

**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

**REVISIONE 2 come richiesto in udienza del 12/01/2018**

**RELAZIONE di STIMA di BENI IMMOBILI**

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

**Promossa dalla**

[Redacted]

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

[Redacted]

**e dalla**

[Redacted]

[Redacted], per la procedura 740/2016

[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.

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 3 maggio 2016 sono stato incaricato al fine di redigere la relazione di stima del valore di mercato degli immobili inseriti nella procedura n. 31/2016 e in data 24 ottobre 2016 (unitamente alla nomina di Custode Giudiziario) sono stato incaricato di completare la relazione di stima del valore di mercato degli immobili inseriti nelle procedure riunite n. 1085/2015 – 292/2016 – 740/2016, di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] (come da  
**rispettivi fascicoli**), come da Atti di Pignoramento Immobiliare di cui in  
oggetto; preciso quanto segue:

- Udienza per la determinazione delle modalità di vendita complessiva fissata al 22 marzo 2017;



## COMUNICAZIONI PER I SOPRALLUOGHI E RESOCONTO

### – procedura n. 31/2016

- In data 27 giugno 2016, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, sono state spedite le raccomandate ai comproprietari per la comunicazione della data di sopralluogo;
- In data 30 giugno 2016 le raccomandate sopra descritte sono state consegnate;
- In data 1 settembre 2016, dopo aver eseguito l'accesso esterno agli immobili già previsto nelle raccomandate inviata il 27 giugno 2016, ho formalizzato all'avv. [REDACTED] – precedente – la RICHIESTA di NOMINA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO al fine di eseguire l'accesso forzoso interno.

In data 24 Ottobre 2016 è stato nominato Custode l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. s.r.l. di Brescia. Con l'assegnazione del Custode è stato ampliato l'incarico al sottoscritto per la stima degli immobili inseriti nelle procedure riunite n. 1085/2015 – 292/2016 – 740/2016. Lo stesso Custode Giudiziario ha fissato un sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura n. 31/2016 per venerdì 20 gennaio 2017. Vista la residenza degli esecutati riportata in atti, non coincidente con l'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, è stato richiesto agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia e Chiari l'eventuale presenza di contratti di locazione. Durante il sopralluogo, in cui è stato possibile accedere all'interno dell'immobile e visionare ogni vano, è stata constatata la presenza di locatari.

## COMUNICAZIONI PER I SOPRALLUOGHI E RESOCONTO

### – procedure n. 1085/2015, 292/2016 e 740/2016

- In data 22 dicembre 2016, eseguite le formalità e verifiche ipo-catastali, sono



state spedite le raccomandate ai comproprietari per la comunicazione delle date di sopralluogo;

- Le raccomandate sopra descritte sono state consegnate tra il 29 dicembre 2016 e il 14 gennaio 2017;
- In data 18 / 20 e 25 gennaio 2017 sono stati eseguiti i tre sopralluoghi interni ed esterni agli immobili oggetto di perizia, nonché l'accesso ai pubblici uffici per visionare le pratiche edilizie.

Presso gli uffici comunali di Rudiano e Villachiara, vista la presenza di terreni nell'elenco dei beni oggetto di pignoramenti, sono stati richiesti due Certificati di Destinazione Urbanistica, di cui si descrivono di seguito le risultanze.

**AL FINE DI AGEVOLARE LA LETTURA DELLE CARATTERISTICHE E DEI VALORI, GLI IMMOBILI SONO DI SEGUITO RIEPILOGATI E DIVISI PER I DUE COMUNI AMMINISTRATIVI, nel rispetto di quanto previsto negli atti di pignoramento:**

**COMUNE DI RUDIANO**

**Immobile in RUDIANO (BS) – Viale Borgonuovo, 21 – intestato:**

(quota proprietà 4/6) - [REDACTED]

(quota proprietà 1/6) - [REDACTED]

(quota proprietà 1/6) - [REDACTED]

- 1 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.  
 Rendita catastale € 296,96 – Sup. Catastale 98,00 mq.
- 2 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.  
 Rendita catastale € 296,96 – Sup. Catastale 96,00 mq.



**Immobili in RUDIANO (BS) – Via Madonna in Pratis, 31, secondo  
accesso Via Roma, 16 – intestato:**

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

- 3 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 20 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 5,5.  
Rendita catastale € 278,37 – Sup. Catastale 116,00 mq.
- 4 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 21 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 11.  
Rendita catastale € 556,74 – Sup. Catastale 205,00 mq.
- 5 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 22 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 16 mq  
Rendita catastale € 19,11 – Sup. Catastale 18,00 mq.
- 6 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 23 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 17 mq  
Rendita catastale € 20,19 – Sup. Catastale 19,00 mq.

Elaborato planimetrico per subalterno comune – sub. 19 B.C.N.C.

**Immobili in RUDIANO (BS) – Via Roma, 20 – intestato:**

(quota proprietà 1/3) - [redacted]  
(quota proprietà 1/3) - [redacted]  
(quota proprietà 1/3) - [redacted]

- 7 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 1 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.  
Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 97,00 mq.
- 8 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.  
Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 94,00 mq.
- 9 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 3 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.  
Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 96,00 mq.
- 10 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.  
Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 94,00 mq.
- 11 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.  
Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 97,00 mq.



12 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 6 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

Rendita catastale € 303,68 – Sup. Catastale 95,00 mq.

13 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 7 – cat. C\2 – cl. 3 - cons 44.

Rendita catastale € 54,54 – Sup. Catastale 46,00 mq.

14 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 8 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

15 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 9 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

16 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 10 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

17 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 11 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

18 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 12 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

19 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 13 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Rendita catastale € 16,63 – Sup. Catastale 14,00 mq.

Elaborato planimetrico per subalterni comuni - subb. 17 e 18  
B.C.N.C.

**Immobili in RUDIANO (BS) – Viale Borgonuovo, 21 – intestato:**

(quota proprietà 4/6) -

(quota proprietà 1/6) -

(quota proprietà 1/6) -

20 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 9 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 14.

Rendita catastale € 23,14 – Sup. Catastale 16,00 mq.

21 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 10 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 14.

Rendita catastale € 23,14 – Sup. Catastale 16,00 mq.



22 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 12 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 13.  
Rendita catastale € 21,48 – Sup. Catastale 16,00 mq.

