

STUDIO TECNICO
Megni geometra Roberto

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

Telefono 030 - 2582727

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

PRECISAZIONI alla relazione STIMA di BENI

IMMOBILI, come richiesto dal notaio dott.

Francesco Ambrosini il 07/11/2022.

Esecuzione Immobiliare n° 1085\2015 – RIUNITA nelle procedure

esecutive n° 31/2016 – 292/2016 – 740/2016 - 360/2020

Io sottoscritto MEGNI geometra Roberto, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4139, in qualità di perito estimatore, viste le richieste di chiarimenti elencate dal notaio delegato e come disposto dal g.e. dott. Stefano Franchioni il 30/11/2022; preciso quanto segue:

punto 1) precisazione non di competenza.

punto 2) Il bene di cui al fg. 1 – mp. 86/504 risulta essere un impianto fotovoltaico. Lo stesso non è stato oggetto di pignoramento, pertanto non è stato considerato nella relazione di stima.

Visti i luoghi e la conformazione dell'immobile preciso che l'impianto è di pertinenza dell'immobile di cui al fg. 1 – mp. 86/503.

A maggior chiarimento confermo che lo stesso impianto è posizionato in corrispondenza della



copertura esclusiva del sub 503, pertanto non interessa certamente gli immobili a destinazione residenziale.

Ne dà ulteriore conferma l'estratto mappa coerenziato sovrapposto alle immagini google.

punto 3) Il bene di cui al fg. 1 – mp. 165/503 risulta essere un impianto fotovoltaico, come già indicato nella mia relazione di stima.

Lo stesso non è stato oggetto di pignoramento, pertanto non è stato considerato nella relazione di stima.

Visti i luoghi e la conformazione dell'immobile preciso che l'impianto è di pertinenza dell'immobile di cui al fg. 1 – mp. 165/501.

Ne dà ulteriore conferma l'estratto mappa coerenziato sovrapposto alle immagini google.

punto 4) I beni immobili di cui al fg. 1 – mp. 165/501 e mp. 86/503, come indicato nella relazione di stima, costituiscono un unico immobile a destinazione laboratorio. La destinazione catastale risulta per entrambi C/3.

Confermo che possono essere venduti in unico lotto, pertanto i lotti indicati in relazione 28/b e 33 sono da considerarsi nella medesima vendita.

Dovranno però essere considerate le quote di vendita che risultano diverse, come già indicato in relazione e precisato anche dal notaio.

punto 5a) I beni immobili elencati, come indicato nella relazione di stima, sono parte integrante di un immobile condominiale a destinazione residenziale.

Le quote di proprietà e le intestazioni risultano essere le medesime sia per gli appartamenti sia per le autorimesse.

Considerando le precisazioni del notaio e la conformazione degli immobili propongo i seguenti lotti accorpati di vendita:



Lotto 1 e lotto 20

Abitazione identificata al fg. 9 mp. 364/4 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 9 mp. 364/9 – cat. C/6

Lotto 2 e lotto 21

Abitazione identificata al fg. 9 mp. 364/5 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 9 mp. 364/10 – cat. C/6

Per quanto riguarda l'autorimessa identificata al fg. 9 mp. 364/12 – cat. C/6, considerando la sua posizione esterna al corpo di fabbrica, ritengo sia da proporre in vendita come lotto distinto, pertanto confermo il lotto 22.

punto 5b) I beni immobili elencati, come indicato nella relazione di stima, sono parte integrante di due immobili a destinazione residenziale: il primo costituisce una villa bifamiliare ed il secondo una palazzina condominiale.

Le quote di proprietà e le intestazioni risultano essere le medesime sia per gli appartamenti sia per le autorimesse.

Considerando le precisazioni del notaio e la conformazione degli immobili propongo i seguenti

lotti accorpati di vendita:

Villa bifamiliareLotto 3 e lotto 6

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/20 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/23 – cat. C/6

Lotto 4 e lotto 5

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/21 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/22 – cat. C/6



Palazzina condominialeLotto 7 e lotto 14

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/1 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/8 – cat. C/6

Lotto 8 e lotto 15

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/2 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/9 – cat. C/6

Lotto 9 e lotto 16

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/3 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/10 – cat. C/6

Lotto 10 e lotto 17

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/4 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/11 – cat. C/6

Lotto 11 e lotto 18

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/5 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/12 – cat. C/6

Lotto 12 e lotto 19

Abitazione identificata al fg. 7 mp. 497/6 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 7 mp. 497/13 – cat. C/6

punto 5c) I beni immobili elencati, come indicato nella relazione di stima, sono parte integrante del medesimo edificio a destinazione residenziale: porzione di villetta a schiera indipendente in fabbricato tri-familiare.

