

ARCH. PIERCARLO DONATI
viale A. De Gasperi, 23 25047 Darfo Boario Terme (BS)
Tel. 0364 534967 e-mail donatipiercarlo@libero.it - pec: piercarlo.donati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare nr. 181/2020

CREDITORE PROCEDENTE: PBA S.r.l.

Via San Marco 14 - Piacenza (PC)
codice fiscale/P.I.: 01223200336

Rappresentata dall'avv.ti Barbara Pozzoli e Valeria Soffientini

CONTRO: - OMISSIS -

nato a: - OMISSIS -
residente a: - OMISSIS -
codice fiscale: - OMISSIS -

Magistrato: **GOT Dott. ssa Liana Zaccara**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **12/10/2020**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **01/10/2021**

Dati generali del bene

Lotto Unico – Catasto Fabbricati – Sez. Urb. PAL - Foglio 13 Mappale 3961 cat.D/1:

Più probabile valore in libero mercato:

- **€ 390.000,00 (Trecentonovantamila/00)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

- **€ 321.000,00 (Trecentoventunomila/00)**

Gli immobili oggetto di procedura sono siti nel **Comune di Borno (BS) in Via Ranico snc.**

Distinti in catasto: PAL Foglio 13 Particella 3961 – Cat D/1 – Rendita € 4.090,34

Esecutato: - OMISSIS -

Divisibilità degli immobili: no

Problematiche e/o note particolari:



- L'immobile presenta delle difformità tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato: al piano primo della porzione d'immobile in lato Est -ove era previsto un locale deposito- sono state realizzate delle tramezze interne definendo un appartamento con due camere da letto, bagno, disimpegno e soggiorno con angolo cottura. Al piano terra della medesima porzione è stata realizzata una distribuzione interna in parziale difformità alla C.E. n.79/97 e alla C.E. n.13/2001.

Inoltre risulta modificato il portico esterno, ove in luogo del previsto tetto ad una falda è stata realizzata una terrazza con relativa scala esterna di accesso.

Sull'area di pertinenza, in lato Sud, insiste una tettoia per ricovero di attrezzi/legna non autorizzata. Inoltre in lato Nord è stata edificata una tettoia in parziale difformità a quanto previsto dalla C.E. n.13/2001.

La necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate a seguito della pratica edilizia in sanatoria.

Premessa.

Con ordinanza del 23/09/2020 il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto Dr. Arch. Piercarlo Donati residente in Darfo Boario Terme (BS) Viale De Gasperi, 23, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1741, numero 404 (Cat. II^a Industriale) dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 181/2020 promossa da **PBA S.r.l.** contro - **OMISSIS** - , per la determinazione del valore dell'immobile.

Il sottoscritto in data 30/10/2020 alle ore 15,30, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Fabio Ferrari, si recava in loco presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Borno (BS) Via Ranico ed effettuava un rilievo fotografico dell'esterno e dell'interno, nonché dei rilevamenti metrici finalizzati a verificare la corrispondenza dei locali rispetto alle planimetrie catastali depositate.

1) “Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali”

L'immobile oggetto di stima (cfr. **allegato A**) si trova all'interno del Comune di Borno (BS) ed è identificato catastalmente come segue:



Al Catasto Fabbricati:

- **Sezione Urbana PAL, Foglio 13, Particella 3961 – Cat D/1 – Rendita € 4.090,34;**

Si tratta di un capannone agricolo disposto su due livelli con relativa area di pertinenza, segnatamente composto come segue:

- al P.T. una stalla con portico, box per vitelli, un vano adibito alla lavorazione del latte e due locali ad uso deposito oltre a due ripostigli
- al P.1° un fienile sovrastante la stalla ed altro deposito nel quale è stato ricavato un alloggio.
- Sull'area di pertinenza insiste una tettoia per ricovero di attrezzi/legna.

La planimetria catastale (cfr. **allegato B**) per quanto rilevato non risulta pienamente conforme allo stato di fatto, più precisamente non vi è corrispondenza tra quanto accatastato e la situazione attuale del piano primo e piano terra della porzione di fabbricato posta in lato Est. Al piano primo ove è rappresentato un locale deposito vi è ora un appartamento composto da due camera da letto, bagno, disimpegno e zona giorno con cucina. Al piano terra ove è rappresentato il locale wc vi è ora un locale al rustico.

Per quanto riguarda i confini, la particella 3961 confina: da Nord in senso orario con i mappali 1159, 1163, 1182, 3564, 1185, 3915, 3964 e 3962. Salvo errori ed omissioni si rimanda, come meglio rappresentato, alle mappe e planimetrie catastali allegata alla presente.

2) **“Sommaria descrizione del bene”**

L'immobile è ubicato in una zona agricola, periferica rispetto al centro del paese.

Il fabbricato edificato negli anni '90 è costituito da un capannone agricolo e da un fabbricato minore di servizio il tutto sviluppato su due livelli e realizzato con una struttura in cemento armato con tetto in legno lamellare (cfr. **Foto nr.01 – 02 -03 - 04**).