**Immobili in RUDIANO (BS) – Via Roma, 17 – intestato:**

(quota proprietà 1/1) - [redacted]

23 - NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 1 – cat. A\7 – cl. 4 - vani 14.  
Rendita catastale € 976,10 – Sup. Catastale 402,00 mq.

24 - NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 2 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 39.  
Rendita catastale € 54,38 – Sup. Catastale 46,00 mq.

**Rev. 2 - come richiesto in udienza del 12.01.2018**

Si precisa che con la costruzione degli immobili di cui ai punti precedenti 23/24 intestati a [redacted] è avvenuta la soppressione dei terreni originari e più precisamente i mappali: NCT foglio n. 7 – mp. 470, 506, 505, 455, 468 SONO ORA PARTI INTEGRANTI delle planimetrie catastali riferite ai mappali:

NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 1 – cat. A\7 – abitazione

NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 2 – cat. C\6 – autorimessa

Ne consegue che la valorizzazione di stima finale è comprensiva sia degli immobili sia dei terreni su cui insistono.

Si precisa che all'allegato 23/24 sono riportate sia le visure storiche, sia l'estratto mappa e le planimetrie in cui si riportano i perimetri delle aree interessate.

**Immobili in RUDIANO (BS) – intestato:**

(quota proprietà 1/2) - [redacted]

(quota proprietà 1/2) - [redacted]

Immobili acquisiti con DONAZIONE del 10/05/2016 – rep. 86468

25 - NCT - FG. 9 – MP. 370 – TERRENO – mq. 790.

26 - NCT - FG. 9 – MP. 556 – TERRENO – mq. 180.

27 - NCT - FG. 9 – MP. 558 – TERRENO – mq. 25.



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

(quota proprietà 1/1) - [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.

29 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 2 - vani 5.

Rendita catastale € 185,92 – Sup. Catastale 86,00 mq.

30 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 3 – cat. A\2 - cl. 2 - vani 5.

Rendita catastale € 185,92 – Sup. Catastale 86,00 mq.

31 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 4 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

Rendita catastale € 31,00 – Sup. Catastale 43,23 mq.

32 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – TERRENO – mq. 830 (su cui è stato edificato). L'area è stata oggetto di accatastamento.

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

(quota proprietà 1/2) - [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.





COMUNE DI VILLACHIARA

Immobili in VILLACHIARA (BS) – Via Secondo Martinelli, 9 – intestato:

(quota proprietà 1/1) – [REDACTED]

1 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 27 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

Rendita catastale € 23,71 – Sup. Catastale 19 mq.

2 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 28 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

Rendita catastale € 23,71 – Sup. Catastale 19 mq.

3 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 33 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

Rendita catastale € 23,71 – Sup. Catastale 19 mq.

4 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 34 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 16.

Rendita catastale € 22,31 – Sup. Catastale 18 mq.

5 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 47 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 19.

Rendita catastale € 26,49 – Sup. Catastale 22 mq.

6 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 48 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 32.

Rendita catastale € 44,62 – Sup. Catastale 35 mq.

7 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 50 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 11.

Rendita catastale € 10,79 – Sup. Catastale 14 mq.

8 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 51 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 10.

Rendita catastale € 9,81 – Sup. Catastale 12 mq.

9 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 60 – cat. F/1 – ente urbano –

AREA DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI

URBANIZZAZIONE REALIZZATE – previsto in convenzione

urbanistica.



Elaborato planimetrico per subalterni comuni - subb. 54, 57 e 59  
B.C.N.C. nelle rispettive spettanze (vedi riepilogo allegato).

**Immobili in VILLACHIARA (BS) – Via 28 maggio, 7 – intestato:**

*(quota proprietà 1/1) –* [REDACTED]

10 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 2 – cat. A\2 - cl. 5 - vani 8.

Rendita catastale € 413,17 – Sup. Catastale 177,00 mq.

11 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 3 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

Rendita catastale € 43,23 – Sup. Catastale 40 mq.

12 - NCT - FG. 8 – MP. 633 – cat. F/1 – ente urbano - **AREA DA**

**CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**REALIZZATE – previsto in convenzione urbanistica.**

**Immobili in VILLACHIARA (BS) – Via A. De Gasperi – intestato:**

*(quota proprietà 9/12) –* [REDACTED]

13 - NCT - FG. 8 – MP. 595 – SUB. / – cat. D\1 – **CABINA ENEL,**

**DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI**

**URBANIZZAZIONE REALIZZATE – previsto in convenzione**

**urbanistica.**

**Immobili in VILLACHIARA (BS) – terreni – intestato:**

*(quota proprietà 7591/10000) –* [REDACTED]

14 - NCT - FG. 8 – MP. 567 – mq. 4500

14 - NCT - FG. 8 – MP. 575 – mq. 3746

14 - NCT - FG. 8 – MP. 582 – mq. 25



14 - NCT - FG. 8 – MP. 584 – mq. 16

AREE DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI  
URBANIZZAZIONE REALIZZATE – previsto in convenzione  
urbanistica.

## 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 n. 1/2/20/21/22

- CONCESSIONE EDILIZIA principale del complesso immobiliare – R.C. n. 1199 – Prot. n. 455 del 05.06.1984.
- CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA - VARIANTE – R.C. n. 1236 – Prot. n. 3867 del 27.11.1984.
- COLLAUDO STATICO – Prot. n. 29977 del 13.12.1985.
- CERTIFICATO di ABITABILITA' del 26.03.1987.

#### 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.



**IMMOBILI n. 3/4/5/6**

- **CONCESSIONE ONEROSA** ampliamento e frazionamento di edificio esistente – C.E. n. 31/01 - Pratica n. 2732 – Prot. n. 8222 del 31.08.2001.

**IMMOBILI n. 23/24**

- **LICENZA DI COSTRUZIONE** principale del complesso immobiliare – R.C. n. 501 – Prot. n. / del 09.03.1973.
- **CERTIFICATO di ABITABILITA'** del 20.09.1974.

**IMMOBILI n. 25/26/27**

Certificato di destinazione urbanistica allegato alle visure catastali con la seguente risultanza: **ZONA P.G.T. – B – residenziale di espansione in atto.**

**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 de 5 agosto 2011 – prot. n. 8941. Tale allestimento è stato eseguito dalla [REDACTED] [REDACTED] – identificato catastalmente al fg. 1 – mp. 165 / 503.

