

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

GRUPPO D - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – PARTICELLA 126

INSIEME D'IMMOBILI DI VECCHIO IMPIANTO TIPICO DELLA CASCINA AGRICOLA, DA TEMPO DISMESSA ED ORA IN PARTE RISTRUTTURATO E SEDE DELL'IMPRESA EDILE ESECUTATA, POSTI IN VIA DON G. MUSLETTI N. 6

DESCRIZIONE SINTETICA

Il complesso immobiliare 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:

1^A parte – Caratteristiche intrinseche dell'Insieme edilizio

Il Costruito è situato vicino al centro della Frazione, con accesso in lato sud dal tratto principale di Via Don G. Musletti ed in lato ovest dal tratto secondario di detta Via con fondo inghiaiato, tramite cancello carraio ad anta di fattura arrangiata; è da evidenziare che il fondo è occupato quasi in toto da un altro e largo cancello carraio scorrevole in acciaio zincato al servizio della confinante particella 71 - GRUPPO B2.

Il Sito di mq 3.950 catastali comprende una parte di corte scoperta in lato nord di mq 1.860 circa distinta nell'elaborato planimetrico con il Subalterno 3 (parte), ove si affacciano tutti i Fabbricati di superficie coperta mq 1.263, di diverse condizioni/destinazioni ed ancora di un'appendice in lato sud di terreno scoperto di mq 827 indicativi trattato a prato prospettante con due lati su Via Musletti, anch'esso identificato con il Subalterno 3 (parte).

2^A parte – Caratteristiche qualitative e quantitative proprie dei vari Immobili seguendo l'ordine dei subalterni catastali con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo e dai documenti catastali, in particolare:

✓ Subalterno 4 = Ex Barchessa ora adibita a deposito

L'Unità Immobiliare di pianta rettangolare è composta di n. 4 campate, struttura portante verticale con pilastri in mattoni pieni a quattro teste lavorati a vista e riesaminati, parete sud aperta delimitata dai soli pilastri, quella a nord in parte di mattoni a due teste non intonacate, superiore grigliato in blocchi di calcestruzzo parzialmente crollato per il forte vento di un evento naturale distruttivo e parte terminale aperta, mentre le testate cieche sono in blocchi di cls non intonacate, il sistema tetto a capanna in legno risulta in buono stato con capriate, travi, travetti, listelli, lastre sottocoppo con intradosso a vista di fibre-cemento e superiore manto di coppi ed infine il pavimento è in calcestruzzo con piano di calpestio irregolare.

Le condizioni generali sono appena sufficienti per la propria destinazione, all'infuori del grigliato caduto che dovrà essere ricostruito.

Le dimensioni sono:

* Superficie lorda di pavimento: m 6,58x24,54 = mq 161,50

* Altezze imposta/colmo = m 6.08/7.09

* Volume = mc 1.063

✓ Subalterno 5 = Immobile da tempo demolito

Indicato nel Permesso di Costruire n. 137 Prot. n. 12053 del 25/06/2009 ed ancora censito agli Atti catastali dichiarati il 28/10/2010.

✓ Subalterno 6 = Ex Fabbricato rurale con porticato, stalla e superiore fienile all'attualità destinato a deposito di materiali edili

L'Immobile è composto di porticato a tutt'altezza di cinque campate delimitato dai soli pilastri in lato sud, unico ambiente al piano terra già stalla con vano porta e finestrate, superiore primo piano ex fienile scarsamente utilizzato, chiuso su tre lati di cui quello a nord in parte con grigliato di laterizio h. 1,60 circa e con la facciata sud aperta delimitata dai soli pilastri, raggiungibile con scala fissa in ferro, la struttura portante verticale ha pilastri in mattoni pieni a quattro teste lavorati a vista e riesaminati, mentre quella orizzontale è in latero cemento con cartella in cls ed intonacata all'estradosso, le pareti perimetrali sono in laterizio ed intonacate all'interno ed all'esterno salvo la parete nord, il sistema tetto a capanna in legno è in buono stato con capriate, travi, travetti ed assito con tavole accostate e superiore manto di coppi, il pavimento è in cls con piano di calpestio tirato a frattazzo lungo, la lattoneria è in lamiera pre-verniciata, altre componenti hanno finiture

semicivili ed ancora vi sono parti impiantistiche per illuminazione e forza motrice ad oggi totalmente fuori norma.

Le condizioni generali sono sufficienti per la propria destinazione.