Le quote di proprietà e le intestazioni risultano essere le medesime sia per l'appartamento sia per l'autorimessa.



Considerando le precisazioni del notaio e la conformazione degli immobili propongo

l'accorpamento dei lotti 10 e 11:

Abitazione identificata al fg. 8 mp. 606/2 – cat. A/2

Autorimessa identificata al fg. 8 mp. 606/3 – cat. C/6

punto 6) Il bene di cui al lotto 13, identificato al fg. 7 – mp. 497/7 – cat. C/2 risulta inserito

nella palazzina condominiale sita a Rudiano in via Roma, 20, come già indicato nella mia

relazione di stima anche per tutti gli immobili descritti nei lotti dal 7 al 19.

La regolarità edilizia è stata descritta a pag. 11, di cui si riporta l'estratto:

IMMOBILI dal n. 3 al n. 19

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** principale del complesso immobiliare – R.C. n. 581 –
Prot. n. / del 30.08.1974.
- **CERTIFICATO di ABITABILITA'** del 23.09.1976.
DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Non sono state rilevate.

Trattandosi di locale deposito posto al piano seminterrato, assimilabile alle autorimesse

esistenti, le finiture sono da considerarsi al rustico.

Considerando quanto sopra confermo la valutazione già inserita in relazione.

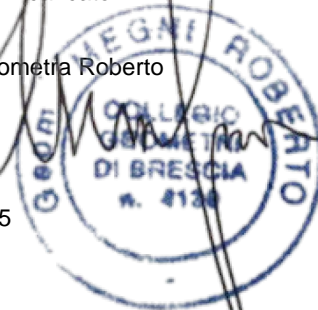
In fede.

Il Tecnico Incaricato

Megni geometra Roberto

Allegati – planimetrie lotti 13 – 28/b – 33 – estratto google fg. 1 mp 86/165

Roncadelle, 4 gennaio 2023










Rimuovere filigrana ora

Immagini ©2023 Google, Immagini ©2023 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2023 20 m



Via Lavoro e Industria

- 
Indicazioni
stradali
- 
Salva
- 
Nelle
vicinanze
- 
Invia al
telefono
- 
Condividi

25030 Rudiano BS

Foto



pdfelement





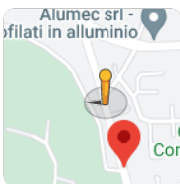
Rudiano, Lombardia
Google
Street View - giu 2011