### COMUNE DI VILLACHIARA

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

#### IMMOBILI n. 1/2/3/4/5/6/7/8

- PERMESSO DI COSTRUIRE principale del complesso immobiliare – R.C. n. 52 – Prot. n. 1212 del 28.03.2007.
- CERTIFICATO di ABITABILITA' N. 75 del 26.06.2010 - prot. n. 2536.

#### IMMOBILI n. 10/11

- PERMESSO DI COSTRUIRE principale del complesso immobiliare – R.C. n. 55 – Prot. n. 3873 del 16.10.2007.
- CERTIFICATO di ABITABILITA' N. 76 del 26.06.2010 - prot. n. 2540.

#### IMMOBILI n. 9/12/13/14

Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alle visure catastali con la seguente risultanza: **AREE STANDARD URBANISTICO da cedere**



come da PE 2 del Capoluogo – Piano di lottizzazione, nel rispetto di quanto sottoscritto nella Convenzione Urbanistica rep. 58157/13593 notaio Santarpia del 30/07/2001.

Il Sindaco del Comune di Villachiarra ha già precisato quanto sopra all'avv. [redacted] in data 7 gennaio 2015 – prot. n. 50, di cui si allega copia della raccomandata.

### 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, ad eccezione degli immobili (terreni edificabili) ai nn.

25/26/27 che sono intestati come segue:

(quota proprietà 1/2) - [redacted]

(quota proprietà 1/2) - [redacted]

Immobili acquisiti con DONAZIONE del 10/05/2016 – rep. 86468.

In precedenza gli stessi erano intestati al donante (quota proprietà 1/1) - [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 [REDACTED] contro [REDACTED]
- Trascrizione Contro del 06.08.2014 – Sentenza revocatoria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- 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 – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Trascrizione Contro del 15.10.2015 – [REDACTED] - Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione Contro del 22.03.2016 – [REDACTED] - Verbale di pignoramento immobili.
- Iscrizione Contro del 12.10.2001 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – [REDACTED] – Annotazione n. 1953 del 17/04/2013 (modifica mutuo).
- Iscrizione Contro del 03.01.2012 – Ipoteca Volontaria – Concessione a



- garanzia di mutuo fondiario – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
- Iscrizione Contro del 03.01.2012 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – [REDACTED] – Soggetto terzo datore d'ipoteca.
  - Trascrizione a Favore e contro del 23.04.2013 – [REDACTED] – 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.

#### SITUAZIONE IPOTECARIA – VILLACHIARA

- Iscrizione Contro del 18.12.2007 – Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- Iscrizione Contro del 28.07.2014 – Tribunale di Bergamo - Ipoteca Giudiziale





- Decreto ingiuntivo.
- Iscrizione Contro del 09.10.2015 – [REDACTED] - Ipoteca Legale derivante da Ruolo.
- Trascrizione Contro del 16.06.2016 – Corte d'appello di Brescia - Verbale di pignoramento immobili.

## FORMALITA' e VINCOLI

### ANAGRAFE COMUNALE – RUDIANO

Gli esecutati sono residenti presso gli immobili in cui sono state inviate le raccomandate di convocazione e più precisamente:

[REDACTED] – Rudiano via Roma, 16.

Gli immobili occupati corrispondono ai nn. 3/4/5/6 in relazione.

[REDACTED] – Rudiano via Roma, 17.

Gli immobili occupati corrispondono ai nn. 23/24 in relazione.

[REDACTED] – Rudiano viale Borgonuovo, 42.

Non occupa alcun immobile descritto in relazione

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.

1/2/10/11/20/21/22/28a/28b/29/30/31/33 in relazione.



CONDOMINIO – Gli immobili non risultano in regime di condominio.

**ANAGRAFE COMUNALE – VILLACHIARA**

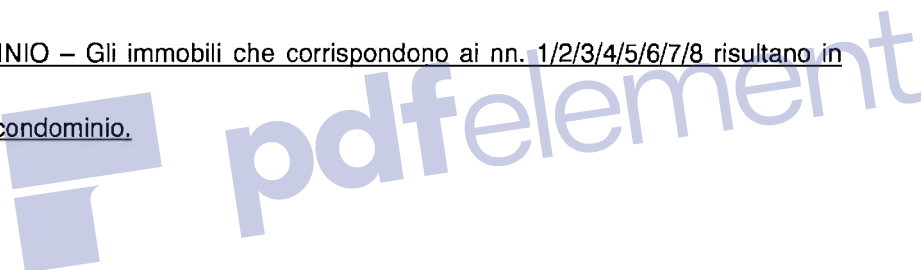
La sede della [REDACTED] risulta confermata a [REDACTED]

STATO degli IMMOBILI – Gli immobili visionati risultano parzialmente locati a terzi,  
desunto dal sopralluogo eseguito.

Più precisamente:

Sono locati gli immobili che corrispondono ai nn. 10/11 in relazione.

CONDOMINIO – Gli immobili che corrispondono ai nn. 1/2/3/4/5/6/7/8 risultano in  
regime di condominio.



## RELAZIONE di STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### RUDIANO – immobili nn. 1/2 – 20/21/22

#### DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobili a destinazione residenziale "abitazioni di tipo economico" inseriti in una palazzina interamente residenziale di tipologia a condominio isolato di tre piani fuori terra, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune a n. 6 u.i. complessive residenziali.

L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato sud, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona autorimesse pertinenziali alle u.i. residenziali.

Esternamente l'immobile – nel suo complesso - si presenta come unica struttura residenziale caratterizzata dalla presenza di corte esterna comune destinata a giardino.

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 coppi, lattone ria in lamiera pre verniciata, serramentistica esterna in legno con ante in legno, porta in legno di accesso agli immobili residenziali e metallica (tipo basculante) per le autorimesse.

#### DESCRIZIONE INTERNA

Gli immobili residenziali sono distribuiti su UNICI LIVELLI di piano residenziale PRIMO e SECONDO – entrambi con finiture interne assimilabili per la stima:



- Zona ingresso con soggiorno che permette un accesso diretto alla cucina (con balcone) e all'atrio notte, bagno, due camere da letto (di cui una dotata di balcone). Al piano interrato sono presenti le cantine pertinenziali con finiture al rustico.
- Le autorimesse sono poste al piano interrato a cui si accede dallo scivolo comune.

