

STUDIO TECNICO
Megni geometra Roberto

Via Giuseppe Mazzini, 2/a
25030 Roncadelle
(Brescia)

Telefono 030 - 2582727

Fax 030 - 2582502

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia - n° 4139

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia – cat. VII - n° 123

Certificatore Energetico degli Edifici – Albo della Regione Lombardia – n° 10497

RELAZIONE di STIMA di BENI IMMOBILI

Esecuzione Immobiliare n° 1085/2015 – RIUNITA nelle
procedure esecutive n° 31/2016 – 292/2016 – 740/2016

N. 360/2020
Promossa dalla

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per le procedure 1085/2015,
31/2016, 292/2016

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e dalla

[REDACTED]
[REDACTED], per la procedura 740/2016
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

e dalla

[REDACTED] per la procedura 360/2020
[REDACTED]
[REDACTED]



CONTRO

[REDACTED] nella
procedura esecutiva immobiliare n. 1085/2015 R.G.E.;

[REDACTED]
[REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare n. 31/2016 R.G.E.;

[REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare n.
292/2016 R.G.E.;

[REDACTED]
[REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare n.
740/2016 R.G.E.

[REDACTED] nella
procedura esecutiva immobiliare n. 360/2020 R.G.E.

Io sottoscritto MEGNI geometra Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4139, in qualità di C.T.U., premesso che in data 9 ottobre 2020 sono stato incaricato al fine di redigere la relazione di stima del valore di mercato degli immobili inseriti nella procedura n. 360/2020, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] come da Atto di Pignoramento Immobiliare di cui in oggetto; preciso quanto segue:

- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita complessiva rinviata al 12 novembre 2021;
- Immobili descritti in narrativa nel fascicolo di esecuzione 360/2020 già inseriti nella mia precedente relazione di stima dell'intero compendio immobiliare caricata nel PCT con rev. 02 marzo 2018.



AL FINE DI AGEVOLARE LA LETTURA DELLE CARATTERISTICHE E DEI VALORI, GLI IMMOBILI SONO DI SEGUITO RIEPILOGATI “a stralcio della perizia sopra richiamata”:

COMUNE DI RUDIANO

... omissis ...

Immobili in RUDIANO (BS) via Urago d'Oglio – via Lavoro e Industria, 251/235 – intestato:

(quota proprietà 1/1) - Sig. [REDACTED]

28 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 1 – cat. C\3 – unità soppressa

Sono stati originati i subb. 502 e 503:

28/a - Sub. 502 - cat. C\3 - cl. U - cons 280.

Rendita catastale € 462,74 – Sup. Catastale 277,00 mq.

28/b - Sub. 503 - cat. C\3 - cl. U - cons 120.

Rendita catastale € 198,32 – Sup. Catastale 140,00 mq.

Immobili in RUDIANO (BS) via Lavoro e Industria, 211 – intestato:

(quota proprietà 1/2) - Sig. [REDACTED]

(quota proprietà 1/2) - Sig.ra [REDACTED]

33 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – SUB. 501 – cat. C\3 – cl U - cons 357

Rendita catastale € 590,00 – Sup. Catastale 380,00 mq.

34 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – TERRENO – mq. 1440 (su cui è stato edificato). L'area è stata oggetto di accatastamento.



REGOLARITA' EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

COMUNE DI RUDIANO

Presso l'ufficio tecnico – Conservatoria dei RR.II. E' STATO possibile reperire la documentazione progettuale degli immobili, con i seguenti riferimenti:

IMMOBILI dal n. 28 al n. 34

- LICENZA DI COSTRUZIONE principale del complesso immobiliare (civile abitazione e laboratorio artigianale) – R.C. n. 286 del aprile 1969.
- LICENZA DI COSTRUZIONE autorimessa e ripostiglio – R.C. n. 461 del maggio 1972.
- LICENZA EDILIZIA costruzione di capannone artigianale – R.C. n. 746 del 1976 – prot. n. 1131.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA completamento opere di recinzione – del 5 luglio 1985 – prot. n. 2719.
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA manutenzione straordinaria fabbricato produttivo – del 25 agosto 1987 – prot. n. 4065.
- D.I.A. divisione di unità immobiliari – n. 669/2007 del 26 settembre 2007 – prot. n. 11309 del 02/10/2007.
- Si precisa che sull'immobile n. 33 – fg. 1 mp. 165/501 è stata realizzata l'installazione di impianto fotovoltaico con Comunicazione di Inizio Lavori del 5 agosto 2011 – prot. n. 8941. Tale allestimento è stato eseguito dalla Soc. [REDACTED] – identificato catastalmente al fg. 1 – mp. 165 / 503.