Rimuovere filigrana ora



Google

Data dell'immagine: giu 2011 © 2023 Google



pdfelement



 pdfelement



MODULARIO
F. dg rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

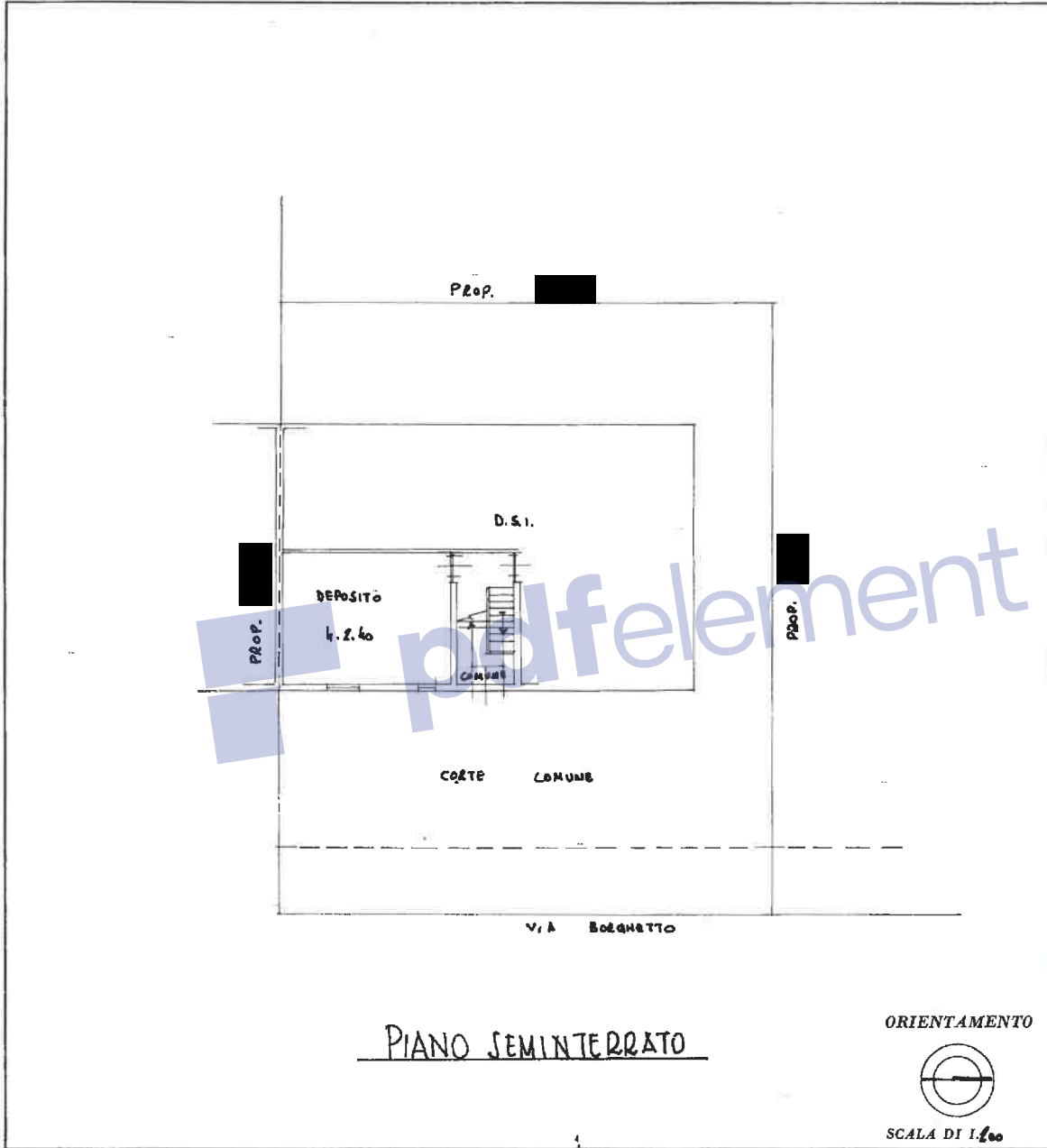
Lire
150

13

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RUDIANO Via BORGHETTO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>7-11-85</u> PROT. N° <u>255/18</u>	PART. <u>529</u> FOG. <u>4/B</u> MAP. <u>2561</u> SUB. <u>7</u>
---	--

Compilata dal Geom. ALBINO TORRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di BRESCIA

DATA 20/10/85

Firma: [Signature]

28/b

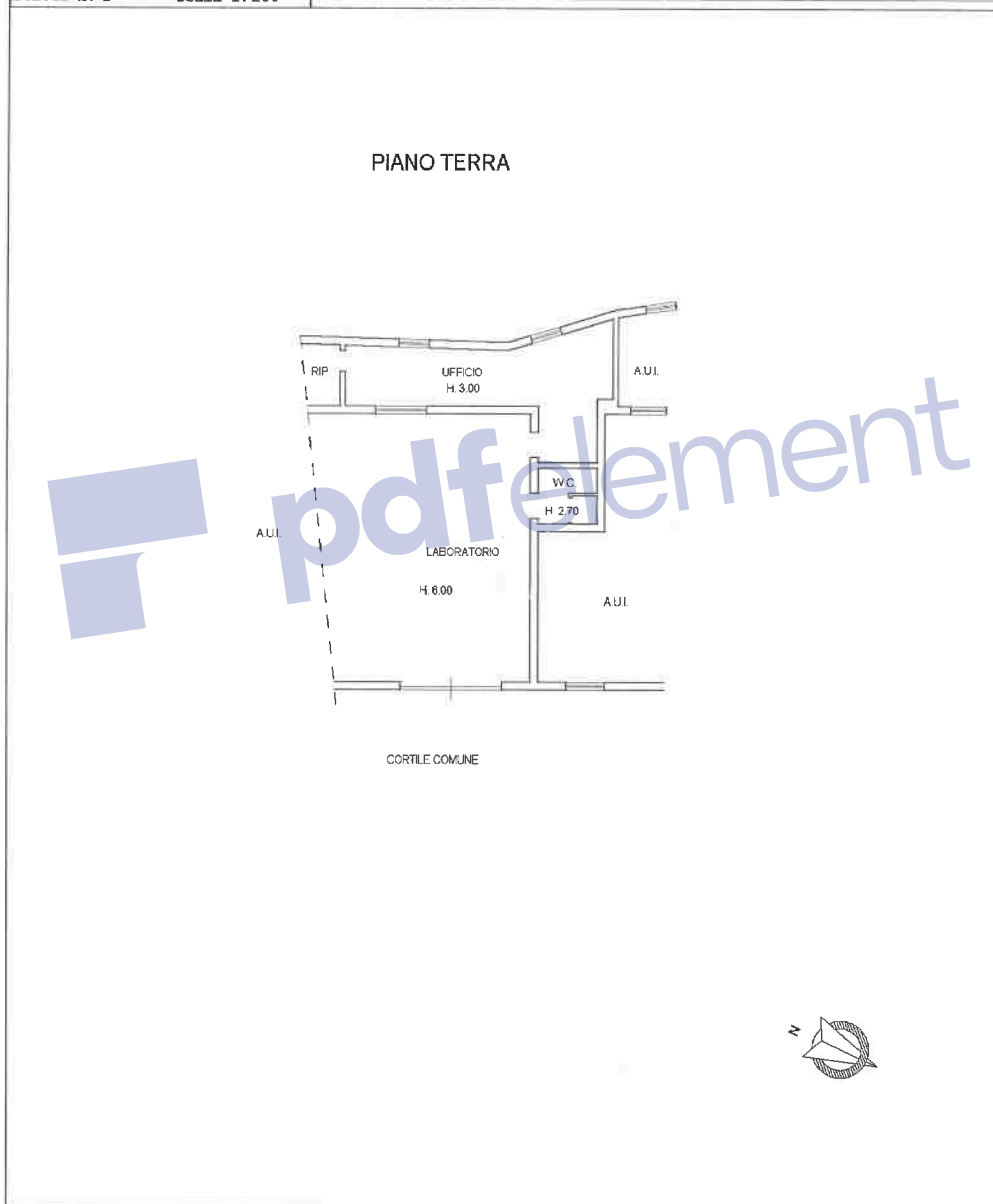
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