### **DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Si precisa che il divisorio tra soggiorno e cucina è in posizione diversa rispetto a quanto presente nei progetti e nelle planimetrie catastali. La cucina risulta, per entrambi gli appartamenti, di maggiore dimensione. Quanto sopra NON E' RAPPRESENTATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI e NON E' INSERITO NEL PROGETTO ORIGINARIO PERTANTO DA REGOLARIZZARE CON PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA.

**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 doppio e ante in legno; 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 – strada comunale  
 a EST – altra proprietà  
 a OVEST – altra proprietà



## **RUDIANO – immobili nn. 3/4/5/6**

### **DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI**

Immobili a destinazione residenziale "abitazioni di tipo civile in ottimo stato" inserite in una villa interamente residenziale di tipologia bifamiliare isolata di due piani fuori terra e uno interrato, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune alle u.i. complessive residenziali.

L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato est della corte comune, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona autorimesse pertinenziali alle u.i. residenziali. E' presente anche un secondo accesso pedonale sulla via Madonna in Pratis, 31.

Esternamente l'immobile – nel suo complesso - si presenta come unica struttura residenziale caratterizzata dalla presenza di corte esterna comune destinata a giardino e spazio di manovra carrabile con accesso da via Roma, 16.

Come ben evidenziano le fotografie, gli immobili sono in buono stato di conservazione senza 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 con gronde in legno e finitura in coppi, lattone ria in rame, serramentistica esterna in legno con ante in legno, porta in legno di accesso agli immobili residenziali e metallica (tipo basculante) per le autorimesse.

### **DESCRIZIONE INTERNA**

Gli immobili residenziali sono distribuiti su DUE LIVELLI di piano residenziale TERRA e PRIMO per il sub. 21 e TERRA per il sub. 20. Entrambi sono dotati di piano interrato



destinato a cantina/lavanderia – Le finiture interne sono assimilabili per la stima:

#### **SUB. 20**

- Zona ingresso, da portico esclusivo, con soggiorno che permette un accesso diretto alla cucina e all'atrio notte, bagno, due camere da letto. Al piano interrato si accede con scala interna.
- L'autorimessa pertinenziale è posta al piano terra a cui si accede dal cortile comune.

#### **SUB. 21**

- Zona ingresso, da portico esclusivo, con soggiorno che permette un accesso diretto alla cucina e all'atrio notte, bagno, due camere da letto di cui la più ampia con bagno padronale. Al primo piano, da cui si accede con scala dal soggiorno, è presente la terza camera con bagno esclusivo.
- Dal portico esclusivo, tramite una scala esterna all'abitazione, si arriva al cantinato e lavanderia entrambi interrati, posti al di sotto delle due autorimesse subb. 22/23.
- L'autorimessa pertinenziale è posta al piano terra a cui si accede dal cortile comune.

#### **DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Non sono state rilevate.

**CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI** – Gli appartamenti si presentano con pavimenti e rivestimenti al civile; intonaci al civile; impianti di riscaldamento autonomi



con caldaia a metano e caloriferi in ghisa; serramenti esterni in legno con vetro doppio e ante in legno; porte interne in legno. Vista la tipologia dell'immobile le caratteristiche sono da considerarsi OTTIME per i valori di stima.

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

### **RUDIANO – immobili dal n. 7 al n. 19**

#### DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobili a destinazione residenziale "abitazioni di tipo economico" inseriti in una palazzina interamente residenziale di tipologia a condominio isolato di tre piani fuori terra, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune a n. 6 u.i. complessive residenziali.

L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato est, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona autorimesse pertinenziali alle u.i. residenziali.

Esternamente l'immobile – nel suo complesso - si presenta come unica struttura residenziale caratterizzata dalla presenza di corte esterna comune destinata a giardino.

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 coppi, lattone riva 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.

### **DESCRIZIONE INTERNA**

Gli immobili residenziali sono distribuiti su UNICI LIVELLI di piano residenziale RIALZATO, PRIMO e SECONDO – con finiture interne assimilabili per la stima:

#### **SUBB. 1/3/5 – con medesima distribuzione e superficie interna**

- Zona ingresso-atrio con soggiorno, accesso diretto alla cucina (entrambi con balconi) e all'atrio notte, bagno, ripostiglio, due camere da letto (di cui una dotata di balcone). Al piano interrato sono presenti le cantine pertinenziali con finiture al rustico.
- Le autorimesse sono poste al piano interrato a cui si accede dallo scivolo comune.

#### **SUBB. 2/4/6 – con medesima distribuzione e superficie interna**

- Zona ingresso-atrio con soggiorno, accesso diretto alla cucina (entrambi con balconi) e all'atrio notte, bagno, ripostiglio, due camere da letto (di cui una dotata di balcone). Al piano interrato sono presenti le cantine pertinenziali con finiture al rustico.
- Le autorimesse sono poste al piano interrato a cui si accede dallo scivolo 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 nn. 23/24**

### **DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI**

Immobili a destinazione residenziale "abitazione di tipo civile in buono stato" inseriti in una villa singola interamente residenziale di unico piano fuori terra e uno interrato, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune alle u.i.

L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato ovest della corte comune, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona autorimessa pertinenziale e giardino.

Esternamente l'immobile – nel suo complesso - si presenta come unica struttura caratterizzata dalla presenza di corte esterna destinata a giardino e spazio di manovra carrabile con accesso da via Roma, 15.



Come ben evidenziano le fotografie, gli immobili sono in buono 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 coppi, lattone rita in rame, serramentistica esterna in legno con ante in legno, porta in legno di accesso e metallica (tipo basculante) per l'autorimessa.

### **DESCRIZIONE INTERNA**

Gli spazi sono distribuiti su DUE LIVELLI di piano residenziale TERRA e INTERRATO:

#### **PIANO TERRA – rialzato dalla quota strada e accessibile da vialetto interno.**

- Ampio portico posto su tre lati. Zona ingresso, atrio con soggiorno che permette un accesso diretto alla cucina e ripostiglio; allo stesso livello si trova lo studio con ripostiglio.

Dall'atrio di ingresso, tramite una scala interna, si accede alla zona notte con atrio, guardaroba, due bagno e tre camere da letto di cui una con balcone.

#### **PIANO INTERRATO**

Locale caldaia/tecnico, lavanderia, vano sala giochi, ampio cantinato con uscita diretta esterna.

- L'autorimessa pertinenziale è posta al piano interrato a cui si accede dall'interno e dal cortile comune.