VERIFICA IPOTECARIA e CATASTALE

Si richiamano le visure catastali storiche per immobili del giugno e dicembre 2016 e le visure ipotecarie dell' 11 luglio 2016 e del 20 dicembre 2016, oltre alle certificazioni notarili in atti, che si confermano.

STATO di POSSESSO DEI BENI – le proprietà risultano intestate agli esecutati, come da elenco dei beni, come segue:

immobili - N. 28/a – 28/b

(quota proprietà 1/1) - Sig. [REDACTED]

Immobili - N. 33

(quota proprietà 1/1) - Sig. [REDACTED]

(quota proprietà 1/2) - Sig.ra [REDACTED]

SITUAZIONE IPOTECARIA - RUDIANO

- Iscrizione Contro del 15.11.1993 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di residuo prezzo. Annotazione n. 4627 del 26/06/2008 (cancellazione totale).
- Iscrizione Contro del 27.06.2005 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito. Annotazione n. 4629 del 26/06/2008 (restrizione di beni).
- Trascrizione del 19.09.2012 – Certificato di Denuncia successione.
- Iscrizione Contro del 23.01.2013 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo.
- Trascrizione Contro del 08.04.2014 – Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- Iscrizione Contro del 28.07.2014 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo.



- Trascrizione Contro del 01.08.2014 – Ordinanza di sequestro conservativo a favore di ██████████ contro ██████████.
- Trascrizione Contro del 06.08.2014 – Sentenza revocatoria a favore di ██████████ contro ██████████.
- Iscrizione Contro del 19.01.2015 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo.
- Iscrizione Contro del 08.06.2015 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo.
- Trascrizione Contro del 18.01.2016 – Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione Contro del 16.06.2016 – Verbale di pignoramento immobili.
- Iscrizione Contro del 03.01.2012 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – ██████████ – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Trascrizione Contro del 15.10.2015 – ██████████ - Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione Contro del 22.03.2016 – ██████████ - Verbale di pignoramento immobili.
- Iscrizione Contro del 12.10.2001 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – ██████████ – Annotazione n. 1953 del 17/04/2013 (modifica mutuo).
- Iscrizione Contro del 03.01.2012 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – ██████████ – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Iscrizione Contro del 03.01.2012 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – ██████████ – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Trascrizione a Favore e contro del 23.04.2013 – ██████████ –



Costituzione di Fondo Patrimoniale. Annotazione n. 8523 del 17/10/2016
(inefficacia totale).

- Trascrizione contro del 12.08.2016 – [REDACTED] – Revoca atti soggetti a trascrizione.
- Iscrizione Contro del 07.09.2009 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di apertura di credito – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Iscrizione Contro del 02.02.2011 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Iscrizione Contro del 12.02.2013 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Trascrizione contro del 20.05.2016 – [REDACTED] – Donazione accettata.
- **Iscrizione contro del 30.06.2020 – Verbale di pignoramento immobili –**
[REDACTED]

FORMALITA' e VINCOLI

ANAGRAFE COMUNALE – RUDIANO

Gli esecutati sono residenti:

[REDACTED] – Rudiano viale Borgonuovo, 42.



STATO degli IMMOBILI – I restanti immobili visionati risultano locati a terzi; desunto sia dalle Ispezioni presso le AG.E. di Brescia e Chiari, sia dai sopralluoghi eseguiti.

Più precisamente:

Sono locati gli immobili che corrispondono ai nn. 4/2/10/11/20/21/22/**28a/28b**/29/30/31/33 in relazione.

CONDOMINIO – Gli immobili non risultano in regime di condominio.

ESTRATTO dalla RELAZIONE di STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

RUDIANO – immobili dal n. 28 al n. 32

PRECISAZIONE – L'unità immobiliare identificata al n. 28 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 1 – cat. C\3 è stata soppressa originando gli immobili riportati ai nn. 28/a e 28/b, che di seguito saranno descritti.

