

## V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

GRUPPO C - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – MAPPALE 78

FABBRICATO RURALE FATISCENTE CON INGRESSI DA PIAZZA IV NOVEMBRE E DA VIA  
DON G. MUSLETTI

## 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 Costruito, un tempo adibito all'attività agricola ed all'abitazione dell'agricoltore, è situato nel centro della Frazione, in angolo nord fra Piazza IV Novembre e Via Musletti ove sono posti rispettivamente n. 3 ingressi pedonali ed il passo carraio, all'attualità è fatiscante, inabitato ed abbandonato, è disposto su tre lati con sviluppo ai piani terra e parte al primo con antistanti portici ed è principalmente composto di: Fabbricato rurale principale, contiguo Corpetto accessorio mono piano ed ancora Corte interna, insistenti su un Terreno di complessivi mq 1.144 catastali.

I confini sono certi e delimitati fisicamente, in particolare parte della parete in lato est verso la Piazza confina per m 5 circa con l'area della pesa pubblica e per m 2 circa ha in addosso la cabina di pesatura di cui alla particella 79.

Le principali caratteristiche qualitative e quantitative proprie degli Immobili con le metrature da considerare indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e dagli atti catastali, sono:

✓ **Fabbricato rurale principale**

l'Immobile di n. 2 piani fuori terra è composto di ambienti tipici dell'attività agricola quali la stalla con superiore fienile, vani multiuso ed abitativi posti ai piani T. - 1° e di portici a tutt'altezza per il ricovero delle macchine agricole / derrate, ha struttura portante verticale in muratura / pilastri di mattoni pieni in laterizio e solai in legno ed in putrelle in ferro con interposte volterrane in laterizio per la stalla, il sistema tetto ha grossa e piccola orditura in legno con assito discontinuo e manto di

copertura in coppi, salvo il corpo della stalla / fienile / antistante portico con lastre di cemento-amianto, la facciata prospettante la Piazza non è intonacata, le altre facciate, le pareti interne e l'intradosso del soffitto sono in parte intonacate al rustico / non intonacate, le pavimentazioni sono in piastrelle per i locali abitativi ed in generale di battuto in calcestruzzo con superficie di calpestio irregolare, altre componenti hanno finiture grezze ed ancora sono rimaste alcune parti impiantistiche per illuminazione, forza motrice e rete dell'acqua ad oggi totalmente inservibili e fuori norma.

Le metrature lorde più significative, con altezze varie e tipiche di un regolare complesso agricolo, sono: vani abitativi e multiuso posti al piano terra = mq 277 + vani abitativi e multiuso posti al primo piano = mq 277 + stalla = mq 91 + fienile (sopra la stalla) = mq 91 + portici a tutt'altezza mq 137 + 43 + 121 = mq 301.

**✓ Adiacente Corpetto ad un piano**

Il Corpetto è situato in adiacenza all'ingresso carraio e di fronte alla testata della stalla, ha caratteristiche costruttive di tipo rustico e la superficie lorda è di mq 14.

**✓ Superficie coperta**

La superficie è di mq 683

**✓ Corte interna scoperta**

La corte è in parte pavimentata in calcestruzzo e per la maggiore superficie è infestata dalle erbacce, con superficie di mq 461 circa.

**✓ Lastre in cemento-amianto di copertura del corpo stalla con superiore fienile ed antistante portico**

Le lastre di copertura pari a mq 178 conteggiate fino al limite delle gronde, dovranno essere rimosse, trasportate e smaltite da impianto autorizzato.

L'incaricato al fine della presente disamina reputa ripetere che le condizioni intrinseche dell'insieme del Costruito sono pessime, con necessità di un radicale intervento di risanamento conservativo.

**STATO DI POSSESSO**

Il sottoscritto certifica che l'Entità immobiliare è libera da persone e cose.

## FORMAZIONE LOTTO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari in essere, reputa costituire un solo LOTTO, precisamente:

<b>LOTTO NUMERO</b>	<b>ESTREMI CATASTALI GRUPPO C – FOGLIO 40 – MAPPALE 78</b>
"1 / 78"	FABBRICATO RURALE FATISCENTE

## SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Immobile è attualmente distinto dal Piano di Governo del Territorio nel Perimetro dei Nuclei Antichi, Zona A2 – Nuclei di Antica Formazione (TAVOLE 3.3.3 e 3.2.3.4 VAR4 (vigente) e VAR5 (adottato) del Piano delle Regole ove è ammesso solamente l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO e solo per il corpetto accessorio l'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; è regolato dall'art. 51 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – ZONE A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE delle Norme Tecniche di Attuazione ed anche dagli art. 4-30-40-64.7 così come riportato nel CDU.

## GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente, dopo l'analisi del Listino 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 assumendo il parametro tecnico del metro quadrato, applicando la dovuta detrazione per il presumibile costo di rimozione, trasporto e smaltimento presso impianto autorizzato delle lastre di copertura in cemento-amianto del corpo stalla con superiore fienile ed antistante portico.

In primis viene calcolata la Superficie Virtuale e successivamente il più Probabile Valore di mercato, in dettaglio:

### **\* Superficie di Calcolo Virtuale**

Riassunto:

- vani abitativi e multiuso ai piani terra primo e stalla = mq 645 (superficie lorda) x (1,00 rapp. mercantile) = mq 645 (superficie virtuale)
- fienile (sopra la stalla) = mq 91 (s.l.) x (1,00 r.m) = mq 91 (s.v.)
- portici = mq 301 (s.l.) x (1,00 r.m.) = mq 301 (s.v.)
- corpetto mono piano = mq 14 (s.l.) x (0,30 r.m.) = mq 4,20 (s.v.)

- corte scoperta = mq 461 x (0,05 r.m.) = mq 23,05 (s.v.)

perciò la totalità della superficie virtuale è di **mq 1.064,25**

**\* Più probabile Valore complessivo**

Assumendo quale più probabile Valore unitario di riferimento del Mercato, il valore massimo del Listino della Borsa Immobiliare di Brescia per gli immobili da ristrutturare in Ovanengo, pari ad € 300/mq, si ha:

Mq 1.064,25 x € 300/mq = ..... **€ 319.275,00**

**\* A dedurre:**

**presumibile costo per rimozione, trasporto e smaltimento presso impianto autorizzato delle lastre di copertura in cemento-amianto = mq 178 x € 36/mq =**

**= ..... meno € 6.408,00**

**restano € 312.867,00**

**arrotondato a € 312.900,00**

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

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO C – FOGLIO 40 – MAPPALE 78	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/78"	FABBRICATO RURALE FATISCENTE	€ 312.900,00

**SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO C – FOGLIO 40 - MAPPALE 78**

**€ 312.900,00**

**(euro trecentododicimilanovecento/00)**

**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. Estratti strumenti urbanistici;
06. Estratto mappa catastale;
07. Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
08. Visura storica per immobile;
09. Visura Listino Borsa Immobiliare di Brescia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



pdfelement  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