### **DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Non sono state rilevate.



**CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI** – L'immobile si presenta con pavimenti e rivestimenti al civile; intonaci al civile; impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e caloriferi in ghisa; serramenti esterni in legno con vetro doppio e ante in legno; porte interne in legno. Vista la tipologia dell'immobile le caratteristiche sono da considerarsi BUONE per i valori di stima.

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

## **RUDIANO – immobili TERRENI nn. 25/26/27**

### **DESCRIZIONE ESTERNA**

Terreni localizzati in via Combattenti con la seguente risultanza desunta dal Certificato di Destinazione Urbanistica: ZONA B – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO. E' ammissibile, nel rispetto delle prescrizioni inserite nelle NTA del PGT VIGENTE la realizzazione di immobili a prevalente destinazione residenziale. Come ben evidenziano le fotografie, i tre mappali contigui tra loro hanno la possibilità di accesso diretto dalla via pubblica e ad oggi risultano recintati.



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

## **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 rita 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



## VILLACHIARA – immobili dal n. 1 al n. 9

PRECISAZIONE – Il Terreno indicato al n. 9 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 60 – cat. F/1 – ente urbano – AREA DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE – previsto in convenzione urbanistica. Il valore sarà identificato con l'importo medio degli standard urbanistici.

### DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI

Immobili a destinazione accessoria "autorimesse e cantine in buono stato" inserite in un complesso condominiale "Condominio MARLA NORD" (Amministratore - Studio Turotti – tel. 030/941129) di due piani fuori terra e uno interrato, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale comune alle u.i. complessive residenziali. L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato sud della corte comune, è utilizzabile anche per poter accedere alla zona autorimesse pertinenziali alle u.i. residenziali.

Esternamente il condominio – nel suo complesso - si presenta come unica struttura residenziale caratterizzata dalla presenza di corte interrata spazio di manovra carrabile.

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

In particolare si evidenziano pareti intonacate al civile; struttura di copertura con gronde in legno e finitura in tegole, lattone ria in rame, serramentistica esterna in





legno con ante in legno, porta in legno di accesso agli immobili residenziali e metallica (tipo basculante) per le autorimesse.

### **DESCRIZIONE INTERNA**

- Le autorimesse sono poste al piano interrato a cui si accede dal cortile comune, con finitura al rustico.
- Le cantine sono poste al piano interrato a cui si accede dal cortile comune e dalla scala interna a servizio anche delle unità residenziali, con finitura al rustico.

### **DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Non sono state rilevate.

**CONFINI** - a NORD – altra proprietà

a SUD – strada comunale

a EST – altra proprietà

a OVEST – altra proprietà

## **VILLACHIARA – immobili n. 10/11**

### **DESCRIZIONE ESTERNA e PARTI COMUNI**

Immobili a destinazione residenziale "abitazioni di tipo civile in ottimo stato" inserite in un complesso interamente residenziale di tipologia tri familiare di due piani fuori terra e uno interrato, con accesso diretto al cortile carrabile e pedonale esclusivo.

L'ingresso comune pedonale e carrabile, posto sul lato ovest, è utilizzabile anche per



poter accedere all'autorimessa pertinenziale.

Esternamente l'immobile – nel suo complesso - si presenta come unica struttura residenziale caratterizzata dalla presenza di corte esterna esclusiva destinata a giardino e spazio di manovra/parcheggio interno.

Come ben evidenziano le fotografie, gli immobili sono in buono stato di conservazione senza 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 con gronde in legno e finitura in tegole, lattone ria in rame, serramentistica esterna in legno con ante in legno, porta in legno di accesso agli immobili residenziali e metallica (tipo basculante) per l'autorimessa.

#### **DESCRIZIONE INTERNA**

L'immobile è distribuito su DUE LIVELLI di piano residenziale TERRA e PRIMO, con interrato accessorio destinato a cantina/lavanderia:

PIANO TERRA – Zona ingresso, da portico esclusivo, con soggiorno che permette un accesso diretto alla cucina e al bagno con anti bagno. Da tre porte-finestre si esce verso il giardino esclusivo. Al piano interrato, dotato di tre vani ad uso cantinato/taverna e locale lavanderia, si accede con scala interna.

PIANO PRIMO – Atrio notte, tre camere e bagno. Le due camere verso la via pubblica sono dotate di balcone esclusivo.

#### **DIFFORMITA' INTERNE DALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Non sono state rilevate.



**CARATTERISTICHE DEGLI INTERNI** – L'appartamento si presenta con pavimenti e rivestimenti al civile; intonaci al civile; impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e caloriferi in ghisa; serramenti esterni in legno con vetro doppio e ante in legno; porte interne in legno. Vista la tipologia dell'immobile le caratteristiche sono da considerarsi OTTIME per i valori di stima.

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

### **VILLACHIARA – immobili TERRENI nn. 12/13/14**

I Terreni indicati negli atti, sono in realtà **enti urbani – AREE e ATTEZZATURE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE UNITAMENTE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE.** Tali accordi sono stati definiti con la Convenzione Urbanistica rep. 58157/13593 - [REDACTED] del 30/07/2001.

Il valore sarà identificato con l'importo medio degli standard urbanistici.

Immobile n. 12 - NCT - FG. 8 – MP. 633 – cat. F/1 – **PARCHEGGIO.**

Immobile n. 13 - NCT - FG. 8 – MP. 595 – SUB. / – cat. D\1 – **CABINA ENEL.**

Immobili n. 14 - NCT - FG. 8 – MP. 567 – mq. 4500



14 - NCT - FG. 8 – MP. 575 – mq. 3746

14 - NCT - FG. 8 – MP. 582 – mq. 25

14 - NCT - FG. 8 – MP. 584 – mq. 16

**STRADE, PARCO, MARCIAPIEDI, PARCHEGGI.**

La destinazione urbanistica delle aree sopra individuate è descritta anche nel

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villachiarà: AREE DI

URBANIZZAZIONE PRIMARIA (strade, verde primario e parcheggi).

 pdfelement



## **CONSISTENZE – superfici lorde di piano**

desunta dal RILIEVO METRICO e dalla documentazione catastale

### **COMUNE DI RUDIANO**

1 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.

**Piano PRIMO** - vani abitabili 5 – circa 98,00 mq lordi.

**Piano PRIMO** - balconi circa 7,00 mq lordi.

**Piano INTERRATO** - cantina circa 6,00 mq lordi.

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Appartamento - Piano PRIMO** 98,00 mq lordi X 1,00 = 98,00 mq.