Il Terreno indicato al n. 32 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – TERRENO era l'ente urbano originario prima dell'edificazione, pertanto il valore di stima è insito nel valore degli immobili edificati.

DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobili a destinazione residenziale “abitazioni di tipo economico” al primo piano subb. 2/3 e a destinazione artigianale “laboratori - magazzini” al piano terra subb.



502/503.

Esternamente, sempre al piano terra, si trova l'autorimessa sub. 4 con accesso dal cortile comune e finiture al rustico.

Immobili inseriti in una palazzina di tipologia isolata di due piani fuori terra, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune a n. 5 u.i. complessive.

Come ben evidenziano le fotografie, gli immobili sono in discreto stato di conservazione con la necessità di provvedere alla manutenzione – in un prossimo futuro – degli intonaci e tinteggiature, passaggi pedonale e carrabile.

In particolare si evidenziano pareti intonacate al civile; struttura di copertura in latero-cemento e finitura in tegole, lattone ria in lamiera pre verniciata, serramentistica esterna in legno con tapparelle, porta in legno di accesso agli immobili residenziali e metallica (tipo basculante) per le autorimesse.

Per gli immobili al piano terra si evidenziano pareti intonacate al civile, serramenti ai alluminio, portoni esterni metallici/vetrati.

DESCRIZIONE INTERNA

Gli immobili residenziali sono distribuiti su UNICI LIVELLI di piano residenziale

PRIMO – con finiture interne assimilabili per la stima:

SUBB. 2/3 – con medesima distribuzione

- Zona ingresso-atrio con soggiorno, accesso diretto alla cucina (con balcone), bagno, due camere da letto (di cui una dotata di balcone per il sub. 2).

SUBB. 502/503 – con medesima distribuzione

- Zona ingresso al laboratorio, accesso diretto al magazzino (sub. 502) e all'ufficio (sub. 503), bagno con anti bagno per entrambi i subb.



- Gli accessi pedonali e carrabili sono ampi e diretti alla viabilità pubblica previo passaggio dal cortile comune.

DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Non sono state rilevate.

CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI – Gli appartamenti si presentano con pavimenti in piastrelle smaltate e rivestimenti smaltati per i bagni; intonaci al civile con tinteggiatura da rivedere; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e caloriferi in ghisa; serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc; porte interne in legno. Vista la tipologia dell'immobile le caratteristiche sono da considerarsi NORMALI per i valori di stima.

CONFINI - a NORD – altra proprietà
a SUD – altra proprietà
a EST – strada comunale
a OVEST – altra proprietà

RUDIANO – immobili dal n. 33 al n. 34

PRECISAZIONE – Il Terreno indicato al n. 34 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – **TERRENO** era l'ente urbano originario prima dell'edificazione, pertanto il valore di stima è insito nel valore dell'immobile edificato.



DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobile a destinazione artigianale "laboratorio - magazzino" al piano terra sub. 501, a tipologia isolata di unico piano terra, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale esclusivo. Il sub. 501 è contiguo agli immobili identificati al capitolo precedente (dal n. 28 al n. 32), ma diviso da recinzione interna che delimita i cortili.

Come ben evidenziano le fotografie, l'immobile è in discreto stato di conservazione con la necessità di provvedere alla manutenzione – in un prossimo futuro – degli esterni: passaggi pedonale e carrabile.

In particolare si evidenziano struttura costruttiva pre fabbricata cementizia con copertura pre fabbricata, lattone ria in lamiera pre verniciata, serramentistica esterna in alluminio, portoni esterni metallici/vetrati.

DESCRIZIONE INTERNA

- Zona ingresso al laboratorio, accesso interno all'ufficio (mp. 86 - sub. 503), bagno con anti bagno per entrambi i subb.
- Gli accessi pedonale e carrabile sono ampi e diretti alla viabilità pubblica previo passaggio dal cortile esclusivo.

DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Non sono state rilevate.

Si precisa che l'immobile, nel suo complesso, è caratterizzato dall'unione del sub. 501 del mp. 165 e sub. 503 del mp. 86.

CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI – L'immobile ha finiture interne al rustico ad eccezione dell'ufficio e del bagno con finiture assimilabili al civile.



CONFINI - a NORD – altra proprietà
 a SUD – strada comunale
 a EST – strada comunale
 a OVEST – altra proprietà

CONSISTENZE – superfici lorde di piano

desunta dal RILIEVO METRICO e dalla documentazione catastale

28/a - Sub. 502 - cat. C\3 - cl. U - cons 280.