Le dimensioni risultano:

* Superficie lorda pavimento del Porticato H 7.33/9.03: m 5,80x31,90 (media) = mq 185,00

* Superficie lorda di pavimento d'unico ambiente al piano terra ex stalla H 3.04:

m 9,00x31,30(media) = mq 281,70

* Superficie lorda di pavimento ex fienile piano primo – H imposta/colmo 5,69/7,06 = mq 281,70

somma = mq 748,40

* Volume complessivo = mc 4.165

✓ Subalterno 7 = Fabbricato di vecchio impianto, ex residenza dei Proprietari / Lavoratori agricoli, all'attualità destinato in parte ad Uffici ultimati, in corso d'opera avanzata ed in parte con lavori soltanto iniziati limitatamente alla tramezzatura leggera degli ambienti

L'Insieme del Costruito è concisamente composto di n. 2 piani fuori terra e del sottotetto, si sviluppa principalmente lungo la direzione nord-sud, in adiacenza in lato est alla corte interna dov'è posizionato l'ingresso pedonale principale ed in lato ovest la roggia e per salto il tratto secondario di via Don G. Musletti, ha struttura portante in murature di laterizio e solai in legno, sistema tetto rivisto da poco tempo con assito di tavole accostate e manto di coppi, modanatura del cornicione e marcapiano in parte da sistemare, pareti esterne non tinteggiate; sono da revisionare le persiane a battente delle finestre ed il portone in legno con arco a tutto sesto prospettanti sulla corte interna.

In particolare il fabbricato è così costituito:

- Piano Terra H. m 2.77 con Uffici ultimati

Include l'atrio d'ingresso con vista della scala originaria per salire al 1° piano ed annesso ripostiglio al rustico posto nel sottoscala, due uffici d'importanti metrature, altro ufficio, disimpegno, blocco servizi igienici, segreteria con bussola con ingresso dall'area scoperta Subalterno 3 ed ancora sala d'attesa. Le pertinenti opere murarie interne, quelle di finitura, l'impiantistica idro-termo-sanitaria col sistema di riscaldamento a pavimento, l'impianto elettrico e gli altri lavori complementari sono di tipo civile e validi.

- Parte Primo Piano H. m 2.86/3.52 con Uffici in corso d'opera avanzata

Comprende il pianerottolo d'arrivo con vista scala originaria d'accesso al sottotetto e n. 2 uffici posti in adiacenza al vano scala, di cui quello controsoffittato suddiviso in due stanze. Le opere ancora da

realizzare / completare / fornire sono: pavimenti, stuccatura e rasatura controsoffitti in cartongesso, rimontaggi impianti idro-termo-sanitario-condizionamento col sistema di riscaldamento a pavimento e dell'impianto elettrico, porte interne, tinteggiature interne ed ancora varie di completamento al necessario.

Le opere già eseguite sono nel complesso valide, quali i serramenti delle finestre e la dotazione impiantistica ben dimensionata e corretta.

- Parte Primo Piano H. m 3.52 con Ambienti solamente tramezzati

E' in continuità con la Parte sopra trattata, include n. 4 vani con lavori di risanamento conservativo / manutenzione straordinaria in fase iniziale, con opere limitate alla sola suddivisione di detti vani con pareti leggere.

- Sottotetto non agibile H. imposta m 1.55 e 2.68

E' raggiungibile dal vano scala originario, comprende vani comunicanti delimitati da murature portanti in laterizio, ha finiture al rustico e non è praticabile per la presenza di capriate in legno, differenze di quota e un materassino coibente steso sull'estradosso della soletta piana del primo piano che ostacolano la normale movimentazione di persone.

Le dimensioni delle Parti del Bene con differenti caratteristiche intrinseche, risultano:

- Piano Terra H. m 2.77 con Uffici ultimati

* Superficie lorda di pavimento = mq 229,70

- Parte Primo Piano H. m 2.86/3.52 con Uffici in corso d'opera avanzata

* Superficie lorda di pavimento al primo piano = mq 107,90

- Parte Primo Piano H. m 3.52 con Ambienti solamente tramezzati

* Superficie lorda di pavimento H 3,52 = mq 114,90

somma = mq 452,50

- Sottotetto non agibile H. imposta m 1.55 e 2.68 colmo

* Superficie lorda = mq 141,40

✓ Subalterno 8 = Appartamento di vecchio impianto in corso di ristrutturazione

L'Alloggio è in fase di avanzata ristrutturazione, ha l'accesso dalla corte interna, distribuzione rigida con murature in laterizio interne portanti, si sviluppa ai piani terra e primo ed è composto di piccola zona ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio nel sottoscala, vano scala per raggiungere il primo piano con disimpegno notte, n. 2 camere, servizio igienico ed altro ripostiglio.

