

**aggiornamento prezzi di
vendita 2°perizia****1. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) PIAZZA GARIBALDI, VIA****COLOMBO 2**

Trattasi di due appartamenti e un'autorimessa facenti parte di un edificio oggetto di ristrutturazione nel 2010 che si affaccia su piazza

Garibaldi nel Comune di Orzinuovi.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 16

mapp.191/31 via Colombo 2, PS1, cat. C/6, cl. 4, mq 26 RC€ 98,02

mapp.191/46 via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 4,5 RC€ 650,74

mapp.191/53 via Colombo 2, P1, cat. A/2, cl. 6, vani 2,5 RC€ 361,52

DESCRIZIONE

La presente descrizione è esemplificativa ed ha lo scopo solo di evidenziare alcune principali caratteristiche degli immobili pertanto non deve essere assunta quale elemento vincolante per la successiva stima.

Trattasi di un edificio che si affaccia su piazza Garibaldi nel Comune di Orzinuovi oggetto di ristrutturazione nel 2010 con unità immobiliari a destinazione commerciale – direzionale e residenziale.

Di tale immobile fanno parte le seguenti unità immobiliari di proprietà:

- **mapp. 191/31**: trattasi di autorimessa di superficie catastale pari a mq 26 sita al piano seminterrato caratterizzata da pavimento in battuto di cemento e basculante automatica in metallo; l'unità è stata utilizzata;

- **mapp. 191/46**: trattasi di appartamento trilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 96 suddivisi in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'unità immobiliare è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali

pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità è stata abitata;

- **mapp. 191/53**: trattasi di appartamento bilocale al piano primo di superficie commerciale pari a circa mq 48 suddivisi in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'unità immobiliare è completata da un balcone con superficie pari a circa

mq 1 ed è caratterizzata da finiture interne di alto livello quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno e vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento; l'unità immobiliare non è stata abitata.

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

PROVENIENZA

Tali immobili sono pervenuti per atto notaio Franco Treccani del 28.05.08 rep. 134759/39772, trascritto a Brescia il 16.06.08 ai nn. 27516/16746 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il complesso è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- convenzione urbanistica atto notaio Treccani del 28.05.07 rep. 132082/38060 trascritto a Brescia il 20.06.07 ai nn. 35446/20706;
- permesso di costruire n. 225/2007 del 25.02.08 prot. gen. n. 20632;

- permesso di costruire in variante n. 246/2008 del 23.03.09

- permesso di costruire in variante n. 231/2009 del 30.11.09

- agibilità per silenzio assenso n. 13/2010 del 01.06.2010

Dal confronto visivo tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto, limitatamente alle verifiche eseguite, non si evidenziano difformità.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di certificazione energetica n. 17125-000034-10 (mapp. 191/46) e n. 17125-000032-10 (mapp. 191/53) allegate; si evidenzia che i certificati energetici sono scaduti durando 10 anni ma che non risultano necessari per le vendite concorsuali.

STIMA

La stima viene eseguita considerando che:

- il valore medio unitario di zona desunto dai bollettini di riferimento pari a €/mq 1.500;

- la richiesta per immobili siti nello stesso edificio è pari a circa €/mq 1.700;

Per tali motivi si ritiene di valutare gli immobili in oggetto in ragione di €/mq 1.700 per il sub 53 e 1800 €/mq per il sub 31 in ragione della maggiore appetibilità commerciale:

comune	foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	€/mq	€
Orzinuovi	16	191	31	autorimessa	27,30	50%	1.800	197.370,00
Orzinuovi	16	191	46	appartamento	96,00	100%		
Orzinuovi	16	191	53	appartamento	48,72	100%	1.700	83.520,00
				balcone	1,17	35%		

arrotondati rispettivamente a

1.A - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 31 - 46 €

200.000,00

1.B - VALORE APPARTAMENTO SUB 53 € 85.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

cat A/2 mapp. 191/46 = RC € 650,74 x 160 x 1,05 = € **109.324,32**

cat A/2 mapp. 191/53 = RC € 361,52 x 160 x 1,05 = € **60.735,36**

cat C/6 mapp. 191/31 = RC € 98,02 x 160 x 1,05 = € **16.467,36**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.