Piano TERRA – laboratorio – circa 277,00 mq lordi.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 277,00 mq.

28/b - Sub. 503 - cat. C\3 - cl. U - cons 120.

Piano TERRA – laboratorio – circa 140,00 mq lordi.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 140,00 mq.

33 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – SUB. 501 – cat. C\3 – cl U - cons 357

Piano TERRA – laboratorio – circa 380,00 mq lordi.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 380,00 mq.

34 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – TERRENO – mq. 1440

L'area è stata oggetto di accatastamento – NON VALORIZZATA



CRITERI di STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione comparativa per immobili simili recentemente compravenduti in zona, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica e localizzazione rispetto all'edificato comunale, nel loro complesso e consistenza costruttiva, considerando le pertinenze e lo stato di manutenzione sia comune sia esclusivo alla data di stima.

Preciso che il criterio adottato è quello del **valore commerciale economico pari ad**

€/mq., desunto anche dalle banche dati disponibili:

<u>RUDIANO</u>	abitazioni civili – stato NORMALE -	€/mq. 1.050,00
	abitazioni civili – stato OTTIMO -	€/mq. 1.400,00
	autorimesse – stato NORMALE -	€/mq. 400,00
	depositi/cantine isolate	€/mq. 300,00
	laboratori artigianali	€/mq. 550,00
	AREE EDIFICABILI	€/mq. 100,00



VALORI di STIMA**COMUNE DI RUDIANO**

28/a - Sub. 502 - cat. C\3 - cl. U - cons 280.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

Superficie COMMERCIALE – **277,00 mq. x € 550,00 = € 152.350,00**

VALORE ARROTONDATO € 152.000,00

Valore in esecuzione – intera quota.

28/b - Sub. 503 - cat. C\3 - cl. U - cons 120.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

Superficie COMMERCIALE – **140,00 mq. x € 550,00 = € 77.000,00**

VALORE ARROTONDATO € 77.000,00

Valore in esecuzione – intera quota.

33 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – SUB. 501 – cat. C\3 – cl U - cons 357

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

Superficie COMMERCIALE – **380,00 mq. x € 550,00 = € 209.000,00**

VALORE ARROTONDATO € 209.000,00

34 - NCT - FG. 1 – MP. 165 – TERRENO – mq. 1440

L'area è stata oggetto di accatastamento – NON VALORIZZATA



REGOLARIZZAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Immobili in RUDIANO

Nessuna ---

TOTALE COMPLESSIVO - ARROTONDATO**(dedotti i costi tecnici di sanatoria – nessuno) . € 438.000,00**(diconsi quattrocentotrentotto mila\00 euro-).

In fede.

Il Tecnico incaricato

Megni geometra Roberto



pdfelement

Allegati – INSERITI NELLA RELAZIONE PRINCIPALE depositata nel marzo 2018

- 1) Titoli edilizi / Pratiche edilizie / Certificati di Destinazione aree – divisi per immobili.
- 2) RUDIANO - Visure catastali storiche – estratto mappa – planimetrie catastali.
- 3) Rilievo fotografico.

Roncadelle li, 8 aprile 2020

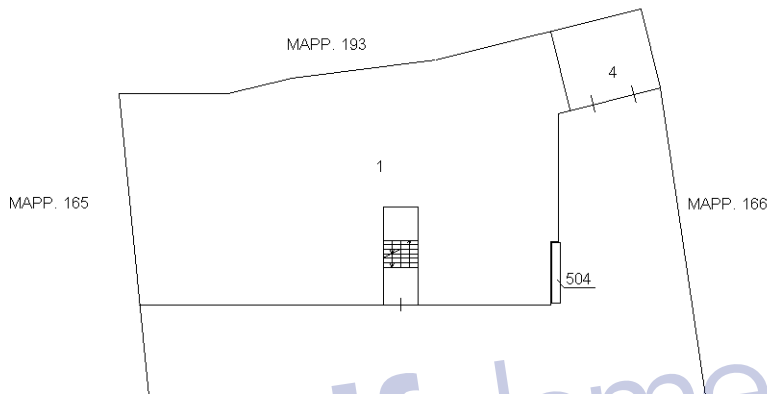


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Belotti Mario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 02545