Le opere ancora da realizzare/completare/fornire sommariamente sono: sistemazione pavimenti al piano terra e di alcuni gradini della scala, nuovi pavimenti al 1° piano e rivestimenti di cucina e servizio igienico, revisione delle persiane a battente in legno, rimontaggi impianti idro-termo-sanitario-condizionamento compreso apparecchi del bagno e caldaia a condensazione e dell'impianto elettrico, porte interne, parte persiane a battente, tinteggiature facciate e vani interni ed ancora varie di completamento al necessario.

Le opere già eseguite sono nel complesso valide, quali i serramenti delle finestre e la dotazione impiantistica ben dimensionata; si evidenzia che il sistema di copertura risulta in buono stato.

Le dimensioni sono:

* Superficie Lorda di Pavimento – Piano Terra H 2.86 = mq 66,60

* Superficie Lorda di Pavimento – Primo Piano H Terra H 2.65 = mq 69,40

somma mq 136,00

✓ Subalterno 9 = Insieme di Locali datati ora adibiti a deposito di materiali edili / ricovero automezzi con finiture rustiche

La Costruzione ha il sistema di copertura in legno ad una falda con assito di tavole affiancate e manto in coppi in buono stato; anche la struttura portante è stata in parte rivista e si sviluppa lungo il confine sud in aderenza alla particella n. 78 – GRUPPO C ed è principalmente così composta:

- Corpo in linea disposto su n. 2 livelli, con il piano terra H. m 2.46/2.96 suddiviso lungo l'asse ovest-est composto di un vano con porta basculante in acciaio, porticato di n. 4 campate delle quali n. 1 a tutt'altezza H. 5.30/6.92 ed ancora n. 1 vano con porta in legno e finestre affiancate, mentre il superiore piano H. m 2.04-2.54/3.66-4.16 scarsamente utilizzato è raggiungibile con scala a pioli, chiuso su n. 3 lati ed aperto verso nord; ambedue i livelli hanno struttura portante verticale in muratura di laterizio e solai con travetti prefabbricati in c.a. ed interposti tavelloni o in legno con superiore caldana in calcestruzzo, pareti e plafoni in parte intonacati ed altre componenti finite al rustico; è da evidenziare che la soletta in legno del vano con porta ed affiancate finestre ha necessità di essere riparata / sostituita per le precarie condizioni statiche.

- Adiacente Corpo di sagoma rettangolare compatta con propria porta d'ingresso, distribuito su n. 2 livelli, piano terra H. m 2.70 e primo H. m 2.40/5.69, entrambi unici ambienti con scala interna di collegamento, struttura portante verticale in muratura di laterizio / pilastri in cemento armato, solaio con latero-cemento con trave di spina ribassata in c.a. e superiore caldana in calcestruzzo, pareti interne / esterne e soffitti intonacati altre componenti finite al rustico.

Le condizioni generali di entrambi i Corpi sono sufficienti per il proprio utilizzo.

Le dimensioni sono:

- Corpo in linea

* Superficie Lorda di Pavimento al piano terra - H. m 2.46/2.96 compresa campata a tutt'altezza H 5.30/6.92 = m 5,90x25.20 = mq 148,70

* Superficie lorda di Pavimento al 1° piano H. m 2.04-2.54/3.66-4.16 = mq 128,70

parziale mq 277,40

- Corpo di sagoma rettangolare

* Superficie Lorda di Pavimento al piano terra - H. m 2.70 = m 10,75x11,70 = mq 125,80

* Superficie Lorda di Pavimento al 1° piano - H. m 2.40/5,69 = mq 125,80

parziale mq 251,60

somma mq 529,00

✓ Subalterno 10 = Appartamento con struttura di vecchio impianto, nel tempo oggetto di manutenzione e rinnovo

L'Alloggio già destinato alla residenza del lavoratore agricolo ed oggi abitato dal Custode sig. [REDACTED] e dalla moglie, ha l'ingresso dalla corte interna, è di forma rettangolare compatta, ha distribuzione rigida con murature interne portanti, si sviluppa al piano terra H 2.77 e 1° piano H 2.40 ed è così composto: limitata zona ingresso con vista del rampante scala ancora originario con sola pedata in pietra che conduce al piano superiore, ambiente cucina con adiacente wc/ripostiglio posto nel sottoscala e dell'opposto vano soggiorno a sinistra rispetto l'ingresso, ripiano d'arrivo del primo piano che conduce alla stanza suddivisa in disimpegno, servizio igienico e cameretta ora adibita a ripostiglio e dell'opposta camera verso sinistra.

