

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

**GRUPPO B2 - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – MAPPALE 71**

**COMPLESSO AGRICOLO DISMESSO CON INGRESSO PRINCIPALE DA VIA DON G. MUSLETTI E DA VIA DEGLI ARTIGIANI**

DESCRIZIONE SINTETICA

L'immobile in descrizione è ubicato nella frazione **OVANENGO** del comune di Orzinuovi; la frazione è posizionata circa a metà strada tra i comuni di Orzinuovi e Borgo San Giacomo tra loro collegati dalla strada Provinciale n.11; il piccolo agglomerato è urbanizzato, ben collegato con le più importanti sedi viarie della zona, ha una destinazione prevalentemente agricola e residenziale con diversi abitanti che lavorano nei paesi circostanti.

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in due distinte parti:

**1ª parte – Caratteristiche intrinseche dell'Insieme rurale**

Il Costruito è situato in prossimità al centro della Frazione, con accesso principale in lato ovest da Via Don G. Musletti con fondo inghiaiato, tramite comodo e largo cancello carraio scorrevole in acciaio zincato che in fatto sborda quasi in toto sull'Area confinante alla particella 126 - GRUPPO D ed in lato est da Via degli Artigiani con passaggio solo pedonale, ora occluso.

Il Sito comprende il **Terreno di mq 10.025 complessivi catastali** (di cui mq 2.159 coperti da Fabbricati agricoli e Silo) che risulta pianeggiante, irriguo, di forma ad elle, confinante verso est e nord con il fondo map. 215 sempre di proprietà, trattato a verde ed in parte incolto, n. 1 Fabbricato rurale datato con porticato e fienile, già stalla, ora in parte deposito di materiale edile vario accatastato alla rinfusa, n. 1 attiguo e vetusto Silo per foraggi ed ancora n. 1 Stalla monopiano di vecchio impianto per l'allevamento avicolo corrente da sud verso nord per una lunghezza di circa m 111,70 in adiacenza alla strada, non più utilizzata per l'originaria destinazione ed utilizzata in parte a deposito di materiale edile vario.

Lo scrivente precisa che gli elaborati grafici catastali ora in visura, rappresentano altresì un immobile/manufatti ormai demoliti, precisamente: locale deposito mono piano di mq 320 circa che era posto in aderenza al Fabbricato rurale succitato e n. 3 Sili che erano vicini a detta Stalla.

**2<sup>A</sup> parte – Caratteristiche qualitative e quantitative proprie degli Immobili con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e dai documenti catastali:**

**✓ Fabbricato rurale =**

L'immobile è composto di portico a tutta altezza, stalla e superiore fienile ed inoltre di annesso corpo mono piano, la struttura verticale è in mattoni mista a blocchi pieni di cemento ed in mattoni doppio-uni, quella orizzontale è in latero cemento ed il sistema copertura recentemente rifatto ha le capriate in acciaio, la grossa orditura è in legno originario, i travetti squadri e l'assito continuo in legno, il manto del tetto è in coppi e la lattoneria in lamiera pre-verniciata, le facciate, le pareti interne e l'intradosso del soffitto sono in parte intonacate al rustico/non intonacate, il pavimento è in battuto di cemento con superficie di calpestio irregolare, altre componenti hanno finiture grezze ed ancora vi sono tracce impiantistiche per illuminazione, forza motrice e rete dell'acqua ad oggi totalmente fuori norma.

Le metrature lorde sono:

- Portico a tutta altezza m 6 x 32 x h. 8.20-8.60 = ..... mq 192
- ex Stalla m 12 x 32 x h. 3.70 = ..... mq 384
- Corpo mono piano annesso alla ex stalla m 6,3 x 11 x h. 3.95-4.80 = ..... mq 69
- ex Fienile ora inutilizzato m 12 x 32 x h. 4.65 imposta/catena capriata - 6.65 colmo = ..... mq 384

Lo stato conservativo generale della Costruzione è appena sufficiente per il proprio utilizzo, salvo sistemare/rinforzare l'instabilità dei tavelloni posti all'intradosso del solaio "a camera d'aria" fra l'ex stalla ed il superiore fienile, con parecchi elementi caduti o in fase di stacco dai labbri inferiori delle travi (sfondellamento), con segnali in danno che a ragione dovrebbe interessare l'intera soletta; le altre componenti edilizie sono nell'insieme appena sufficienti per la destinazione odierna svolta, mentre il sistema copertura è stato di recente correttamente ristrutturato.