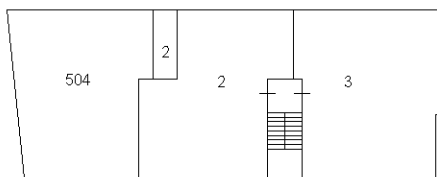
Comune di Rudiano	Protocollo n. BS0059322 del 12/03/2015
Sezione: NCT Foglio: 1 Particella: 86	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

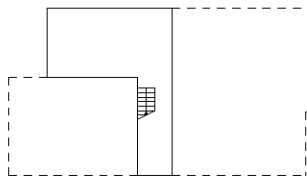


VIA LAVORO E INDUSTRIA

PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: RUDIANO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	RUDIANO	Sezione NCT	n°civ	Foglio 1	Piani	Particella 86	Scala	Int.	Tipo mappale	del:	DESCRIZIONE
Sub	UBICAZIONE via/piazza										
1											SOPPRESSO
2	via lavoro ed industria		225		1						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via lavoro ed industria		225		1						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via lavoro ed industria		SN		T						AUTORIMESSA
501											SOPPRESSO
502	via lavoro ed industria		251		T						LABORATORIO
503	via lavoro ed industria		225		T						LABORATORIO
504	via lavoro ed industria		225		1						IMPIANTO FOTOVOLTAICO KWP 9.92

Unità immobiliari n. 8

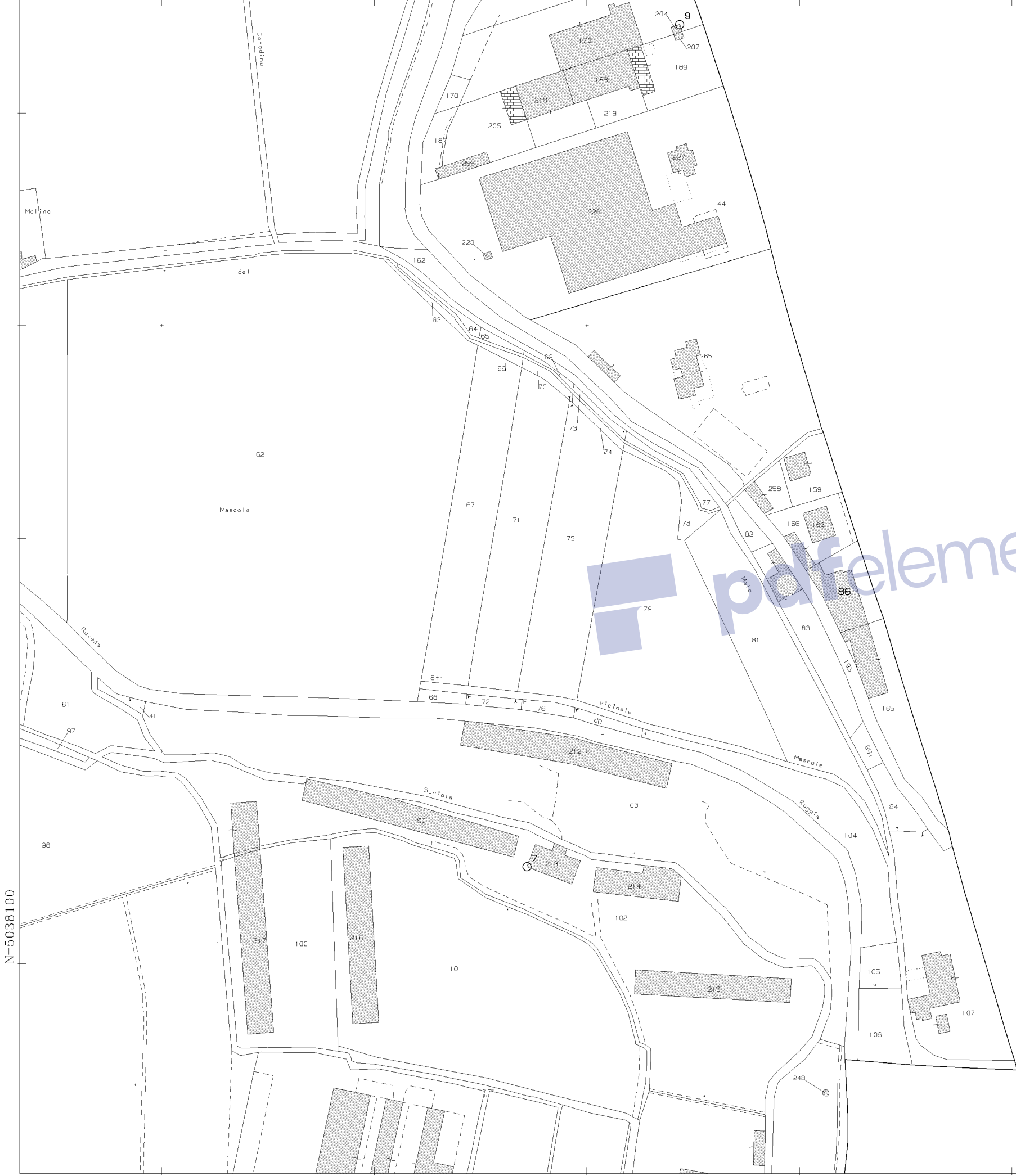
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Rimuovere filigrana ora