L'insieme si presenta in normali condizioni di manutenzione, salvo la sistemazione delle persiane ad anta e la tinteggiatura delle facciate, con opere di finitura ed impiantistiche interne di corretta fattura e con il manto di copertura in coppi in buono stato; è però da sottolineare che nel wc/ripostiglio comunicante direttamente con la cucina, è installato un vaso con sedile che contrasta con la normativa igienico-sanitaria e che pertanto dovrà essere eliminato; inoltre si sottolinea che la cameretta ora ripostiglio e la camera al primo piano hanno l'altezza interna di m 2.40 invece di m 2.70 minimi prescritti dal Regolamento d'Igiene tipo.

Le dimensioni sono:

* Superficie Lorda di Pavimento – Piano Terra H m 2.77 = mq 64,00

* Superficie Lorda di Pavimento – 1° Piano H m 2.40 = mq 64,00

..... sommano mq 128,00

STATO DI POSSESSO

I Beni staggiati al momento del sopralluogo erano sfitti e da alcuni anni inutilizzati, all'infuori del mappale 126 sub. 10 che era abitato dal Custode sig. [REDACTED] e dalla moglie, senza Contratto di Locazione, aventi il compito di controllare ed impedire possibili azioni vandaliche in danno sia degli immobili del complesso che dei materiali riposti.

FORMAZIONE LOTTI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari, al fine di rendere funzionali i Subalterni in questione per le loro specifiche composizioni / destinazioni / esigenze, reputa costituire **n. 4 distinti LOTTI** comprensivi della quota parte dell'Area comune scoperta Sub. 3 ed ancora della quota parte dell'area di sedime del Sub. 5, in particolare:

- **LOTTO "1/126"** = Insieme degli Immobili destinati a **Deposito** includente Sub. 4, Sub. 6, sub 9, parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta);

- **LOTTO "2/126"** = **Uffici** Sub. 7 compreso parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta);

- **LOTTO "3/126"** = **Abitazione** Sub. 8 compreso parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta);

- **LOTTO "4/126"** = **Abitazione** Sub. 10 includente parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta).

Lo scrivente vuole indicare che la quota parte di Area comune scoperta di ogni LOTTO è calcolata applicando un numero moltiplicatore alla propria Superficie Lorda di Pavimento (esclusa la Superficie Lorda del sottotetto inagibile del subalterno 7); in dettaglio:

* Superficie Scoperta Complessiva = mq 2.687,00

* Superficie Lorda di Pavimento Totale dei **LOTTI** = "1/126" mq 1.438,90 +

+ "2/126" mq 452,50 + "3/126" mq 136,00 + "4/126" mq 128,00 = mq 2.155,40

* Numero moltiplicatore = mq 2.687,00 diviso mq 2.155,40 1,2467

Pertanto la Quota parte dell'Area comune scoperta afferente ogni LOTTO, è:

* **LOTTO n. "1/126"** mq 1.438,90 x 1,2467 = mq 1.793,79

* **LOTTO n. "2/126"** mq 452,50 x 1,2467 = mq 564,10

* **LOTTO n. "3/126"** mq 136,00 x 1,2467 = mq 169,54

* LOTTO n. "4/126" mq 128,00 x 1,2467 = mq 159,57

somma mq 2.687,00

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI RIPRESI DALL'ELABORATO PLANIMETRICO GRUPPO D – FOGLIO 40 – MAPPALE 126
"1/126"	DEPOSITI = Sub. 4 + Sub. 6 + Sub. 9 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)
"2/126"	UFFICI = Sub. 7 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)
"3/126"	ABITAZIONE = Sub. 8 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)
"4/126"	ABITAZIONE = Sub. 10 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Insieme del Costruito con lavori parzialmente terminati presuntivamente nel 2010 e per gli Uffici al piano terra nel 2016, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

• **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA n. 136 – Prot. n. 12051 del 25.06.09 per "Manutenzione straordinaria barchessa"**

In realtà l'intervento edilizio ha interessato solamente il controllo/sistemazione dei pilastri in mattoni a quattro teste della struttura verticale ed il sistema tetto a capanna.

• **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 137 – Prot. n. 12053 del 25.06.2009 per "Risanamento conservativo ad uso direzionale, residenziale e ricovero attrezzi"**

L'incaricato ribadisce che l'intervento edilizio è terminato solo parzialmente, che ha rispettato di massima le modalità progettuali previste, con alcune opere difformi eseguite senza regolare Permesso che riferite ai Subalterni vengono di seguito descritte:

✓ **Subalterno 5 = Immobile da tempo demolito**

Non è stata presentata la pratica di demolizione.

✓ **Subalterno 6 = Ex Fabbricato rurale con porticato, stalla e superiore fienile all'attualità destinato a deposito di materiali edili**

E' stata realizzata una scala in ferro per accedere al primo piano posta all'interno del porticato addossata alla testata ovest.