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:
Sezione: NCT
Foglio: 1
Particella: 86
Subalterno: 503

Compilata da:
Belotti Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 02545

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data presentazione: 12/07/1994 - Data: 02/01/2017 - n. T2145 - Richiedente: MGNRRT73L21B157H

MOD. AN (CEI)
LIRE
605

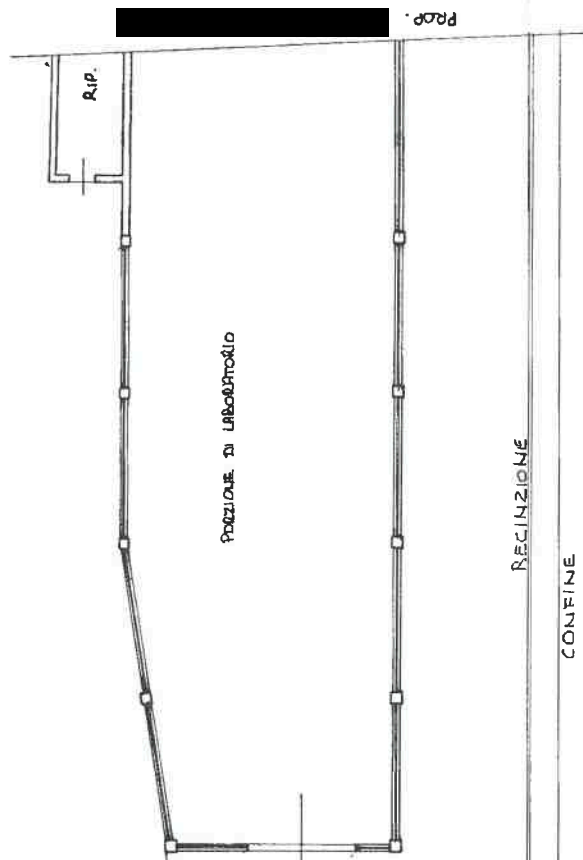
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)



MODULARIO
F. 79 - anno 1988

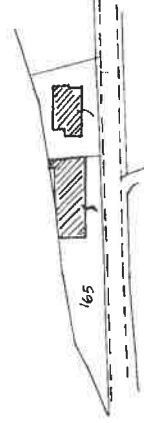
Planimetria di u.i.u. in Comune di **RUDIANO** via **URAGO** civ. **247**

33



VIA URAGO

DIANTE PIANO TERZO H = 6,00 MT.



ORIENTAMENTO



ESTRATTO MAPPA
FG 1 MAP. 165 Hs 00.14.40

SCALA DI 1: 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

T. N. N° 37553/94

Completata dal **GEOM. ANTONIO SALVONI** (Telo cognome e nome)

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI** della Provincia di **BOLOGNA** n. **1493**

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

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. **50145**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2017 - Comune di **RUDIANO (H630)** - < Sez. Urb.: **NC** - Foglio: **1** - Particella: **165** - Subalterno: **50145**

VIA **LAVORO ED INDUSTRIA** n. **211** piano: **T**

Firmato Da: **MEGNI ROBERTO** Emesso Da: **ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3** Serial#: **47e708d4f01214fe2923543b697b84**

Rimuovere filigrana ora