**Balconi** - 7,00 mq lordi X 0,30 = 2,10 mq.

**Cantina** - 6,00 mq lordi X 0,50 = 3,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** **103,10 mq.**

2 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.

**Piano SECONDO** - vani abitabili 5 – circa 98,00 mq lordi.

**Piano SECONDO** - balconi circa 7,00 mq lordi.

**Piano INTERRATO** - cantina circa 4,00 mq lordi.

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Appartamento – Piano PRIMO** 98,00 mq lordi X 1,00 = 98,00 mq.

**Balconi** - 7,00 mq lordi X 0,30 = 2,10 mq.

**Cantina** - 4,00 mq lordi X 0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** **102,10 mq.**



3 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 20 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 5,5.

Piano TERRA - vani abitabili 5,5 – circa 75,00 mq lordi.

Piano TERRA - portico circa 20,00 mq lordi.

Piano INTERRATO – cantina/lavanderia circa 30,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano TERRA 75,00 mq lordi X 1,00 = 75,00 mq.

Portico - 20,00 mq lordi X 0,30 = 6,00 mq.

Cantina/lavanderia - 30,00 mq lordi X 0,50 = 15,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 96,00 mq.**

4 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 21 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 11.

Piani TERRA e PRIMO - vani abitabili 11 – circa 175,00 mq lordi.

Piano TERRA - portico circa 35,00 mq lordi.

Piano INTERRATO – cantina/lavanderia circa 25,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piani TERRA/PRIMO 175,00 mq lordi X 1,00 = 175,00 mq.

Portico - 35,00 mq lordi X 0,30 = 10,50 mq.

Cantina - 25,00 mq lordi X 0,50 = 12,50 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 198,00 mq.**



5 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 22 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 16 mq

Piano TERRA - autorimessa – circa 18,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 18,00 mq.**

6 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 23 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 17 mq

Piano TERRA - autorimessa – circa 19,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 19,00 mq.**

7 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 1 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

Piano RIALZATO - vani abitabili 6 – circa 97,00 mq lordi.

Piano RIALZATO - balconi circa 10,00 mq lordi.

Piano INTERRATO - cantina circa 4,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano RIALZATO 97,00 mq lordi X 1,00 = 97,00 mq.

Balconi - 10,00 mq lordi X 0,30 = 3,00 mq.

Cantina - 4,00 mq lordi X 0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 102,00 mq.**



8 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

Piano RIALZATO - vani abitabili 6 – circa 94,00 mq lordi.

Piano RIALZATO - balconi circa 10,00 mq lordi.

Piano INTERRATO - cantina circa 4,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano RIALZATO 94,00 mq lordi X 1,00 = 94,00 mq.

Balconi - 10,00 mq lordi X 0,30 = 3,00 mq.

Cantina - 4,00 mq lordi X 0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 99,00 mq.**

9 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 3 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

Piano RIALZATO - vani abitabili 6 – circa 96,00 mq lordi.

Piano RIALZATO - balconi circa 10,00 mq lordi.

Piano INTERRATO - cantina circa 4,00 mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano RIALZATO 96,00 mq lordi X 1,00 = 96,00 mq.

Balconi - 10,00 mq lordi X 0,30 = 3,00 mq.

Cantina - 4,00 mq lordi X 0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 101,00 mq.**





10 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

<u>Piano RIALZATO</u> - vani abitabili 6 –	circa	94,00	mq lordi.
<u>Piano RIALZATO</u> - balconi	circa	10,00	mq lordi.
<u>Piano INTERRATO</u> - cantina	circa	4,00	mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<u>Appartamento - Piano RIALZATO</u>	94,00 mq lordi X	1,00 = 94,00 mq.
<u>Balconi</u> -	10,00 mq lordi X	0,30 = 3,00 mq.
<u>Cantina</u> -	4,00 mq lordi X	0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 99,00 mq.**

11 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

<u>Piano RIALZATO</u> - vani abitabili 6 –	circa	97,00	mq lordi.
<u>Piano RIALZATO</u> - balconi	circa	10,00	mq lordi.
<u>Piano INTERRATO</u> - cantina	circa	4,00	mq lordi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<u>Appartamento - Piano RIALZATO</u>	97,00 mq lordi X	1,00 = 97,00 mq.
<u>Balconi</u> -	10,00 mq lordi X	0,30 = 3,00 mq.
<u>Cantina</u> -	4,00 mq lordi X	0,50 = 2,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 102,00 mq.**





15 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 9 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Piano INTERRATO – autorimessa – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**

16 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 10 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Piano INTERRATO – autorimessa – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**

17 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 11 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Piano INTERRATO – autorimessa – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**

18 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 12 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Piano INTERRATO – autorimessa – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**

19 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 13 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

Piano INTERRATO – autorimessa – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**





Cantina - 140,00 mq lordi X 0,50 = 70,00 mq.

Corte esterna – giardino 2000,00 mq lordi X 0,01 = 20,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 328,00 mq.**

24 - NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 2 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 39.

Piano INTERRATO - autorimessa – circa 46,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 46,00 mq.**

25 - NCT - FG. 9 – MP. 370 – TERRENO – mq. 790.

26 - NCT - FG. 9 – MP. 556 – TERRENO – mq. 180.

27 - NCT - FG. 9 – MP. 558 – TERRENO – mq. 25.

AREE EDIFICABILI – circa 995,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 995,00 mq.**

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.**

29 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 2 - vani 5.

Piano PRIMO - vani abitabili 5 – circa 86,00 mq lordi.

Piano PRIMO - balconi circa 7,00 mq lordi.

Piano INTERRATO – lavanderia/cantina comune con mp. 86/3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano PRIMO 86,00 mq lordi X 1,00 = 86,00 mq.

Balconi - 7,00 mq lordi X 0,30 = 2,10 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 88,10 mq.**

30 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 3 – cat. A\2 - cl. 2 - vani 5.

Piano PRIMO - vani abitabili 5 – circa 86,00 mq lordi.

Piano PRIMO - balconi circa 3,00 mq lordi.

Piano INTERRATO – lavanderia/cantina comune con mp. 86/3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento - Piano PRIMO 86,00 mq lordi X 1,00 = 86,00 mq.