✓ **Subalterno 7 = Ex Fabbricato residenziale dei Proprietari / Lavoratori agricoli, all'attualità destinato in parte ad Uffici ultimati, in corso d'opera avanzata ed in parte con lavori soltanto iniziati limitatamente alla tramezzatura leggera degli ambienti**

- Piano Terra H. m 2.77 con Uffici ultimati

Detta parte diverge dal progetto approvato per lo scorporo dei vani costituenti l'attuale Unità abitativa Subalterno 10, per la mancata esecuzione di alcune divisorie leggere, per la posa di n. 2 colonne di pietra nei due ambienti d'importanti metrature per il sostegno delle travi di spina in legno ed ancora per la demolizione della scala verso sud con adiacenti anti wc e wc, onde realizzare un unico ambiente per servizi igienici.

- Parte Primo Piano H. m 2.86/3.52 con Uffici in corso d'opera avanzata

Separazione con divisorio leggero di un Ufficio in due stanze.

- Parte Primo Piano H. m 3.52 con Ambienti solamente iniziati limitatamente alla tramezzatura
Formazione di pareti divisorie leggere dei vani.

✓ Subalterno 8 = Appartamento di vecchio impianto in corso di ristrutturazione avanzata

L'Unità residenziale si discosta dal progetto approvato per la formazione di una piccola finestra nel vano sottoscala, di nuova finestra nel bagno del primo piano ed ancora di locale ripostiglio posto a sinistra rispetto all'arrivo del vano scala, che da progetto occupa parte di una stanza del Sub. 7.

✓ Subalterno 9 = Insieme di Locali datati ora adibiti a deposito di materiali edili/ricovero automezzi con finiture rustiche

Nel Corpo rettangolare al piano terra sono state abbattute le due pareti leggere d'angolo delimitanti il wc e chiusa la relativa finestra.

✓ Subalterno 10 = Appartamento con struttura di vecchio impianto, nel tempo oggetto di manutenzione e rinnovo

L'Unità immobiliare era parte del Subalterno 7 adibito ad Uffici nel progetto approvato, mentre in realtà l'intervento ha mantenuto l'originaria struttura e destinazione Abitativa come indicato nella planimetria catastale presentata il 28/10/2010.

Il rilievo del Bene ha però accertato un ulteriore utilizzo non sanabile di alcuni locali contrario alle prescrizioni del Regolamento d'igiene-tipo, precisamente: la cucina del piano terra H. m 2.77 comunica tramite porta direttamente con l'adiacente wc / ripostiglio posto nel sottoscala e le camere situate al primo piano H. m. 2.40 hanno l'altezza inferiore a quella minima di m 2.70.

✓ Presumibili costi per sanare le succitate difformità edilizie

Le divergenze sanabili dei Subalterni rispetto al Progetto approvato, possono essere regolate con la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria per un costo indicativo, compresi l'oblazione, la preparazione / presentazione della pratica tecnica, i diritti di segreteria e varie al necessario, per

la somma indicativa complessiva di **€ 9.000,00** da ripartire in base alla Superficie lorda di pavimento di ogni LOTTO, mentre per quelle non sanabili del Subalterno 10 si dovrà eliminare il vaso con sedile posto nel sottoscala e destinare solamente ad ambienti accessori o di servizio la cameretta ora ripostiglio e la camera entrambe situate al 1° piano H. 2.40.

La ripartizione del costo indicativo di € 9.000,00 è da ripartire in base alla Superficie Lorda di Pavimento di ogni LOTTO (esclusa la Superficie lorda del sottotetto inagibile del subalterno 7) risultante dal seguente calcolo:

€ 9.000,00 diviso mq 2.155,40 (Superficie lorda di pavimento totale dei n. 4 lotti) = **€ 4,1756/mq**

Pertanto la quota parte di spesa afferente ogni LOTTO, è:

* LOTTO n. "1/126" mq 1.438,90 x 4,1756 = **€ 6.008,00**

* LOTTO n. "2/126" mq 452,50 x 4,1756 = **€ 1.889,00**

* LOTTO n. "3/126" mq 136,00 x 4,1756 = **€ 568,00**

* LOTTO n. "4/126" mq 128,00 x 4,1756 = **€ 535,00**

Il Complesso edilizio è attualmente distinto nel Piano di Governo del Territorio Vigente e anche nell'Adozione della Variante con Deliberazione C.C. n. 18 del 14 luglio 2023, per la quasi interezza all'interno del SISTEMA URBANO A2 - Nuclei di Antica Formazione ove è ammesso solamente l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO ed in minima parte nel SISTEMA EXTRAURBANO AGR P - Agricola produttiva per una fascia di terreno in lato nord di mq 545 circa comprendente il Subalterno 4; le pertinenti tavole grafiche sono: 3.2.3.4 VAR4 ed ancora 3.3.3 del Piano delle Regole ed in particolare è regolato dall'art. 51 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – ZONE A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE ed ancora dall'art. 64 AMBITI "E" AGRICOLI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA – NORMA GENERALE e paragrafi seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