N=503B100

F=1568600

Firmato Da: MEGNI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 109caa572920c928e0c7a80c38de188b

23-Dic-2016 10:17:
Prot. n. T44524/20

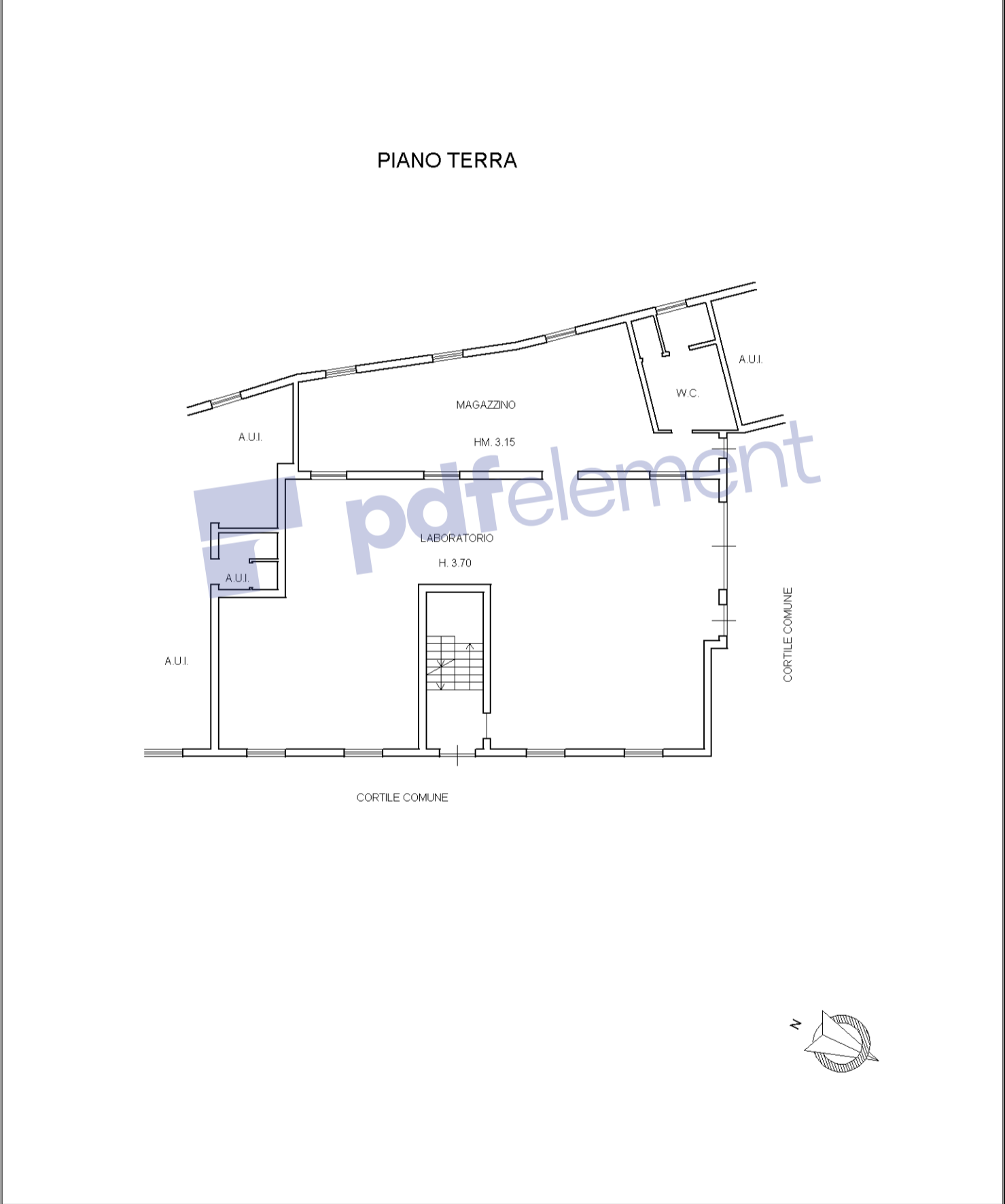
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: RUDIANO
Foglio: 1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0057046 del 10/03/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rudiano	
Via Lavoro Ed Industria	civ. 251
Identificativi Catastali:	Compilata da: Belotti Mario
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Bergamo
Particella: 86	N. 02545
Subalterno: 502	