**✓ Silo verticale per stoccaggio cereali**

Il manufatto in cemento armato vibrato è di forma cilindrica, con in sommità il piano di carico a sbalzo cm 90 circa, con ancora depositati i blocchi pieni di cls per caricare la tavola in legno che sua volta serviva a comprimere i foraggi verdi ed eliminare l'aria al loro interno, è di concezione/funzionamento ormai superati, è inutilizzato da tempo e presenta le seguenti dimensioni: diametro m 6,00, superficie in pianta mq 28,30, altezza m 9,10 e volume di mc 257.

Le condizioni strutturali sono nell'insieme appena sufficienti.

**✓ Ex Stalla per allevamento avicolo =**

l'Immobile di forma rettangolare con pianta interna libera è principalmente costituito di muratura perimetrale in mattoni forati cm 27, n. 35 portali in putrelle IPE 120x64 con capriate in ferro interasse m 3,00 ed arcarecci metallici, sistema di copertura composto di n. 2 lastre di cemento amianto (eternit) di cui quella interna a vista, con interposto materassino termo isolante, pareti interne ed esterne intonacate al rustico, aperture di porte e finestre prive di serramenti, pavimento in battuto di cemento con piano di calpestio irregolare, altre componenti con finiture grezze ed ancora vi sono tracce impiantistiche per illuminazione, forza motrice e rete dell'acqua ad oggi totalmente fuori norma.

Le misure sono:

- Superficie lorda m 13,30 x 111,70 x h.3.05 imposta/catena capriata - 5.00 colmo = mq 1.486

Lo stato della Costruzione è obsoleto e soprattutto **si evidenzia che il Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole – Schede Cascine – All 5 VAR4, alle pagine 134 e 136, prescrive che la Stalla in trattazione è da demolire**; l'incaricato per detta norma ha predisposto l'afferente Computo metrico estimativo per l'abbattimento / smaltimento delle lastre di copertura in cemento-amianto (eternit) e di tutte le altre componenti edili conteggiate nell'allegato 10.

<b>STATO DI POSSESSO</b>
--------------------------

Il sottoscritto certifica che le Entità immobiliari Terreno e Fabbricati, sono libere dalle persone e che per quanto riguarda le cose ivi depositate, come attrezzature, automezzi/mezzi in genere, baracche, materiali edili, varie, ogni tipo di rifiuto accatastati alla rinfusa in ambienti chiusi od all'aperto, **devono intendersi quali Beni Mobili esclusi dalla presente rilevazione perché facenti parte di proprio inventario.**

<b>FORMAZIONE LOTTO</b>
-------------------------

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari in essere e della prescrizione di demolire la ex Stalla avicola, reputa costituire un solo LOTTO, precisamente:

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO B2 – FOGLIO 40 – MAPPALE 71
"1/71"	MAP. 71 = INSIEME DEL TERRENO AGRICOLO, FABBRICATO RURALE E SILO (ESCLUSA LA EX STALLA AVICOLA CHE DOVRA' ESSERE DEMOLITA)

## SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli Immobili in trattazione sono attualmente distinti dal Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole nella TAV. 3.2.3.4 VAR4 del SISTEMA EXTRAURBANO, nella sottozona AGR P – Agricola produttiva, regolata dall'ART. 64 e 64.13 delle Norme Tecniche di Attuazione e **nella SCHEDA CASCINE – Elaborato All 5 VAR4 (pag. 134 e 135) ove è prescritto che il Corpo ex Stalla avicola deve essere demolito** ed ancora dalla CARTA DEI VINCOLI – Documenti di Piano nella TAV. 1.A.6a VAR4 con indicata la Fascia di rispetto dalle sorgenti, disciplinata dalle NTA - Art. 40 AREEE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT) ed anche dagli art. 4-6-13-15-30-64.7 delle NTA così come riportato nel CDU.