Il capannone al piano terra è destinato a stalla con alcuni spazi di deposito e delimitazioni per l'allevamento dei bovini. Vi è inoltre un zona dedicata alla lavorazione del latte con un locale per la preparazione del formaggio. Nel fabbricato adiacente vi è un piccolo locale per la maturazione del prodotto e dei ripostigli al rustico.

Al piano primo il capannone è utilizzato come fienile mentre nel fabbricato adiacente si trova un appartamento composto da due camere da letto con disimpegno e bagno, oltre ad



una zona giorno con cucina. All'interno dell'abitazione i pavimenti sono di modesta fattura in Grès porcellanato e/o ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i serramenti interni ed esterni sono in legno con vetri atermici. L'impianto di riscaldamento ad elementi radianti è di tipo autonomo con caldaietta murale alimentata a gas. L'impianto elettrico è conforme all'epoca di costruzione dell'immobile (non si è riscontrata alcuna certificazione in merito).

Il fabbricato dei servizi ed il capannone risultano altresì, nelle porzioni esterne, in sufficiente stato di conservazione, non vi sono evidenti lesioni dal punto di vista strutturale. Si rimanda inoltre al rilievo fotografico allegato alla presente.

3) “Stato di possesso del bene, con l’indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”

L'immobile pervenne al sig. - OMISSIS - per la quota di 1/1 di piena proprietà per aver edificato su area pervenuta in forza di atto di compravendita, autenticato dal Notaio Francesco Passeri in data 12 Settembre 1997 e in data 07 Ottobre 1997 n.113660/18219 di repertorio, trascritto a Breno in data 05 Novembre 1997 ai nn. 5700/4630, con il quale acquistava la piena proprietà del terreno in Comune di Borno (BS), Sezione Paline Località Ranico, individuato al Catasto Terreni al foglio 13 particella 3961 (ex 1162/a) di are 8,50 e 3963 (ex 1184/a) di are 42,00 (cfr. **allegato C**).

Si rimanda, per completezza, alla relazione notarile ventennale redatta il 09/09/2020 dal dott. Giuseppe Rocca, notaio in Piacenza (cfr. **allegato D**).

In seguito a verifica effettuata presso l’Agenzia delle Entrate, protocollo nr. 0065131.09-04-2021-U, non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'esecutato per la proprietà in oggetto (cfr. **allegato E**). Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere occupati dall'esecutato stesso.

4) “Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”



Non sono emerse particolari formalità, vincoli od oneri ad eccezione della destinazione agricola del bene.

5) **“ Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”**

La particella è soggetta a **pignoramento immobiliare** in data 04/03/2020 titolo trascritto ai n° 1260 / 970 del Tribunale di BRESCIA Atto del 26/02/2020 Rep. / Fasc. 1759/2020 A Favore di PBA SRL (01223200336) PIACENZA contro il sig. - OMISSIS -.

E' inoltre soggetta alle seguenti formalità in ordine cronologico:

- 04/12/2008 I.VOL.A GARANZIA MUTUO FONDIARIO titolo iscritto ai n° 8763 / 1161 del Notaio PASSERI FRANCESCO in BRENO Atto del 12/11/2008 Repertorio 142046 Raccolta 27289 A Favore di BANCA DI VALLE CAMONICA SPA (00283770170) BRENO per l'importo iscritto di € 383.388,00 ed importo capitale pari a € 191.693,26 domicilio eletto in Breno, Piazza Repubblica 2;
- 30/11/2017 IPOTECA LEGALE titolo iscritto ai n° 7189 / 909 dell'Agente della Riscossione AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE di ROMA Atto del 29/11/2017 Numero 3022 Volume 2217 A Favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (13756881002) ROMA per l'importo iscritto di € 53.265,44 ed importo capitale pari a € 26.632,72 domicilio eletto in Brescia, Via Cefalonia 49;
- Atti precedenti alla Provenienza n° 5700 / 4630 del 05/11/1997: - 26/03/1998 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO titolo trascritto ai n° 1507 / 1214 del Notaio PASSERI FRANCESCO in BRENO Atto del 24/02/1998 Repertorio 115649 Raccolta 18557.

Si rimanda alla relazione notarile, redatta dal notaio Dott. Giuseppe Rocca in data 09/09/2020.

6) **“ La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”**



A seguito di ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Borno (BS) è stata reperita la seguente documentazione inerente l'immobile in oggetto:

- Concessione gratuita per opere edilizie – n.79/97 del 04/03/1998 – per la costruzione di un fabbricato rurale sui mappali 3961 e 3963 (cfr. **allegato F**).
- Concessione gratuita per opere edilizie – n. 13/01 del 04/10/2001 – per la realizzazione di un nuovo porticato da anettere al fabbricato rurale esistente (cfr. **allegato G**).
- Dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità del fabbricato rurale sito in “Ranico” di cui alla Concessione Edilizia n.79/97, rilasciato in data 06/12/1999 (cfr. **allegato H**).

