

	RELAZIONE DI STIMA	
	Immobili siti a	
	NOVELLE DI SELLERO (BS)	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 445/2024	
	Promossa da	
	KERDOS SPV S.r.l.	
	contro	
	<u>Premessa</u>	
	Il Sottoscritto Dott. Arch. Ugo Baisotti nato a Breno (BS) il 08.10.64	
	C.F. BSTGUO64R08B149K, P.I. 02153590985, con studio professionale a	
	Darfo Boario Terme (BS) in via A. De Gasperi n. 28, iscritto all’Ordine de-	
	gli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1264, con decreto di nomina in	
	data 02.12.2024, veniva incaricato dal Tribunale di Brescia Ufficio Esecu-	
	zioni Immobiliari, di redigere relazione di stima dei beni di cui si tratta al	
	fine di accertarne il valore. Di conseguenza il sottoscritto Professionista, ad	
	evasione dell’incarico affidatogli, provvedeva ad effettuare le ispezioni	
	presso gli Uffici Pubblici preposti e successivamente si recava in visita di	
	sopralluogo con accesso agli immobili oggetto di valutazione	
	<u>Esame della documentazione ai sensi dell’art. 567cpc</u>	
	Nel fascicolo è presente la certificazione notarile a firma del Dott. Giulia	
	Messina Vitrano Notaio in Corleone.	
	<i>pagina 1</i>	

Firmato Da: UGO BAISOTTI E Inesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA/G1 Serial#: 387cf034f243481960266b1ea03cc06d3



(All. A –certificazione notarile)

L'atto di provenienza degli immobili datato 01 dicembre 2006 è stato reperito presso il notaio rogante dott.ssa Graziella Gregorini. Il documento è allegato alla presente alla lettera B. Come dichiarato in atto, al momento del rogito l'acquirente era in stato civile libero. Il sottoscritto acquisiva in data 16 dicembre 2024 presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sellero BS il certificato di stato libero dell' esecutato.

(All. B – atto 01 dicembre 2006 notaio Graziella Gregorini)

(All. C – Certificato di Stato libero rilasciato da comune di Sellero)

Individuazione catastale e proprietà

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia gli immobili soggetti a pignoramento risultano così censiti:

Catasto Fabbricati Comune di Sellero (BS)

Foglio 7 Particella 140 graffato, Particella 133 sub. 2 cat. A/3 cl.4 vani 5,5

Rendita € 213,04.

L'intestazione catastale, risulta essere la seguente:

██████████, nato a Breno Bs il ██████████

C.F.: ██████████ (proprietà per 1/1)

(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile)

Trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni

Si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Dott. Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone riportante



Iscrizioni e trascrizioni a tutto il 13.11.2024 (Allegato A) in quanto da quella data fino al 22.02.25 data delle ispezioni ipotecarie da noi effettuate, non sono da registrare variazioni relative agli immobili del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(All. E – ispezione ipotecaria del 22.02.25)

Identificazione e descrizione attuale dei beni oggetto di stima

Il compendio immobiliare è ubicato nel centro storico della frazione Novelle nel Comune di Sellero in Valle Camonica nella provincia di Brescia. Il fabbricato presenta i caratteri tipici dell'architettura rurale di montagna ed è compreso tra la via Dassa dalla quale si accede (al civico 26) e la via Delle Scuole ove è presente l'accesso anche carraio alla corte esclusiva. L'immobile, ristrutturato nel 1992, consta di tre piani. Lo stato di manutenzione data l'età è discreto.

Accessibilità ed esposizione sono buoni.

Trattasi di appartamento sui tre piani, accessibile sia da via Dassa ad ovest che dalla corte posta sul lato opposto del fabbricato limitrofa a via Delle Scuole. L'appartamento dall'alto al basso è così suddiviso:

- A piano sottotetto:

soggiorno/pranzo/cucina ricavati in un unico ambiente luminoso e con un bell'affaccio sul fondovalle verso est, disimpegno, bagno, 2 camere e lungo terrazzo affacciato sul fondovalle;

- A piano Primo:

due ampie cantine, ripostiglio, piccola lavanderia, ingresso accessibile dalla scala esterna posta sulla facciata est.



Stato di possesso

Gli immobili risultano nella disponibilità del proprietario il quale abitandoli ne cura la pulizia e manutenzione. L'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato che non sono registrati contratti di comodato gratuito, locazione o preliminari di compravendita inerenti gli immobili oggetto della procedura come documentato dalla risposta del Funzionario delegato in data 16.12.2024. (allegato F).