ELENCO DIVERGENZE FRA IL RAFFRONTO DELLO STATO IN ESSERE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN VISURA CON INDICATI I PIU' PROBABILI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
--

✓ Per il mappale 126 subalterno 4 – Deposito (da essere conglobato nel LOTTO "1/126")

Il Bene dovrà essere soppresso, fuso e costituire un'unica Entità con il Sub. 6 e Sub. 9, comprendente anche la quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub.5 (area di sedime);

✓ Per il mappale 126 subalterno 5 - Deposito demolito

L'estratto mappa dovrà essere corretto con tipo mappale di demolizione e soppressa l'Unità immobiliare con area di sedime da assegnare ai vari LOTTI;

✓ Per il mappale 126 subalterno 6 - Deposito (da essere conglobato nel LOTTO "1/126")

Il Bene dovrà essere corretto per l'inserimento di scala fissa in ferro posta nel porticato per accedere 1° piano, soppresso, fuso e costituire un'unica Entità con il Sub. 4 e Sub. 9, comprendente anche la quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub. 5 (area di sedime);

✓ Per il mappale 126 subalterno 7 – Uffici (da diventare il LOTTO "2/126")

L'Unità terziaria dovrà essere variata per la presenza al piano terra di Uffici ultimati, al primo piano di una parte di Locali in corso d'opera avanzata e di una parte con lavori soltanto iniziati limitatamente alla tramezzatura degli Ambienti, ed ancora corretta per la minore consistenza dovuta all'errata Dichiarazione del Sottotetto raggiungibile ma non agibile, alla diversa composizione e distribuzione interna dei vani, con l'aggiunta della quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub. 5 (area di sedime);

✓ Per il mappale 126 subalterno 8 – Abitazione (da diventare il LOTTO "3/126")

L'unità abitativa dovrà essere corretta per la formazione al piano terra di finestrella nel ripostiglio del sottoscala ed al 1° piano di porta su tramezza leggera d'accesso dal disimpegno al servizio igienico ed anche per la chiusura di porta su muratura portante fra la camera e detto servizio igienico, ed ancora con l'aggiunta della quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub. 5 (area di sedime);

✓ Per il mappale 126 subalterno 9 – Deposito disposto su due livelli (da essere conglobato nel LOTTO "1/126")

Il Bene dovrà essere soppresso, fuso e costituire un'unica Entità il sub. 4 ed il sub. 6, comprendente anche la quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub. 5 (area di sedime);

✓ Per il mappale 126 subalterno 10 – Abitazione (da diventare il LOTTO "4/126")

L'unità abitativa dovrà essere corretta per la diversa utilizzazione / distribuzione con formazione al piano terra di nuova porta che dalla cucina accede al ripostiglio posto nel sottoscala ed anche per la chiusura del vano porta che dal soggiorno conduce a detto ripostiglio, mentre al 1° piano essendo l'altezza H=2.40 m dovrà adibirsi solamente ad ambienti accessori o di servizio, con l'aggiunta della quota parte dell'area comune Sub. 3 e Sub. 5 (area di sedime).

✓ Presumibile costo per lo svolgimento delle suindicate Variazioni catastali

E' stato preventivato un possibile costo di **€ 4.500,00** compresi i diritti del superiore Ufficio da ripartire in base alla Superficie Lorda di Pavimento di ogni LOTTO; pertanto la quota parte di spesa risultante dal seguente calcolo, è:

€ 4.500,00 diviso mq 2.155,40 (Slp totale dei n. 4 lotti) = € 2,087/mq

Pertanto la quota parte di spesa afferente ogni LOTTO, è:

- * LOTTO n. "1/126" mq 1.438,90 x € 2,087/mq = **€ 3.004,00**
- * LOTTO n. "2/126" mq 452,50 x € 2,087/mq = **€ 945,00**
- * LOTTO n. "3/126" mq 136,00 x € 2,087/mq = **€ 284,00**
- * LOTTO n. "4/126" mq 128,00 x € 2,087/mq = **€ 267,00**

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente, dopo l'analisi del Listino Immobiliare 2023 del Valore degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia e conosciute le segnalazioni del Mercato locale per Beni simili liberi da persone e cose, ricerca il Più Probabile Valore di Mercato impostando la Stima con il Metodo Sintetico Comparativo Statistico matematico assumendo il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando le dovute detrazioni nel caso specifico d'Immobili in corso di costruzione per il presumibile costo delle occorrenti opere edili, impiantistiche, prestazioni tecniche e varie complementari per ultimarli e ancora per le difformità progettuali e catastali rilevate.