Balconi - 3,00 mq lordi X 0,30 = 0,90 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 86,90 mq.**



31 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 4 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

Piano INTERRATO - autorimessa – circa 43,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 43,00 mq.**

32 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – TERRENO – mq. 830

L'area è stata oggetto di accatastamento – NON VALORIZZATA

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







5 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 47 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 19.

Piano INTERRATO - autorimessa – circa 19,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 19,00 mq.**

6 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 48 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 32.

Piano INTERRATO - autorimessa – circa 32,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 32,00 mq.**

7 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 50 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 11.

Piano INTERRATO - cantina – circa 14,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 14,00 mq.**

8 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 51 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 10.

Piano INTERRATO - cantina – circa 12,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 12,00 mq.**

10 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 2 – cat. A\2 - cl. 5 - vani 8.

Piani TERRA e PRIMO - vani abitabili 8 – circa 110,00 mq lordi.

Piano TERRA - portico/balconi circa 22,00 mq lordi.

Piano INTERRATO – cantina/lavanderia circa 90,00 mq lordi.

Corte esterna – giardino circa 100,00 mq lordi.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

<u>Appartamento - TERRA/PRIMO</u>	110,00 mq lordi X	1,00 = 110,00 mq.
<u>Portico/balcone -</u>	22,00 mq lordi X	0,30 = 6,60 mq.
<u>Cantina -</u>	90,00 mq lordi X	0,50 = 45,00 mq.
Corte esterna – giardino	100,00 mq lordi X	0,10 = 10,00 mq.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 171,60 mq.**

11 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 3 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

Piano INTERRATO - autorimessa – circa 40,00 mq lordi.

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 40,00 mq.**

AREE DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DIURBANIZZAZIONE REALIZZATE

9 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 60 – cat. F/1 – ente urbano –

12 - NCT - FG. 8 – MP. 633 – cat. F/1 – ente urbano -

13 - NCT - FG. 8 – MP. 595 – SUB. / – cat. D\1 – CABINA ENEL

14 - NCT - FG. 8 – MP. 567 – mq. 4500

14 - NCT - FG. 8 – MP. 575 – mq. 3746

14 - NCT - FG. 8 – MP. 582 – mq. 25

14 - NCT - FG. 8 – MP. 584 – mq. 16

**TOTALE SUPERFICIE standard da cedere 8.287,00 mq.**



## 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:

<b><u>RUDIANO</u></b>	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
	<b>AREE EDIFICABILI</b>	<b>€/mq. 100,00</b>
<b><u>VILLACHIARA</u></b>	abitazioni civili – stato OTTIMO -	€/mq. 1.300,00
	autorimesse – stato NORMALE -	€/mq. 400,00
	depositi/cantine isolate	€/mq. 300,00
	<b>AREE STANDARD</b>	<b>€/mq. 70,00</b>



**VALORI di STIMA****COMUNE DI RUDIANO**

1 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 103,10 mq. x € 1.050,00 = € 108.255,00

**VALORE ARROTONDATO € 108.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

2 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 5 – vani 5.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 102,10 mq. x € 1.050,00 = € 107.205,00

**VALORE ARROTONDATO € 107.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

3 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 20 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 5,5.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 96,00 mq. x € 1.400,00 = € 134.400,00

**VALORE ARROTONDATO € 134.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**



4 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 21 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 11.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 198,00 mq. x € 1.400,00 = € 277.200,00*

**VALORE ARROTONDATO € 277.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

5 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 22 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 16 mq

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 18,00 mq. x € 400,00 = € 7.200,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

6 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 23 – cat. C\6 – cl. 2 – cons 17 mq

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 19,00 mq. x € 400,00 = € 7.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.500,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

7 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 1 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 102,00 mq. x € 1.050,00 = € 107.100,00*

**VALORE ARROTONDATO € 107.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**



8 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 99,00 mq. x € 1.050,00 = € 103.950,00*

**VALORE ARROTONDATO € 104.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

9 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 3 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 101,00 mq. x € 1.050,00 = € 106.050,00*

**VALORE ARROTONDATO € 106.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

10 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 4 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 99,00 mq. x € 1.050,00 = € 103.950,00*

**VALORE ARROTONDATO € 104.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

11 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 5 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 102,00 mq. x € 1.050,00 = € 107.100,00*

**VALORE ARROTONDATO € 107.000,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**



12 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 6 – cat. A\2 – cl. 4 - vani 6.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 100,00 mq. x € 1.050,00 = € 105.000,00

**VALORE ARROTONDATO** € 105.000,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

13 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 7 – cat. C\2 – cl. 3 - cons 44.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 46,00 mq. x € 300,00 = € 13.800,00

**VALORE ARROTONDATO** € 14.000,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

14 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 8 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00

**VALORE ARROTONDATO** € 5.600,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

15 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 9 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00

**VALORE ARROTONDATO** € 5.600,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**



16 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 10 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 5.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

17 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 11 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 5.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

18 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 12 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 5.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

19 - NCT - FG. 7 – MP. 497 – SUB. 13 – cat. C\6 - cl. 2 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 14,00 mq. x € 400,00 = € 5.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 5.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**





20 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 9 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 16,00 mq. x € 400,00 = € 6.400,00

**VALORE ARROTONDATO** € 6.400,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

21 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 10 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 16,00 mq. x € 400,00 = € 6.400,00

**VALORE ARROTONDATO** € 6.400,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

22 - NCT - FG. 9 – MP. 364 – SUB. 12 – cat. C\6 - cl. 4 - cons 13.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 16,00 mq. x € 400,00 = € 6.400,00

**VALORE ARROTONDATO** € 6.400,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

23 - NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 1 – cat. A\7 – cl. 4 - vani 14.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 328,00 mq. x € 1.150,00 = € 377.200,00

**VALORE ARROTONDATO** € 377.000,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**



24 - NCT - FG. 7 – MP. 468 – SUB. 2 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 39.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 46,00 mq. x € 400,00 = € 18.400,00*

**VALORE ARROTONDATO € 18.400,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

25 - NCT - FG. 9 – MP. 370 – TERRENO – mq. 790.

26 - NCT - FG. 9 – MP. 556 – TERRENO – mq. 180.