(All. F – Risposta della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia delle Entrate)

Esistenza di vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il fabbricato fa parte di un agglomerato di impianto storico costituito da più unità aggregate eterogeneamente e non vi è costituzione di condominio non essendoci di fatto parti comuni.

Pratiche autorizzative

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sellero (BS) è stato estratto un fascicolo contenente le pratiche edilizie e la corrispondenza relativa al fabbricato oggetto della presente trattazione. Di seguito se ne riassumono i contenuti:

- in data 14 marzo 1985 veniva rilasciata Concessione Edilizia n. 5/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria per allargamento di passaggio esistente. L'intervento ha previsto l'allargamento dell'accesso al locale cantina a piano terra.



forma triangolare posto a nord della scala interna a due rampe che collega il piano primo con il secondo. Lo stato reale dei luoghi è correttamente riportato sulle planimetrie catastali. Trattasi in realtà di difformità interne, conformi ai regolamenti edilizi e urbanistici e conformi con la normativa sismica. Si stima che sia possibile la regolarizzazione delle difformità con pratica edilizia in sanatoria e che l'onere della medesima comprensivo di sanzione e spese tecniche compresa iva possa essere quantificato in € 6.000,00.

Formazione dei lotti

In considerazione della natura dei beni pignorati e in particolare che trattasi di un unico subalterno lo scrivente CTU ritiene che il compendio immobiliare sarà da porre in vendita in un lotto unico:

Lotto 1 (unico)

Catasto Fabbricati Comune di Sellero (BS)

Foglio 7 Particella 140 graffato, Particella 133 sub. 2 cat. A/3 cl.4 vani 5,5

Valore del bene e costi

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato analizzando la domanda e l'offerta di beni analoghi o assimilabili a quelli di cui si tratta nello specifico mercato in cui ricade l'immobile stesso. In relazione alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità), alle caratteristiche costruttive generali e particolari, agli impianti



tecnologici, allo stato di conservazione e manutenzione e alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.) rapportate alla destinazione d'uso specifica e all'andamento dei prezzi di mercato per fabbricati analoghi a quelli di cui si tratta per caratteristiche e per destinazione d'uso, si può quantificare un prezzo unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale, applicando a tale costo unitario differenti coefficienti di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso.

Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e ricavate da misurazioni grafiche su elaborati catastali e di progetto integrate da parziali misurazioni in loco eseguite ove possibile. La valutazione finale complessiva degli immobili, calcolata come sopra esposto, è da considerarsi a corpo secondo l'effettivo stato di fatto e non a misura. In tale valutazione si è tenuto conto di tutte le pertinenze e vincoli presenti in sito.

Lotto 1 (unico)–

Appartamento a piano secondo

Circa mq 95 x € 800,00 x 1 = € 76.000,00

Locali di servizio a piano primo

Circa mq 67 x € 500,00 x 1 = € 33.500,00

Box e cantina a piano terra

Circa mq 35 x € 800,00 x 0,40 = € 11.200,00

Terrazze

Circa mq 14 x € 800,00 x 0,20 = € 2.240,00

Corte esclusiva

Circa mq 70 a corpo = € 15.000,00



	Totale	€ 137.940,00
	- Decurtazione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto	
	(in considerazione dello stato del bene si stima pari a -5%) = €	
	6.897,00	
	- Decurtazione per spese di sanatoria = € 6.000,00	
	(137.940,00-6.897,00-6.000,00) = 125.043,00	
	VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 AL NETTO DELLE DE-	
	CURTAZIONI (ARROTONDATO) € 125.000,00 (centoventicinque-	
	milaeuroezerocentesimi)	
	Il valore locativo del lotto 1 unico in considerazione della consistenza,	
	dell'ubicazione e dello stato di manutenzione , può ragionevolmente essere	
	determinato in 5.000,00 euro annui.	
	<u>Allegati:</u>	
	(All. 1 – Documentazione fotografica)	
	(All. A – certificazione notarile)	
	(All. B – atto 01 dicembre 2006 notaio Graziella Gregorini)	
	(All. C – Certificato di Stato libero rilasciato da Comune di Sellero)	
	(All. D – Mappe, planimetrie e visure catastali immobile)	
	(All. E – ispezione ipotecaria del 22.02.25)	
	(All. F – Risposta della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia delle	
	Entrate)	
	(All. G – elaborato grafico estratto dalla Concessione edilizia n. 25/92)	



(All. H – Estratti da P.G.T.)

Darfo Boario Terme, 22.02.2025

Il Perito CTU:

(Dott. Arch. Ugo Baisotti)