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare Anno 2023 - ProBrixia (riferimento = Recente)	1.120	1.435	1.278	Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di $\frac{(1.278 - 1.178)^2 + (1.183 - 1.178)^2 + (1.073 - 1.178)^2}{3 - 1} = +/- € 102,59$ Conclusioni Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali delle Unità immobiliari e della Corte comune, preso atto della Media dei valori assunti dalle varie "Fonti", della relativa Deviazione standard campionaria ed ancora degli apprezzamenti del Mercato Locale, reputa assumere il Valore ordinario medio di € 1.178 meno € 78 (entro l'intervallo della Deviazione standard) = € 1.100/mq
Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2022 - Semestre 2 (riferimento = media fra stato normale ed ottimo)	1.015	1.350	1.183	

Borsino Immobiliare - Interrogazione del mese di luglio 2023	898	1.247	1.073
Media	1.011	1.344	1.178
Deviazione standard = + / - €			102,59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assunto il parametro del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici rapporti mercantili, viene determinata in primis la Superficie di calcolo virtuale di ciascun immobile compresa la quota parte millesimale della corte comune, poi l'afferente più probabile Valore complessivo di mercato ordinario medio, confermandolo ed ove necessario diminuendolo per le specifiche caratteristiche e condizioni di ogni Unità Immobiliare.

In dettaglio si ha:

LOTTO "1/126" COMPOSTO DA:

✓ Subalterno 4 = Ex Barchessa ora adibita a deposito

mq 161,50 (superficie lorda di pavimento) x (1,00 rapporto mercantile) = **mq 161,50** (superficie virtuale).

✓ Subalterno 6 = Ex Fabbricato rurale ora deposito

Porticato a tutt'altezza mq 185 (superficie lorda di pavimento) x (1,00 rapporto mercantile) = **mq 185,00** (superficie virtuale) + ex Stalla mq 281,70 (slp) x (1,00 r.m.) = **mq 281,70** (sv) + ex Fienile mq 281,70 (slp) x (0,60 r.m.) = **mq 169,02** (sv); **somma superficie virtuale = mq 635,72.**

✓ Subalterno 9 = Insieme di Locali ora adibiti a deposito / ricovero automezzi

*** Corpo in linea al piano terra e 1°**

Piano terra mq 148,70 (superficie lorda di pavimento) x (1,00 rapporto mercantile) = **mq 148,70** (superficie virtuale) + primo piano mq 128,70 (slp) x (0,50 r.m.) = **mq 64,35** (sv); **somma superficie virtuale mq 213,05.**

*** Corpo rettangolare al piano terra e 1°**

Ambienti al Piano terra e 1° mq (125,80 + 125,80) = mq 251,60 (somma superficie lorda di pavimento) x (1,00 rapporto mercantile) = **mq 251,60** superficie virtuale.

*** Somma superficie virtuale dei Corpi = mq (213,05 + 251,60) = mq 464,65.**

✓ Quota parte Area comune scoperta del LOTTO

Mq 1.793,79 (superficie quota parte Area comune scoperta) x (0,05 rapporto mercantile) = **mq 89,69**
(superficie virtuale).

✓ Somma Superfici Virtuali dei Subalterni 4, 6 e 9 con l'aggiunta della quota parte dell'Area comune scoperta: Mq 161,50 (Sub. 4) + mq 635,72 (Sub. 6) + mq 464,65 (sub. 9) + mq 89,69 (Subb. 3 + 5) = **mq 1.351,56**.

Il più probabile valore unitario di riferimento del mercato per questo lotto, tenuto conto delle considerazioni più sopra riportate, si assume pari al 15% del valore ordinario medio determinato in precedenza. Si ha quindi:

€ 1.100,00*15% = € 165,00/mq

Mq 1.351,56 x **€ 165,00/mq** **€ 223.007,40**

o A dedurre in quota parte i presumibili costi per sanare le divergenze esecutive progettuali e regolarizzare lo stato catastale, già in precedenza conteggiati:

meno (€ 6.008 + 3.004) = **meno € 9.012,00**

restano netti € 213.995,40

arrotondato a € 214.000,00

LOTTO "2/126" COMPOSTO DA:

✓ Subalterno 7 = Ex Fabbricato residenziale dei Proprietari / Lavoratori agricoli, all'attualità destinato in parte ad Uffici ultimati, in corso d'opera avanzata ed in parte con lavori soltanto iniziati limitatamente alla tramezzatura leggera degli ambienti

