
2. IMMOBILI IN ORZINUOVI (BS) VIA MORETTO 22, 24 E 26

Trattasi di 3 appartamenti, 2 autorimesse e 2 posti auto facenti parte dell'edificio sito a Orzinuovi in via Moretto 22, 24 e 26.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono identificate al N.C.E.U. come segue:

Comune di Orzinuovi

Foglio 9

mapp.1332/3 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 21 RC€ 67,24

mapp.1332/10 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 22 RC€ 70,44

mapp.1332/11 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13 RC€ 35,58

mapp.1332/12 via Moretto 26, pS1, cat. C/6, cl. 3, mq 13 RC€ 35,58

mapp.1332/14 via Moretto 24, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3 RC€ 271,14

mapp.1332/17 via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5 RCE 406,71

mapp.1332/18 via Moretto 22, pS1-T, cat. A/2, cl. 3, vani 3 RCE 271,14

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 n. 3 appartamenti, n. 2 autorimesse e n. 2 posti auto facenti parte di un edificio a destinazione residenziale sito in via Moretto a Orzinuovi in una zona ubicata a nord del centro storico a prevalente destinazione residenziale.

L'immobile si sviluppa su n. 2 piani fuori terra (piano terra e piano primo) e n. 1 piano seminterrato adibito ad autorimesse e cantine.

Gli appartamenti in oggetto sono caratterizzati da finiture quali pavimenti in ceramica nella zona giorno e in parquet nella zona notte, serramenti esterni in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti a pavimento.

Le autorimesse sono poste al piano seminterrato e hanno pavimento in battuto di cemento e basculante in lamiera, mentre i posti auto sono scoperti al piano seminterrato con pavimento in battuto di cemento.

Le unità immobiliari sono libere e hanno le seguenti dimensioni:

mapp. 1332/3: autorimessa con superficie catastale pari a mq 21;

l'unità immobiliare non è stata utilizzata;

mapp. 1332/10: autorimessa con superficie catastale pari a mq 22;

l'unità immobiliare è stata utilizzata;

mapp. 1332/11: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13;

mapp. 1332/12: posto auto scoperto con superficie catastale pari a mq 13;

mapp. 1332/14: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 50 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 103 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è finita ad eccezione della tinteggiatura delle pareti incompleta; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino;

mapp. 1332/17: appartamento trilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 79 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 2 camere; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 46, da una cantina al piano seminterrato di mq 13 e da 2 balconi di superficie complessiva pari a mq 17; l'unità immobiliare è finita ed è stata abitata; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino;

mapp. 1332/18: appartamento bilocale al piano terra di superficie pari a circa mq 51 distribuiti in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 1 bagno e n. 1 camera; l'appartamento è completato da un giardino esclusivo di circa mq 96 e da una cantina al piano seminterrato di mq 9; l'unità immobiliare è libera, non è stata utilizzata e sono da completare il pavimento, i serramenti interni e i

rimontaggi ad eccezione dell'impianto elettrico finito; si evidenzia la necessità di sistemare il giardino.

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

PROVENIENZA

Le unità immobiliari sono parte di un edificio realizzato su terreno pervenuto con atto notaio Santaripa del 15.07.08 rep. 75858/22374 e per fusione atto notaio Mistretta rep 97130/35334 del 01.07.2011 trascritto il 29.07.2011 ai nn. 33103/20300.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni:

- P.C. n.237/2007 del 14.04.08 prot. n. 21732
- P.C. n.84/2008 del 15.05.08 prot. n. 6449 variante
- DIA n. 129/09 del 16.06.09 prot. n. 11301
- richiesta agibilità del 09.09.09 prot. n. 16596
- integrazione del 06.10.09 prot. n. 18560
- agibilità per silenzio assenso n. 36/09 del 09.11.09

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

eccezione del sub 17 dove la scala esterna che collega il balcone con la corte non è rappresentata nei disegni di progetto.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI ED ENERGETICA

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità – agibilità e di

10

certificazione energetica n. 17125-000106-09 (sub 14) n. 17125-000102-09 (sub 17) n. 17125-000101-09 (sub 18) ; 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 la tipologia degli immobili, la loro ubicazione in ragione di €/mq 1.200 per le unità finite e €/mq 1.100 per quelle da completare nelle finiture interne:

foglio	mappale	sub	descrizione	mq	%	mq comm	€/mq	€
9	1332	14	appartamento	50,60	100%	75,34	1.200	90.405,00
			giardino	103,00	10%			
			cantina	8,75	25%			
		3	autorimessa	24,50	50%			
9	1332	17	appartamento	78,60	100%	105,94	1.200	127.123,20
			giardino	46,35	10%			
			cantina	13,35	25%			
			balcone	17,11	35%			
		10	autorimessa	26,75	50%			
9	1332	18	appartamento	51,05	100%	76,02	1.100	83.622,00
			giardino	96,35	10%			
			cantina	8,70	25%			
		11	posto auto	13,16	50%			
		12	posto auto	13,16	50%			

arrotondati rispettivamente a

2.A - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 3-14 € 90.000,00

2.B - VALORE APPARTAMENTO E BOX SUB 17-10 € 125.000,00

2.C - VALORE ALLOGGIO E POSTI AUTO SUB 18-11-12 €

80.000,00

ELEMENTI UTILI PER L'I.M.U.

In base alle rendite catastali si ottiene:

mapp. 1332/14-3 = RC € 338,38 x 160 x 1,05 = € **56.847,84**

mapp. 1332/17-10 = RC € 477,15 x 160 x 1,05 = € **80.161,20**

mapp. 1332/18-11-12 = RC € 342,30 x 160 x 1,05 = € **57.506,40**

SITUAZIONE IPOTECARIA

Si rimanda alla relazione in atti.