In sintesi, con riferimento a quanto sopra elencato, possiamo affermare che:

- il fabbricato in oggetto è stato realizzato in parziale difformità con quanto previsto dalla Concessione edilizia n.79/97 del 04/03/1998 e con quanto previsto dalla Concessione edilizia n. 13/01 del 04/10/2001;

Più precisamente il fabbricato rurale presenta nel suo corpo di fabbrica le seguenti difformità rispetto a quanto previsto nella C.E. n.79/97 e alla C.E. n.13/2001:

- al piano primo -ove era previsto un locale deposito- sono state realizzate delle tramezze interne definendo un appartamento con due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un soggiorno con angolo cottura;
- al piano terra ove era previsto un bagno con relativo atrio vi è un locale unico adibito a deposito, ove era previsto il locale personale vi è un locale deposito con un tramezza non prevista il tutto al rustico;
- in lato Sud risulta modificato il portico esterno ove in luogo del previsto tetto ad una falda è stata realizzata una terrazza con relativa scala esterna di accesso (cfr. **allegato I**);
- in lato Nord è stata edificata una tettoia in parziale difformità a quanto previsto dalla C.E. n.13/2001 (cfr. **allegato I**);
- sull'area di pertinenza del capannone insiste una tettoia per il ricovero di attrezzi/legna non autorizzata (cfr. **allegato L**).

Le opere difformi realizzate al piano primo internamente, per la terrazza - scala esterna e sull'area pertinenziale dovranno essere rimosse, a cura dell'aggiudicatario, demolendo le



tramezze e lasciando il locale libero da partizione interne e destinato a deposito, rimuovendo inoltre (se possibile dal punto di vista strutturale) la porzione del terrazzo esterno e la scala difformi oltre alla tettoia in lato Nord, così come era previsto dalla C.E. 79/97 del 04/03/1998 e dalla C.E. n.13/2001.

Le opere difformi realizzate al piano terra, possono essere sanate, a cura dell'aggiudicatario, con una pratica edilizia che regolarizzi le difformità di destinazione dei locali e la loro diversa distribuzione interna.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate a seguito della pratica edilizia in sanatoria del piano terra.

Per le regolarizzazioni delle opere difformi, sopra riportate, si può prevedere un importo complessivo di circa € 30.000,00.

Stima e conclusioni

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

Il criterio di stima degli immobili è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie lorda desunta dalle planimetrie catastali, dell'aspettativa di vendita in relazione alla situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

Sono state confrontate inoltre le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze; **fonti dirette** sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti, imprenditori operanti in luogo e siti web specializzati, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

LOTTO UNICO – VALORI LIBERO MERCATO

Per quanto concerne la stima dell'immobile identificato in mappa al **Foglio 13 Mappale 3961 cat.D/1** con riferimento ai **valori di libero mercato** si può indicare quanto segue:



- Piano Terra – Stallamq 560,00 x € 300,00 = € 168.000,00
 - Piano Terra – Depositimq 90,00 x € 400,00 = € 36.000,00
 - Piano Primo - Fienilemq 500,00 x € 300,00 = € 150.000,00
 - Piano Primo - Depositimq 90,00 x € 400,00 = € 36.000,00
- TOTALE = € 390.000,00**

L'INDICAZIONE DELLE SUPERFICI E' PURAMENTE INDICATIVA
LA STIMA DEL BENE E' A CORPO E NON A MISURA.

(Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle aree pertinenziali)

TOTALE VALORE BENE PIGNORATO Euro = € 390.000,00

(Diconsi Euro Trecentonovantamila/00)

pari al valore attuale in libero mercato dell'immobile espropriando
alla data della relazione di perizia.

LOTTO UNICO – VALORI VENDITA FORZATA

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva ed in considerazione della necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario, si applica una riduzione al valore del bene pignorato con le seguenti risultanze:

- Immobile identificato in mappa al **Foglio 13 Mappale 3961 cat.D/1** con riferimento ai **valori di libero mercato** si può indicare quanto segue:

- Piano Terra – Stallamq 560,00 x € 270,00 = € 151.200,00
 - Piano Terra – Depositimq 90,00 x € 360,00 = € 32.400,00
 - Piano Primo - Fienilemq 500,00 x € 270,00 = € 135.000,00
 - Piano Primo - Depositimq 90,00 x € 360,00 = € 32.400,00
 - Rid. di valore - spese regolarizzazione urbanistico-edilizia..... = € - 30.000,00
- TOTALE = € 321.000,00**



Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data della perizia, con criterio sintetico. La stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto il sottoscritto ha potuto vedere e rilevare, anche se non riportato in perizia. La presenza di eventuali errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene “non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

(Nei valori di stima è ricompresa anche l’incidenza delle aree pertinenziali)

TOTALE VALORE A CORPO DEL BENE PIGNORATO

DA PORRE A BASE D'ASTA Euro = € 321.000,00

(Diconsi Euro Trecentoventunomila/00)

pari al valore attuale in condizioni di vendita forzata dell'immobile espropriando
alla data della relazione di perizia.

Il sottoscritto C.T.U., confidando di aver esaurientemente risposto al quesito ricevuto, rassegna la presente relazione.

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Arch. Piercarlo Donati

Darfo Boario Terme, lì 18 Agosto 2021.