Piano Terra H. m 2,77 con Uffici ultimati: mq 229,70 (superficie lorda di pavimento) x (1,00 rapporto mercantile) = **mq 229,70** (superficie virtuale) + Parte Primo Piano H. m 2,86/3,52 con Uffici in corso d'opera avanzata: mq 107,90 (slp) x (0,63 r.m.) = **mq 67,98** (sv) + Parte Primo Piano H. m 3,52 con Ambienti solamente iniziati limitatamente alla tramezzatura: mq 114,90 (slp) x (0,33 r.m.) = **mq 37,92** (sv) + mq 564,10 (superficie quota parte Area comune scoperta) x (0,05 r.m.) = **mq 28,21** (sv); **somma superficie virtuale mq 363,81**.

Il più probabile valore unitario di riferimento del mercato per questo lotto, tenuto conto delle considerazioni più sopra riportate, si assume pari al 100% del valore ordinario medio determinato in precedenza. Si ha quindi:

€ 1.100,00*100% = € 1.100,00/mq

Mq 363,81 x € 1.100,00/mq € 400.191,00

o A dedurre in quota parte i pensabili costi per sanare le divergenze esecutive progettuali e regolarizzare lo stato catastale, già in precedenza conteggiati:

meno (€ 1.889 + 945) = meno € 2.834,00

restano netti € 397.357,00

arrotondato a € 397.400,00

LOTTO "3/126" COMPOSTO DA:

✓ Subalterno 8 = Appartamento di vecchio impianto in corso di ristrutturazione avanzata

Mq 136,00 (superficie lorda di pavimento) x (0,57 r.m.) = mq 77,52 (superficie virtuale) + mq 169,54 (superficie quota parte Area comune scoperta) x (0,05 r.m.) = mq 8,48 (sv); somma superficie virtuale **mq 86,00**.

Il più probabile valore unitario di riferimento del mercato per questo lotto, tenuto conto delle considerazioni più sopra riportate, si assume pari al 85% del valore ordinario medio determinato in precedenza. Si ha quindi:

€ 1.100,00*85% = € 935,00/mq

Mq 86,00 x € 935,00/mq = **€ 80.410,00**

o A dedurre in quota parte i pensabili costi per sanare le divergenze esecutive progettuali e regolarizzare lo stato catastale, già in precedenza conteggiati:

meno (€ 568 + 284) = meno € 852,00

restano € 79.558,00

arrotondato a € 79.600,00

LOTTO "4/126" COMPOSTO DA:

✓ Subalterno 10 = Appartamento con struttura di vecchio impianto, nel tempo oggetto di manutenzione e rinnovo

Mq 64,00 (superficie lorda di pavimento) al piano terra x (1,00 rapporto mercantile) = mq 64,00 (superficie virtuale) + mq 64,00 (slp) al 1° piano H 2.40 x (0,50 r.m.) = mq 32,00 (sv) + mq 159,57 (superficie quota parte Area comune scoperta) x (0,05 r.m.) = mq 7,98 (sv); somma superficie virtuale **mq 103,98**.

Il più probabile valore unitario di riferimento del mercato per questo lotto, tenuto conto delle considerazioni più sopra riportate, si assume pari al 85% del valore ordinario medio determinato in precedenza. Si ha quindi:

€ 1.100,00*85% = € 935,00/mq

Mq 103,98 x **€ 935,00/mq** **€ 97.221,30**

o A dedurre in quota parte i pensabili costi per sanare le divergenze esecutive progettuali e regolarizzare lo stato catastale, già in precedenza conteggiati:

meno (€ 535 + 267) = **meno € 802,00**

restano € 96.419,30

arrotondato a € 96.500,00

RIASSUNTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI		
LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO D – FOGLIO 40 – MAPPALE 126	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/126"	DEPOSITI = Sub. 4 + Sub. 6 + Sub. 9 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)	€ 214.000,00
"2/126"	UFFICI = Sub. 7 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)	€ 397.400,00
"3/126"	ABITAZIONE = Sub. 8 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)	€ 79.600,00
"4/126"	ABITAZIONE = Sub. 10 + parte Sub. 3 e Sub. 5 (area comune scoperta)	€ 96.500,00
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO D – FOGLIO 40 - MAPPALE 126 €uro 787.500,00 (€uro settecentottantasettemilacinquecento/00)		

ALLEGATI

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

01. Ortofoto;
02. Elaborati fotografici;
03. Copia atto di provenienza;
04. Copia contratto di locazione;
05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
06. Estratti strumenti urbanistici;
07. Estratto mappa catastale;
08. Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati;
09. Schede catastali;
10. Visure storiche per immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it