

RELAZIONE DI STIMA

Immobili siti a

NOVELLE DI SELLERO (BS)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 445/2024

Promossa da

KERDOS SPV S.r.l.

contro

Premessa

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

Esame della documentazione ai sensi dell'art. 567cpc

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile a firma del Dott. Giulia

Messina Vitrano Notaio in Corleone.

pagina 1

(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

pagina 2

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.

- A piano terra

Due cantine una delle quali utilizzabile per il ricovero di un'auto e l'ampia corte pavimentata dotata di cancello carraio elettrificato.

I tre piani solo collegati verticalmente da una scala a doppia rampa interna e da una scala esterna posta sulla facciata est che dal cortile di proprietà conduce al piano primo. Il piano primo si sviluppa dislocato su due livelli superiori da una piccola rampa di scale.

Le finiture del piano sottotetto si presentano di buona qualità, i pavimenti di tutti i locali interni sono in monocottura ceramica. Gli infissi sono in legno di colore naturale con vetrocamera dotati di scuri ad anta con movimentazione manuale. Le porte interne sono in legno laccate. Il piccolo bagno, è dotato di vasca, wc, bidet e lavello doppio. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel sottoscala esterno con sistema di emissione a radiatori in alluminio.

Nel disimpegno su cui si aprono le camere e il bagno è posto uno split per l'erogazione di aria climatizzata. Il cortile nel quale possono stare comodamente 3,4 auto è pavimentato con piastre in cls carrabili ed è interamente recintato.

La proprietà comprende le quote indivise degli spazi comuni.

Identificazione progressa dei beni oggetto di stima

In base alle risultanze delle indagini condotte dallo scrivente tutti gli immobili staggiti risultano conformi ai dati e alle planimetrie catastali se non per piccole difformità che non incidono sulla consistenza e sulla rendita del bene.

pagina 4

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.

- In data 24.11.1987 il Comune rilasciava autorizzazione prot. 2707 per manutenzione della copertura.

- In data 04.08.1992 il Comune rilasciava Concessione edilizia n. 25/92 al sig. [redacted] per la ristrutturazione del fabbricato. Lo scrivente estraeva copia dell'elaborato attestante lo stato autorizzato dei luoghi (allegato G)

- In data 12.11.2013 l'esecutato depositava SCIA n. 90/13 prot. 4131 per il consolidamento del muro posto a valle della corte.

(All. G – elaborato grafico estratto dalla Concessione edilizia n. 25/92)

Si deve segnalare che presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sellero non è stato possibile reperire il certificato di agibilità e neppure il collaudo statico.

Regolarità edilizia e urbanistica

Urbanisticamente con riferimento al vigente P.G.T. del Comune di Sellero, gli immobili di cui si tratta risultano ricadenti nelle seguenti zone urbanistiche:

quanto al fabbricato: *Nuclei di antica formazione*

quanto alla corte: *Ambiti residenziali consolidati compresi i lotti liberi*

Si attesta la regolarità urbanistica degli immobili staggiti.

(All. H – Estratti da P.G.T.)

Per quanto attiene alla regolarità edilizia si deve segnalare che a piano primo non vi è corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi. In particolare il "locale a disposizione" è stato diviso in 2 locali da una traversa, mentre vi è un ripostiglio non individuato sul progetto autorizzato di

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

pagina 8

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-
milaeurozerocentesimi)**

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.

Allegati:

(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)