27 - NCT - FG. 9 – MP. 558 – TERRENO – mq. 25.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 995,00 mq. x € 100,00 = € 99.500,00*

**VALORE ARROTONDATO € 99.500,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

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.**



29 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 2 – cat. A\2 – cl. 2 - vani 5.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

**Superficie COMMERCIALE – 88,10 mq. x € 1.050,00 = € 92.505,00**

**VALORE ARROTONDATO € 92.500,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

30 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 3 – cat. A\2 - cl. 2 - vani 5.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

**Superficie COMMERCIALE – 86,90 mq. x € 1.050,00 = € 91.245,00**

**VALORE ARROTONDATO € 91.200,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

31 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – SUB. 4 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

**Superficie COMMERCIALE – 43,00 mq. x € 400,00 = € 17.200,00**

**VALORE ARROTONDATO € 17.200,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

32 - NCT - FG. 1 – MP. 86 – TERRENO – mq. 830

L'area è stata oggetto di accatastamento – NON VALORIZZATA



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**

**Valore in esecuzione – ½ quota pari a € 104.500,00.**

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

Come già precisato si rende necessaria la VARIAZIONE CATASTALE per aggiornare la rappresentazione grafica per gli immobili n. 1 e 2, previa documentazione progettuale in sanatoria da depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Remedello.

<u>COSTI TECNICI</u>		
	Pratica tecnica in sanatoria	€ 1.000,00
	Oneri comunali in sanatoria	€ 2.000,00
	Diritti di segreteria comunali	€ 100,00
	Pratica catastale	€ 400,00
	<u>Diritti catastali</u>	<u>€ 100,00</u>
	<b>Totale costi tecnici</b>	<b>€ 3.600,00 + iva</b>

#### **TOTALE COMPLESSIVO - ARROTONDATO**

(dedotti i costi tecnici di sanatoria – accatastamento – per gli immobili 1 e 2 in Rudiano) .

**€ 2.366.000 ,00**

(diconsi due milioni trecentosessantasei mila\00 euro-).



## VALORI di STIMA

### COMUNE DI VILLACHIARA

1 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 27 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 19,00 mq. x € 400,00 = € 7.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

2 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 28 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 19,00 mq. x € 400,00 = € 7.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

3 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 33 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 17.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 19,00 mq. x € 400,00 = € 7.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

4 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 34 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 16.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:



*Superficie COMMERCIALE – 16,00 mq. x € 400,00 = € 6.400,00*

**VALORE ARROTONDATO € 6.400,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

5 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 47 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 19.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 19,00 mq. x € 400,00 = € 7.600,00*

**VALORE ARROTONDATO € 7.600,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

6 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 48 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 32.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 32,00 mq. x € 400,00 = € 12.800,00*

**VALORE ARROTONDATO € 12.800,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

7 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 50 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 11.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE – 14,00 mq. x € 300,00 = € 4.200,00*

**VALORE ARROTONDATO € 4.200,00**

**Valore in esecuzione – intera quota.**

8 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 51 – cat. C\2 - cl. 2 - cons 10.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:



*Superficie COMMERCIALE* – 12,00 mq. x € 300,00 = € 3.600,00

**VALORE ARROTONDATO** € 3.600,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

10 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 2 – cat. A\2 - cl. 5 - vani 8.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 171,60 mq. x € 1.300,00 = € 223.080,00

**VALORE ARROTONDATO** € 223.000,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

11 - NCT - FG. 8 – MP. 606 – SUB. 3 – cat. C\6 - cl. 3 - cons 31.

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 40,00 mq. x € 400,00 = € 16.000,00

**VALORE ARROTONDATO** € 16.000,00

**Valore in esecuzione – intera quota.**

**AREE DA CEDERE UNITAMENTE ALLE OPERE DI**

**URBANIZZAZIONE REALIZZATE**

9 - NCT - FG. 8 – MP. 608 – SUB. 60 – cat. F/1 – ente urbano –

12 - NCT - FG. 8 – MP. 633 – cat. F/1 – ente urbano -

13 - NCT - FG. 8 – MP. 595 – SUB. / – cat. D\1 – CABINA ENEL

14 - NCT - FG. 8 – MP. 567 – mq. 4500

14 - NCT - FG. 8 – MP. 575 – mq. 3746

14 - NCT - FG. 8 – MP. 582 – mq. 25

14 - NCT - FG. 8 – MP. 584 – mq. 16



**TOTALE SUPERFICIE standard da cedere 8.287,00 mq.**

La mia personale valutazione complessiva corrisponde a:

*Superficie COMMERCIALE* – 8.287,00 mq. x € 70,00 = € 580.090,00

**VALORE ARROTONDATO € 580.000,00**

**Valore in esecuzione – 7591/10000 quota pari a € 440.278,00.**

**TOTALE COMPLESSIVO - ARROTONDATO**

**€ 736.678,00**

(diconsi settecentotrentasei mila seicentotrentotto\00 euro-).

 pdfelement

In fede.

Il Tecnico Incaricato

Megni geometra Roberto

Geom. MEGNI ROBERTO

Collegio Geometri di Brescia n. 4139





## LEGENDA:

- DESCRIZIONE PROCEDURE – da pag. 1 a pag. 4
- Elenco immobili Rudiano – da pag. 4 a pag. 8
- Elenco immobili Villachiara – da pag. 8 a pag. 10
- Regolarità edilizie - da pag. 10 a pag. 13
- Verifiche Ipotecarie - da pag. 13 a pag. 16
- Formalità e vincoli – pag. 16 e 17
- Relazione immobili Rudiano - da pag. 18 a pag. 30
- Relazione immobili Villachiara - da pag. 31 a pag. 35
- Consistenze immobili Rudiano - da pag. 36 a pag. 46
- Consistenze immobili Villachiara - da pag. 47 a pag. 49
- Valori di stima – Rudiano - da pag. 50 a pag. 59
- Valori di stima – Villachiara - da pag. 60 a pag. 63

## Allegati:

- 1) Comunicazioni raccomandate di sopralluogo.
- 2) Nomina custode giudiziario del 24 ottobre 2016.
- 3) Visure ipotecarie.
- 4) Titoli edilizi / Pratiche edilizie / Certificati di Destinazione aree – divisi per immobili.
- 5) RUDIANO - Visure catastali storiche aggiornate – estratto mappa – planimetrie catastali.
- 6) VILLACHIARA - Visure catastali storiche aggiornate – estratto mappa – planimetrie catastali.
- 7) Rilievo fotografico.

Roncadelle lì, 19 marzo 2018



 pdfelement