I Beni sono stati interessati negli scorsi anni da alcune pratiche edilizie con afferenti interventi mai realizzati, in particolare:

- (a) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 249 – Prot. n. 22505 del 24.12.2007 per “Manutenzione straordinaria di capannone agricolo da adibire a ricovero attrezzature agricole”;
- (b) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 136 – Prot. n. 12051 del 25.06.2009 per “Manutenzione straordinaria barchessa”;
- (c) PIANO DI RECUPERO N. 203 – Prot. n. 19775 del 23.10.2009 per “Demolizione di fabbricati esistenti e nuova costruzione di autorimesse pertinenziali”;
- (d) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 199 – Prot. n. 18600 del 27.09.2010 per “Nuova costruzione di autorimesse pertinenziali 1° Lotto”.

## GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente, dopo l'analisi dei Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri di Brescia riferiti al 2023, il Listino 2023 dei Valore degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia ed anche conosciute le segnalazioni del Mercato locale per Beni simili liberi da persone e cose, per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato reputa impostate la Stima applicando il Metodo Sintetico Comparativo assumendo il parametro tecnico del metro quadrato.

Gli afferenti calcoli estimativi, sono:

### Più probabile Valore di Mercato

**\* Area agricola scoperta comprensiva del suolo riferito alla ex stalla avicola da demolire di mq 1.486:**



mq 9.352 arrotondati (derivato da circa mq 7.866 scoperti attuali + mq 1.486 ex stalla avicola) x € 8,59/mq (più probabile valore unitario di mercato) = ..... € **80.333,68**

**\* Fabbricato rurale e Silo con determinazione in primis della loro Superficie di calcolo Virtuale:**

**Superficie di calcolo Virtuale**

Portico a tutta altezza: mq 192 x (1,00 rapporto mercantile) = mq 192 + Stalla al piano T: mq 384 x (1,00 r. m.) = mq 384 + Fienile al 1° piano mq 384 x (0,60 r. m.) = mq 230,40 + Annesso corpo mono piano: mq 69 x (0,50 r. m.) = mq 34,50 + Silo verticale mq 28,30 x (0,50 r. m.) = mq 14,15 = sommano **mq 855,05.**

**Più probabile Valore di Mercato compreso il terreno di sedime**

Mq 855,05 x € 150/mq (più probabile Valore unitario di Mercato) = ..... € **128.257,50**

**complessivamente € 208.591,18**

**A dedurre:**

**\* i presumibili costi per la demolizione della EX STALLA AVICOLA come prescritto nella SCHEDA**

**CASCINE – Elaborato All 5 VAR4 (pag. 134 e 135)**

**vedasi Computo Metrico Estimativo allegato 10 =**

**meno € 114.300 = ..... - € 114.300,00**

**\* i presumibili costi per la pratica di Variazione catastale ed il relativo Tipo Mappale dovuti alle demolizioni già da tempo eseguite e di quella della ex Stalla avicola ancora da compiere =**

**..... - € 1.600,00**

**restano netti € 92.691,18**

**arrotondato a € 92.700,00**

**RIASSUNTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO**

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO B2 – FOGLIO 40 – MAPPALE 71	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/71"	INSIEME TERRENO AGRICOLO, FABBICATO RURALE E SILO	€ 92.700,00

<p align="center"><b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO B2 – FOGLIO 40 - MAPPALE 71</b>  <b>€ 92.700,00</b>          (euro novantaduemilasettecento/00)</p>
--



**ALLEGATI**

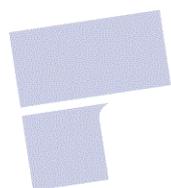
Per una lettura più completa si producono acclusi i documenti più significativi:

01. Ortofoto;
02. Certificato di destinazione urbanistica;
03. Elaborati fotografici;
04. Copia atti di provenienza;
05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
06. Estratti strumenti urbanistici;
07. Estratto mappa catastale;
08. Scheda catastale;
09. Visura storica per immobile;
10. Computo metrico estimativo;
11. Tabella valori medi terreni agricoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



pdfelement  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

