8 000,00
					Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata	**72 000,00**

7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa Comune di Castel Mella (BS), Foglio 09, particella 154

☒ sub. 17 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani rendita € 216,91

☒ sub. 42 categoria C/6 classe 1 consistenza 14 mq rendita € 28,92

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene di fatto quantificato in **€ 80 000,00** diconsi Euro OTTANTAMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della quota pari a **1/1 della piena proprietà** viene quantificato in **€ 72 000,00** diconsi Euro SETTANTADUEMILA/00

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

8. Allegati al rapporto di valutazione

A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Castel Mella (BS) (4 facciate);
B. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici e abitabilità; fonte: Comune di Castel Mella (BS) (14 facciate);
C. Restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Castel Mella (BS) con indicazione delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi (1 facciata);
D. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Castel Mella (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (10 facciate);
E. Ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (14 facciate);
F. Estratto mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, schede catastali e visure storiche; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (19 facciate);
G. Copia dell'atto di provenienza, fonte: Notaio Bruno Jr Mazzarella (24 facciate);
H. Spese condominiali e situazione contabile, fonte: Amministratore di condominio [redacted] (5 facciate);
I. Regolamento di condominio, fonte: Amministratore di condominio [redacted] (16 facciate).

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili.
- ☒ Ha ispezionato di persona le proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 02/09/2026

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 26 facciate con 9 allegati per un totale di 133 facciate.

Firmato Da: ANDREA FRANCESCO ZINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5b8653a7cfecf9757e7f95617e3258d3