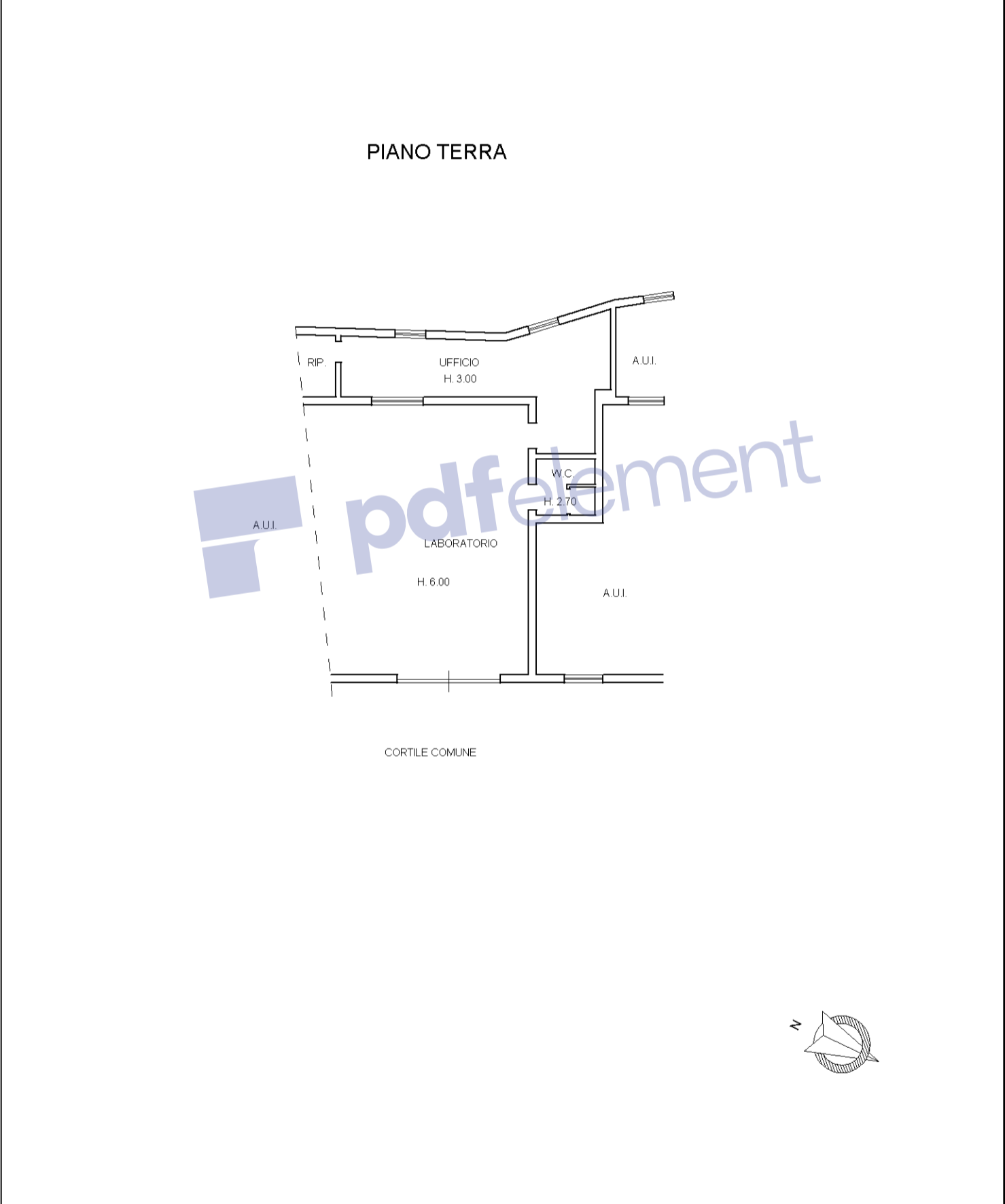
Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0057046 del 10/03/2015	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rudiano	
Via Lavoro Ed Industria	civ. 225
Identificativi Catastali:	Compilata da: Belotti Mario
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Bergamo
Particella: 86	N. 02545
Subalterno: 503	

