

TRIBUNALE DI BRESCIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dr. Liana ZACCARA esec. imm. 456/2024

\*\*\*\*\*

Il giorno 22 aprile 2025, il G.O.P. della Esecuzione Immobiliare nr. 456/2024 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

**RELAZIONE DI STIMA**

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:  
in Comune di SAREZZO

NCT foglio 20 particella 264 subalterno 7

NCT foglio 20 particella 264 subalterno 6

e sono costituiti da un edificio a carattere residenziale del tipo villa singola disposta a piano terra e primo con accessori ed autorimessa a piano interrato, dotata di giardino con piscina ed area libera, ubicata in comparto di nuova edificazione, in comune di SAREZZO via M.G.C. Deledda, 11.

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE CATASTALE**

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti alla presente Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di SAREZZO

**NCT foglio 20 particella 264 sub. 7 cat. A/2 cl. 4 v. 7,5 RC € 697,22**

ABITAZIONE a PT, P1 e PS-1

**NCT foglio 20 particella 264 sub. 6 cat. C/6 cl. 2 mq. 37 RC € 168,16**

AUTORIMESSA a PS-1

**NCT foglio 20 particella 264 sub 4 BCNC corte comune ai sub. 1,2,6,7**

Parte comune Corsello Autorimesse a PS-1

si precisa che l'immobile particella 264 sub. 7 è stato generato dal  
soppresso immobile particella 264 sub. 5

\*\*\*\*\*

### TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l'Agenzia del Territorio  
– Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA,  
è emerso che gli immobili risultano in proprietà intera, in regime  
di separazione dei beni, con il seguente atto:

- ATTO DI COMPRAVENDITA in data 05 giugno 2017 n. 4416/2647  
repertorio notaio De Vanna Gianfranco trascritto a Brescia in  
data 07 giugno 2017 ai nn. 25318/15239  
PATTUZIONI CONTENUTE IN ATTO: "... le aree sulle quali è stato realiz-  
zato il complesso residenziale del quale fanno parte le unità immobi-  
liari in oggetto sono interessate dal piano di lottizzazione CE4 per la  
cui attuazione è stata stipulata con il "Comune di Sarezzo" conven-  
zione urbanistica con atto notaio Cristina Scutra di Gardone Val Trom-  
pia (BS) in data 18 marzo 2005 repertorio n. 70572/13098 registrato a  
Gardone Val Trompia in data 11 aprile 2005 al n. 1106 serie 17Te tra-  
scritto a Brescia in data 12 aprile 2005 ai nn. 18350/11022 -  
18353/11025 - 18360/11032 e 18361/11033. La società venditrice,  
come sopra rappresentata, conferma e dichiara di aver già adem-  
piuto tutte le obbligazioni derivanti dalla suddetta convenzione, si ob-  
bliga ad ultimare le eventuali opere di urbanizzazione e a rispettare

tutte le prescrizioni urbanistiche indicate dal Comune, esonerando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo"

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima, risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 07 giugno 2017 ai nn. 25319/3981 per la complessiva somma di euro 700.000,00 (settecentomila,00) a favore di BANCA VALSABBINA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone (BS), Codice Fiscale 00283510170 ed a carico di (omissis) gravante le unità immobiliari in oggetto e posta a garanzia di un finanziamento di euro 350.000,00 con durata anni 20 concesso (omissis) con atto in data 05 giugno 2017 N. 4417/2648 di repertorio Notaio De Vanna Gianfranco;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data 04 novembre 2021 ai nn. 52141/9196 per la complessiva somma di euro 35.000,00 (trentacinquemila,00) a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone, Codice Fiscale 00283510170 ed a carico di (omissis) gravante le unità immobiliari in oggetto a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 marzo 2021 al n. 1072/2021 di rep.
- IPOTECA A GARANZIA DI CAMBIALI iscritta a Brescia in data 22 gennaio 2024 ai nn. 2742/398 per la complessiva somma di euro 75.000,00 (settantacinquemila,00) a favore di (omissis) ed



a carico di (omissis) gravante le unità immobiliari in oggetto a seguito dell' atto in data 17 gennaio 2024 N. 7196/4978;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data 18 novembre 2024 ai nn. 51485/35831 a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone, Codice Fiscale 00283510170 ed a carico di (omissis) gravante le unità immobiliari in oggetto.

Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati all'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) che esistono sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del dr. Luigi ZAMPAGLIONE notaio in VESTONE, depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'**

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un edificio a carattere residenziale del tipo villa singola, disposta a piano terra e primo con accessori ed autorimessa a piano interrato, dotata di giardino con piscina ed area libera, ubicata in comparto di nuova edificazione, in comune di SAREZZO via M.G.C. Deledda, 11.

L'immobile, di complessivi due piani fuori terra ed uno interrato, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in legno e copertura in tegole. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.



Il fabbricato è dotato di un corsello comune per accesso al piano interrato dalla pubblica via.

L'unità immobiliare, si dispone su tre livelli: al piano Terra la zona giorno, con soggiorno e cucina, disbrigo e bagno, oltre che un balcone accessibile dal soggiorno ed un porticato esterno; al piano Primo la zona notte con tre camere e due bagni, oltre a due balconi; al piano Seminterrato gli accessori con locali cantina e lavanderia e l'autorimessa, accessibile anche comodamente da corsello comune. I piani sono tra loro collegati da scala intera.

L'immobile è dotato anche di piscina esclusiva, con caratteristiche dotazioni di pregio e completa di impianti funzionanti, pregevolmente inserita nel giardino esclusivo.

La superficie della zona abitativa è pari a mq. 161,20, la superficie dei vani accessori a piano seminterrato è di mq. 81,20, la superficie dell'autorimessa è pari a mq. 40,30, la superficie complessiva dei balconi è di mq. 4,30, la superficie del portico è pari a mq. 10,30, la superficie dell'area libera e giardino esterno è pari a mq. 249,20; la piscina ha superficie acqua di mq. 32,50 oltre alla zona solarium specificatamente arredata.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il corsello carraio dalla pubblica definito al catasto alla particella 264 sub. 4 ed altri accessori comuni.

Le finiture sono di buon livello: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione in gres ceramico per tutti i locali, scala interna con rivestimento in marmo e ringhiera di pregevole fattura, serramenti esterni in legno e vetrocamera, persiane oscuranti ad anta, serramenti interni in legno, bagni di pregevole fattura con sanitari di pregio.



Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è ottimo, data la recente edificazione dell'immobile.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas ed ha distribuzione a pavimento.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

\*\*\*\*\*

#### **UTILIZZO DEGLI IMMOBILI**

SI PRECISA che, con provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in data 18 maggio 2023 N. 3415 del Tribunale di Brescia trascritto a Brescia in data 29 maggio 2023 ai nn. 23174/16157, le unità immobiliari in oggetto sono state assegnate a (omissis) a seguito del procedimento di separazione consensuale omologata.

Le unità immobiliari risultano abitate e residenza del soggetto sopra indicato.

La mancata disponibilità abitativa dell'immobile comporta una riduzione del VALORE FINALE IN CASO DI VENDITA FORZOSA del 15%.

\*\*\*\*\*

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato risulta edificato con le seguenti autorizzazioni edilizie, rilasciate dal comune di SAREZZO:

PdC 7766 del 15.01.2008 prot. 1285/UT

DIA 01.10.2010 n. 7766/B prot. 21549/UT

DIA 23.05.2011 n. 7766/C prot. 10886/UT



DIA 24.04.2012 n. 7766/D prot. 7868/2012

ed è stato reso abitabile con S.C.Agi. 21.04.2017 prot. 9424.

La piscina è stata autorizzata con SCIA prot. 16029/2017 del 13.07.2017.

Dall'indagine effettuata dal CTU, con accesso agli atti amministrativi prot. 15081 del 04.06.2025, il cui risultato è stato confrontato con il rilievo puntuale dei locali, si rileva che l'immobile abitativo è stato realizzato con il corretto impianto planimetrico, stessa posizione e disposizione dei locali ma con misure esterne ed interne diverse, quindi non nel rispetto del progetto approvato.

**Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.**

Il CTU determina che la superficie utile totale ha difformità che può essere ricompresa nelle tolleranze costruttive indicate dalla L. 20.07.2024 nr. 105, e che possono essere mantenute e convalidate con dichiarazione asseverata da tecnico abilitato, incaricato per le necessità future.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche per accesso agli atti, rilievo dell'immobile e restituzione grafica, calcoli e verifiche € 2.500,00, oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

Relativamente alla SITUAZIONE CATASTALE si evidenzia la stessa situazione le planimetrie catastali sono difformi dalla esatta disposizione planimetrica degli immobili; le difformità di posizionamento delle divisorie e del perimetro del fabbricato invalidano la regolarità catastale, per non variando il numero dei vani.

**Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.**

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per esatta rappresentazione grafica di due unità immobiliari.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 800,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti Catastali - € 140,00  
Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 940,00, oltre ad IVA e oneri Fiscali e Cassa Professionale.

\*\*\*\*\*

**ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO**

Dall'indagine effettuata non sono emerse formalità o vincoli diversi a carico della parte oggetto della presente procedura.

SI SEGNALE che le aree sulle quali è stato realizzato il complesso residenziale del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono interessate dal piano di lottizzazione CE4 per la cui attuazione è stata stipulata con il "Comune di Sarezzo" convenzione urbanistica con atto ricevuto dal Notaio Cristina Scutra di Gardone Val Trompia in data 18 marzo 2005 repertorio N. 70572/13098 registrato a Gardone Val Trompia in data 11 aprile 2005 al n. 1106 serie IT e trascritto a Brescia in data 12 aprile 2005 ai nn. 18350/11022 - 18353/11025 - 18360/11032 e 18361/11033.

\*\*\*\*\*

**VALUTAZIONE**

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata in comune SAREZZO,





- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale dell'immobile,

il CTU definisce equo il valore unitario di € 1.840,00 al mq., ottenuto applicando un valore limite nella tabella dei valori proposti al comune di SAREZZO dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia anno 2025 per gli immobili classificati "RECENTE" in ragione della vetustà.

Il CTU determina anche il valore della piscina, attribuendo il dato unitariamente e non in rapporto alle superfici commerciali dell'immobile.

Abitazione (100 % valore unitario)	€ 1.840,00/mq.
Vani Accessori interrato (60% v.u.)	€ 1.104,00/mq.
Balconi (30% v.u.)	€ 552,00/mq.
Portico (35% v.u.)	€ 644,00/mq.
Autorimessa (50% v.u.)	€ 920,00/mq.
Giardino Esclusivo (10% v.u.)	€ 184,00/mq.
Valore quota Parti comuni	€ 4.000,00
Valore Piscina (a corpo)	€ 40.000,00



E quindi i valori complessivi saranno i seguenti

abitazione	mq.	161,20	x	€	1.840,00	\ mq.	=	€	296.608,00
vani accessori a P.Int.	mq.	81,20	x	€	1.104,00	\ mq.	=	€	89.644,00
balconi	mq.	17,50	x	€	552,00	\ mq.	=	€	9.660,00
portico	mq.	10,30	x	€	644,00	\ mq.	=	€	6.633,20
autorimessa	mq.	40,30	x	€	920,00	\ mq.	=	€	37.076,00
giardino esclusivo	mq.	249,20	x	€	184,00	\ mq.	=	€	45.852,80
valore quota parti comuni								€	4.000,00
valore piscina								€	40.000,00
					sommano			€	529.474,00

\*\*\*\*\*

### **DETERMINAZIONE COSTI**

#### **SANATORIE EDILIZIE E ADEGUAMENTO CATASTALE**

I costi della procedura di dichiarazione asseverata da tecnico abilitato, potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.500,00

Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

I costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per esatta rappresentazione grafica di due unità immobiliari potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 800,00

Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 140,00

In conclusione i costi totali per Dichiarazione Asseverata da tecnico abilitato ed Adeguamento Catastale, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 3.440,00 oltre ad IVA oneri fiscali e Cassa Professionale.

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO**

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di SAREZZO, via M.G.C. Deledda 11, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 529.474,00 (cinquecentoventinovemilaquattrocentosettantaquattro/00).

### **ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

#### **1. Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene**

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un'esecuzione immobiliare, è bene descrivere la situazione nella quale ha luogo il trasferimento mediante il valore di vendita forzata.

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".

La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita.

In un caso di procedura esecutiva, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che



incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 15%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, il cui stato rappresenta la condizione attuale dell'immobile, sia quello di mercato libero deprezzato del 15%.

## 2. Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA

- Deprezzamento in caso di Vendita Forzosa:  
Valore sul libero mercato € 529.474,00 x 15% = € 79.421,00
- Deprezzamento dei costi stimati per le necessarie pratiche di sanatorie edilizie e pratiche per aggiornamenti catastali, pari ad € 3.440,00.
- Non essendo l'immobile nella disponibilità abitativa in quanto assegnato in godimento della casa familiare a soggetto diverso a seguito del procedimento di separazione consensuale omologata, si detrae un ulteriore somma pari al 15%.

Valore sul libero mercato € 529.474,00 x 15% = € 79.421,00

Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune SAREZZO, via M.G.C. Deledda nr. 11, il tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 367.192,00 (trecentosessantasettecentonovantadue/00)

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Brescia, lì 14 luglio 2025

Architetto      Simona      SETARO