Scheda n. 1 Scala 1:200



MODULARIO
F. rig. rend. 486

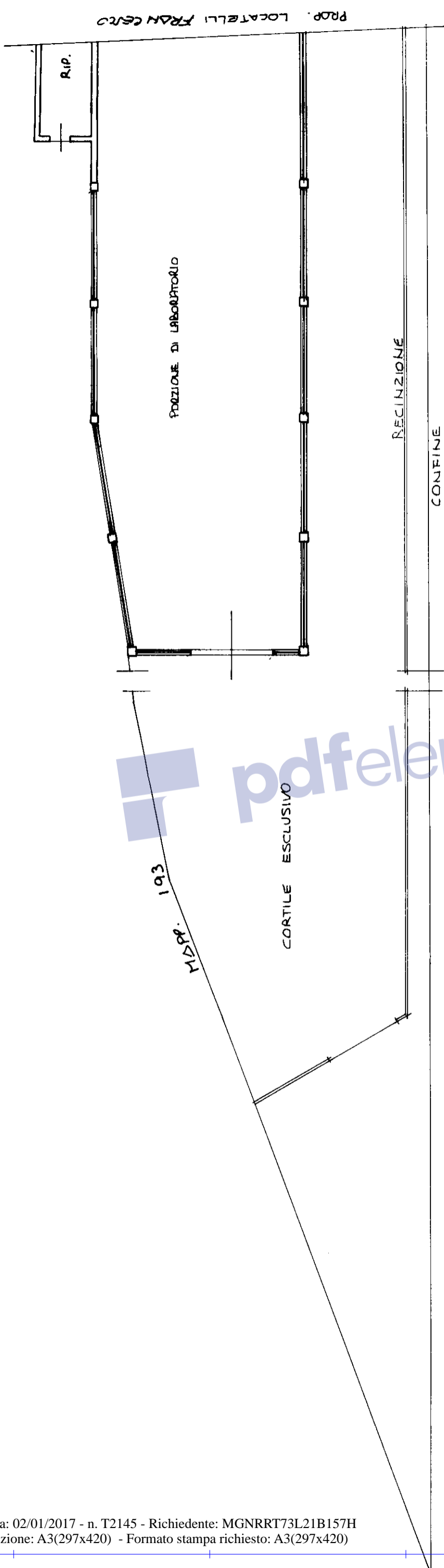


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

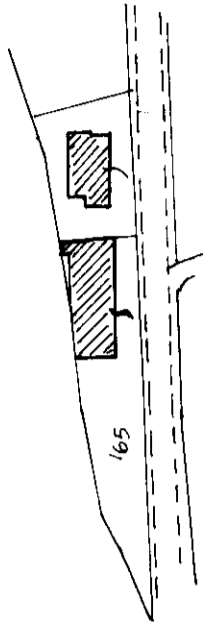
LIRE
605

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RUDIANO** via **URAGO** civ. **247**

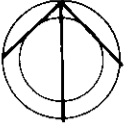


VIA URAGO

PIANTA PIANO TERRA H = 600 MT.



ORIENTAMENTO



ESTRATTO MAPPA
FG.1 MAPP. 165 H. 00.14.90

SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

T. M. N° 37353/94

Compilata dal **GEOM. ANTONIO SALVONI**
(Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di BRESCIA

data **02/07/94** Firma *Antonio Salvoni*

F. 1

Identificativi catastali

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione