

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

**GRUPPO A - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – FABBRICATO URBANO AL  
MAPPALE 102 CON ANDRONE PRINCIPALE D'INGRESSO DA PIAZZA IV NOVEMBRE**

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 di separarla in due distinte parti:

**1<sup>A</sup> parte – Caratteristiche intrinseche del Complesso edilizio**

L'insieme del costruito è posizione nella Piazza IV Novembre nel centro della frazione, alle spalle del lato est della Chiesa parrocchiale, è composto di n. 3 Alloggi e di un Ristorante derivanti dal Piano di Recupero e dai progetti esecutivi di ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale di un vecchio fabbricato agricolo a corte, con lavori iniziati nei primi mesi del 2002 e terminati alla fine del 2003 circa, con alcune componenti accessorie realizzate nel 2004.

L'accesso principale pedonale e carraio avviene dalla Piazza, mentre gli altri n. 2 accessi sono posti su Via Tombotto e Via Mensa, i confini sono certi e fisicamente definiti dalle murature perimetrali d'ambito prospettanti ad ovest, nord e sud rispettivamente su Piazza IV novembre, Via Tombotto e Via Mensa ed ancora da muretto avente altezza di circa 2,00 m in cls intonacato e tinteggiato con campiture delimitate da pilastri in mattoni a vista .

Lo scrivente di seguito precisa le principali caratteristiche costruttive pertinenti tutte le Unità Immobiliari: struttura portante con murature in laterizio, pilasti e travi in cemento armato e solaio di calpestio in latero cemento; solaio di copertura inclinato con grossa orditura (travi e capriate) in legno di vecchia datazione ma compiutamente sistemata e travetti a vista con assito battentato; sistema di copertura con stratigrafia impermeabile ed isolante, manto di copertura in coppi ed afferente linea vita; intonaco al civile su pareti esterne; altre prestazioni edili complementari al

necessario; reti tecniche di allacciamento e distribuzione acqua, luce, forza motrice, gas, telefono, sistema fognario e varie, funzionanti fino al momento dell'abbandono dell'intero immobile; banchine lavorate per finestre, soglie porte, pedate, alzate e ripiano scala comune in marmo di Botticino; camminamenti esterni con lastre squadrate di porfido; serramenti completi di ogni accessorio con vetrocamera / stratificato temperato per il ristorante ed ante cieche per l'esterno e l'interno in legno verniciato; cancelli d'ingresso lavorati e motorizzati, vani contatori e parapetto loggia in ferro verniciati; impianto elevatore per il solo ristorante; opere di tinteggiatura esterna di normale esecuzione.

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

**✓ qualità edili, di finitura ed impiantistiche tipo afferenti le Unità abitative ed il Ristorante**

divisorie interne in laterizio; pareti e plafoni intonacati al civile; pavimento e rivestimenti in cotto / gres fine porcellanato; portoncino d'ingresso verniciato del tipo corazzato e porte interne ad anta in legno complete di accessori e verniciate tinto noce; impianto idro-termo-sanitario per gli Alloggi completo di caldaia autonoma pensile a camera stagna alimentata a gas con produzione acqua calda sanitaria, ventilconvettori, servizio igienico dotato di tutti gli elementi in ceramica bianca, attacchi per zona cottura e lavatrice; impianto idro-termo-sanitario per il Ristorante completo di caldaia a basamento a camera stagna alimentata a gas, pompa di calore per riscaldamento e condizionamento, serbatoi d'accumulo acqua calda di consumo, ventilconvettori, canali di ventilazione delle sale, attacchi per tutte le apparecchiature della cucina industriale e varie al necessario, n. 3 blocchi servizi igienici per la clientela e per i dipendenti; impianto elettrico per gli Alloggi corredato di ogni apparecchiatura, comando, componente per un normale funzionamento; impianto elettrico per il Ristorante corredato di ogni apparecchiatura, comando, componente per un corretto funzionamento di ogni ambiente destinato al pubblico e di ogni vano adibito a cucina / accessorio / locale tecnico; tinteggiatura su pareti e soffitti e varie di completamento di normale fattura ed ancora la parte di sottotetto del Ristorante con finiture al rustico utilizzato a deposito di arredi ed attrezzi vari accatastati alla rinfusa ed anche di apparecchiature tecniche in parte dismesse.

**✓ consistenza, particolarità e quantità metriche della Corte comune**

- **BCNC mappale 102 subalterno 7 non fisicamente suddivisa fra le Unità Immobiliari**

La corte misura mq 888 circa di cui mq 28 coperti dall'androne d'ingresso da Piazza IV Novembre, ha passaggi carrai e camminamenti pavimentati con lastre squadrate di porfido ed in parte coperti con pergotenda, è illuminata da lampioni da giardino mentre l'ampia parte centrale è costituita da un giardino con varie piantumature.

**✓ consistenza, particolarità e quantità metriche riguardanti ogni Unità immobiliare**

**• ABITAZIONE mappale 102 subalterno 10 posta al piano terra e primo**

Unità posta in lato sud del fabbricato, disposta su due livelli e composta al piano terra avente altezza 2.70 m di soggiorno, cucina con ripostiglio nel sottoscala, pranzo, vano wc con antistante disimpegno, camera con servizio igienico e portico a tutt'altezza fino alla struttura di copertura in legno a vista ed ancora scala interna per raggiungere al 1° piano l'ampia loggia coperta di altezza 3.10 m che prospetta sulla corte comune e che è raggiungibile anche dall'esterno dalla scala in ferro con partenza dal succitato portico.

La Superficie lorda di pavimento del piano terra è di mq 132, del portico è di mq 39 mentre la superiore loggia coperta è di mq 105.

**• ABITAZIONE mappale 102 subalterno 12 posta al primo piano**

Unità posizionata nelle parte ovest in direzione sud del fabbricato, con ingresso e scala in comune con altra U.I. partente dalla corte che raggiunge il piano superiore, distribuita su unico livello e composta di soggiorno, cucina, corridoio notte e n. 2 camere con un servizio igienico ciascuna. La Superficie lorda di pavimento è di mq 118,00.

**• RISTORANTE mappale 102 subalterno 13 distribuito ai piani terra e primo con staccata Centrale termica mono piano situata in lato sud dell'Immobile**

Unità disposta lungo il lato nord ed il lato ovest del fabbricato fino all'androne comune di Via IV Novembre che di fatto è l'ingresso principale, in proseguo il camminamento coperto con pergotenda per giungere al bene in trattazione.

Il Ristorante con le caratteristiche proprie di un'importante esercizio aperto al pubblico è sommariamente così distribuito:

- Piano terra destinato in parte alla clientela con ingresso / ricezione a tutta altezza e guardaroba mq 50 utili, n. 2 sale di somministrazione mq 250 utili con forno per pizze, blocco servizi igienici e scala d'accesso al 1° piano, ed in parte di utilizzo privato per la cucina industriale, annessi vani accessori, locale celle frigorifere, locali di servizio ed ancora centrale termica separata;

- Primo piano destinato in massima parte alla clientela con n. 2 sale di somministrazione mq 260 utili e blocco servizi igienici, ed in minima parte privata con scala d'accesso al sottotetto, vano lavaggio stoviglie e ripostiglio con montavivande;

- Sottotetto compreso nel volume originario con finiture al rustico, destinato al deposito di arredi ed attrezzi vari accatastati alla rinfusa, del passaggio della canna fumo del forno per pizze ed anche di apparecchiature tecniche in parte dismesse.

E' da evidenziare che una finestra della cucina dell'appartamento sub. 14 affaccia sull'ingresso / ricezione ed ancora che vi è un collegamento tramite porta su tramezza leggera fra il ripostiglio con montavivande ed il disimpegno notte di detto appartamento; l'intervento per annullare tali vincoli è la chiusura delle aperture con formazione di contro-parete in adiacenza alla tramezza leggera, per il possibile costo comprensivo di C.I.L.A. e pratica catastale quantificabile in € 4.000 totali da addebitate alle due U.I. confinanti ciascuna per **€ 2.000**.

La somma della Superficie lorda di pavimento ai piani terra e primo è di mq 929, la Superficie lorda della centrale termica separata è di mq 19 e quella del sottotetto è di mq 103 lordi.

• **ABITAZIONE mappale 102 subalterno 14 posta al primo piano**

Unità collocata nella parte ovest in direzione nord del fabbricato, con ingresso e scala in comune con altra U.I. partente dalla corte che raggiunge il piano superiore, distribuita su unico livello e composta di soggiorno, cucina, disimpegno notte ed una camera con servizio igienico.

E' da evidenziare che una finestra della cucina affaccia sull'ingresso del Ristorante sub. 13 e ancora che c'è collegamento tramite porta su tramezza leggera fra il disimpegno notte ed il vano ripostiglio con montavivande di detto ristorante; l'intervento per annullare tali vincoli è la chiusura delle aperture con formazione di contro-parete in adiacenza alla tramezza leggera, per il possibile costo comprensivo di C.I.L.A. e pratica catastale quantificabile in € 4.000 totali da addebitate alle due U.I. confinanti ciascuna per **€ 2.000**.

La Superficie lorda di pavimento è di mq 83,00.

**Lo scrivente al termine della succitata disamina, dichiara che il Costruito presenta mediamente qualità discrete / buone, anche se è tangibile lo stato d'abbandono e che le discordanti finalità fra le Abitazioni ed il Ristorante ed ancora la Corte comune non fisicamente frazionata / regolata, almeno per i passaggi carrai ed i camminamenti pedonali, potrebbero creare dipendenze inopportune.**

## STATO DI POSSESSO

I beni staggiti al momento del sopralluogo erano sfitti e da alcuni anni inutilizzati, solamente il mappale 102 sub. 14 era occupato dall'Esecutato ██████████ per controllare ed impedire possibili azioni vandaliche notturne in danno dell'immobile dotato di attrezzature ed arredi.

L'Agenzia delle Entrate ha fornito il Contratto di Locazione residenziale pertinenziale al Ristorante del succitato mappale 102 sub. 14 a favore della ██████████, ma di fatto terminato da tempo.

## FORMAZIONE LOTTI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto delle condizioni generali e particolari in essere, reputa costituire n. 4 distinti LOTTI, precisamente:

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO A – FOGLIO 40 – MAPPALE 102
"1/102"	SUB. 10 = ALLOGGIO AL PIANO T e 1° - Cat. A/2 – Cl. 2 - 6 Vani – Rend. € 464,81
"2/102"	SUB. 12 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. . A/2 – Cl. 2 - 5,5 Vani – Rend. € 426,08
"3/102"	SUB. 13 = RISTORANTE AL PIANO T e 1° - Cat. D/8 – Rend. € 9.220,00
"4/102"	SUB. 14 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 – Cl. 2 - 3,5 Vani – Rend. € 271,14

Lo scrivente vuole sottolineare che i LOTTI comprendono le Parti comuni dell'Edificio e che la quota millesimale afferente la Corte coperta e scoperta di mq 916,00 è qui conteggiata in percentuale in rapporto alla Superficie Lorda di Pavimento di ogni Unità immobiliare rispetto alla SLP complessiva, in dettaglio:

• ABITAZIONE mappale 102 subalterno 10

mq 132 (Slp) diviso mq 1.262 (Slp complessiva) = ..... 10,46%

• ABITAZIONE mappale 102 subalterno 12

mq 118 (Slp) diviso mq 1.262 (Slp complessiva) = ..... 9,35%

• RISTORANTE mappale 102 subalterno 13 distribuito ai piani T e 1° (escluso il sottotetto)

mq 929 (Slp) diviso mq 1.262 (Slp complessiva) = ..... 73,61%

• ABITAZIONE mappale 102 subalterno 14

mq 83 (Slp) diviso mq 1.262 (Slp complessiva) = ..... 6,58%

<b>SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA</b>
---

Il Complesso Edilizio è stato approvato in forma definitiva con Concessione Edilizia n. 66/01 a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 29 ottobre 2001 riguardante il Piano di Recupero in Variante al P.R.G. Lett. g) Legge Regionale n. 23/97 in Frazione di Ovanengo – Via Tombotto, a seguito della Domanda di Autorizzazione del Piano di Recupero con i relativi allegati presentata il 19.03.2001 – Prot. 4718 ed iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 66/01.

Il percorso delle varie pratiche che nel tempo hanno interessato l'intervento sono di seguito riassunte:

- \* Denuncia Inizio Attività n. 224 presentata il 15.09.2001 – Prot. n. 15302 per “Ristrutturazione fabbricato esistente ad uso residenziale”;
- \* Concessione Edilizia n. 280/2001 Reg. – Prot. 18792 per la “Ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso commerciale (in attuazione al P. R. in Variante al P.G.R.)” - (Domanda presentata il 14.11.2001 – Prot. 18972 e successiva integrazione del 13.02.2022 – Prot. 2339);
- \* Denuncia Inizio Attività n. 95 presentata il 12.04.2002 – Prot. n. 5543 per “Formazione di recinzione con n. 2 accessi carrai” in Via Tombotto ed in Via Mensa;
- \* Denuncia Inizio Attività n. 234 presentata il 16.09.2002 – Prot. n. 14089 in Variante alla C.E. n. 280/01 per “Formazione locali tecnici” in Via della Mensa
- \* Denuncia Inizio Attività n. 38 presentata il 19.02.2003 – Prot. n. 2837 per “Nuova costruzione muro di cinta e nuovo accesso carraio” in Via Tombotto (*nota propria: il progetto fa riferimento esclusivamente al vicino terreno distinto in mappa alla particella già 140 ed ora 210 di proprietà della Ditta eseguita e da adibire a parcheggio di uso pubblico*);
- \* Denuncia Inizio Attività n. 56 presentata il 08.03.2004 – Prot. n. 5632 “Opere Interne” in Via Tombotto;
- \* Denuncia Inizio Attività n. 57 presentata il 08.03.2004 – Prot. n. 5633 per “Costruzione Cabina Enel” in Via Tombotto, in fatto **“non eseguita”** ed ora censita con la particella 211 (*nota propria : il progetto fa riferimento esclusivamente alla Cabina Elettrica da realizzare sul vicino terreno distinto in mappa alla particella già 140 ed ora 210 di proprietà della Ditta Esecutata e da utilizzare dal gestore “Enel” per esigenze pubbliche*).

L'Unità tecnica ha ottenuto il Certificato di Agibilità n. 29/2004 ed è Agibile dal 15.06.2004;

- \* Denuncia Inizio Attività n. 272 presentata il 16.11.2004 – Prot. n. 22329 per “Costruzione Ascensore Esterno e Nuova Recinzione” in Piazza IV Novembre - Via Tombotto (*nota propria : il progetto dell'ascensore è pertinente il ristorante particella 102 sub. 13, mentre la Nuova Recinzione*

fa riferimento al vicino terreno distinto in mappa alla particella 141 di proprietà della Ditta Esecutata da adibire a parcheggio ad uso pubblico);

\* A seguito della richiesta del Certificato di AGIBILITA' presentata il 12.03.2004 al n. 6031 di prot. e successive integrazioni in data 13.04.2004 prot. 7904 per "Ristrutturazione edilizia, ampliamento e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale in attuazione a piano di recupero in variante al PRG in Via IV Novembre angolo Via Tombotto", il Certificato di Agibilità s'intende costituito per silenzio assenso con l'attribuzione del n. 18/2004.

Il Fabbricato condominiale è attualmente distinto nel Piano di Governo del Territorio 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 parte per una fascia in lato est dimensioni medie m 12,50 x 34 in zona all'interno del centro abitato ma destinata in AMBITO "E" destinato all'agricoltura, in particolare è identificata con la sigla AGR-P4 definita "produttiva".

Si evidenzia che l'attuale destinazione come ambito E di questa porzione di area, risulta in contrasto con il Piano di Recupero presentato il 19.03.2001 prot. 4718 in variante al P.R.G. lett. g) Legge Regionale n. 23/97 in Frazione di Ovanengo – Via Tombotto ed approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 29.10.2001. Infatti tale porzione d'area nel piano di recupero era stata oggetto di variante al PRG dell'epoca che aveva uniformato la destinazione urbanistica per l'intero complesso immobiliare.

L'insieme del costruito è indicato nelle tavole grafiche 3.2.3.4 VAR4, 3.3.3. e 40/B/var.2 (Tav. 3.2.2.B) del PDR 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.

#### ELENCAZIONE DELLE DIVERGENZE RISCOstrate DAL CONFRONTO FRA LO STATO IN ESSERE CON LE TAVOLE PROGETTUALI APPROVATE E LE PLANIMETRIE CATASTALI IN VISURA

##### DIVERGENZE PROGETTUALI ED ESECUTIVE

###### • Per il BCNC mappale 102 subalterno 7 (corte)

- Portichetto aperto e coperto di circa m 2x4,5x2,20 h. addossato alla cinta in lato est, non previsto in progetto, non sanabile e pertanto da demolire, con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata.

Il presumibile costo per la pratica edilizia e per le opere di demolizione compreso lo smaltimento dei materiali, è di **€ 3.000 di cui a carico Sub. 10 = € 313,80, Sub. 12 = € 280,50, Sub. 13 = € 2.208,30 e Sub. 14 = € 197,40.**

• Per il mappale 102 subalterno 10 Abitazione

- Finestra del soggiorno posta sul lato sud adiacente Via Mensa + Scala esterna in ferro che dal portico al P.T. collega la superiore loggia, entrambe non indicate in progetto.

Dette divergenze abusive possono essere sanate con la Segnalazione Certificata Inizio Attività applicando l'art. 37 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 per la supponibile spesa di **€ 2.000** complessivi.

• Per il mappale 102 subalterno 13 Ristorante

Piano terra: - Esecuzione Divisoria in cartongesso per separare la Sala in lato est dal Corpo servizi igienici + limitato spostamento di cm 30 verso est di detto Blocco servizi igienici rispetto alla Sala, entrambi non precisati in progetto;

Primo piano: - limitato spostamento di cm 30 verso est del Blocco servizi igienici rispetto alla Sala come al piano terra + chiusura di n. 1 Finestra della Sala in questione, entrambi non indicati in progetto; dette differenze possono essere regolarizzate con pratica S.C.I.A. accompagnata dalla sanzione pecuniaria da versare al Comune di cui l'art. 37 D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

Sottotetto: rappresentazione non indicata in progetto, da sanare con pratica di Permesso di Costruire accompagnata dalla sanzione pecuniaria di cui l'art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Le differenze sopraelencate afferenti il Ristorante hanno il probabile costo totale di **€ 11.500**.

**DIVERGENZE CATASTALI**

• Per il mappale 102 subalterno 10 Abitazione

- aggiungere la rappresentazione della Finestra sul lato sud del soggiorno adiacente Via Mensa + Scala esterna in ferro che dal portico al piano terra collega la superiore loggia coperta anch'essa da inserire per la possibile spesa di **€ 750**

• Per il mappale 102 subalterno 13 Ristorante

Piano terra: - inserire la mancata indicazione della Porta di collegamento con l'androne comune di Piazza IV Novembre + Forno pizze + Divisoria in cartongesso per separare la Sala in lato est dal Corpo servizi igienici + limitato spostamento di cm 30 verso est del Blocco servizi igienici rispetto alla Sala + Ascensore da inserire;

Primo piano: - includere il limitato spostamento di cm 30 verso est del Blocco servizi igienici rispetto alla Sala come al piano terra con mancata indicazione delle Finestre + chiusura di n. 1 Finestra della Sala in questione + Ascensore da inserire.

Sottotetto: - aggiungere la rappresentazione del rampante scala e dei vani.

Il presumibile costo per Variare con pratica DOCFA le divergenze riscontrate può quantificarsi in **€ 1.500** compresi i diritti del superiore Ufficio.

## GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente per la determinazione del più probabile Valore Ordinario Medio di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari delle Unità Immobiliari in oggetto, considerando similmente quelle destinate all'Abitazione e quella adibita a Ristorante, conoscendo il mercato locale, analizzata la letteratura di merito ed i conteggi in atti di quest'ufficio, reputa applicare il "Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico" come dalla seguente tabella di calcolo:

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare Anno 2023 - ProBrixia (riferimento = Recente)	1.120	1.435	1.278	<p><b>Specifiche</b></p> <p>(*) Il Valore unitario è riferito ad un ipotetico Alloggio di superficie catastale Totale escluse aree scoperte di mq 111,00 corrispondente alla media matematica dell'insieme delle metrature indicate nelle visure delle sole unità abitative.</p> <p><b>Calcolo deviazione standard campionaria:</b>  Radice quadrata di  <math display="block">\frac{(1.278 - 1.178)^2 + (1.183 - 1.178)^2 + (1.073 - 1.178)^2}{3 - 1} = +/- € 102,59</math></p> <p><b>Conclusioni</b></p> <p>Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali delle Unità abitative, del Ristorante ed ancora 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, <b>reputa assumere il Valore ordinario medio di € 1.178 meno € 78 (entro l'intervallo della Deviazione standard) = € 1.100/mq</b></p>
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	<b>1.178</b>	
Deviazione standard = + / - €			<b>102,59</b>	

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 Alloggio e del Ristorante 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.

Pertanto si ha:

**\* ABITAZIONE censita al map. 102 sub. 10 - piani Terra e 1° da essere il LOTTO N. "1/102"**

**Superficie di calcolo virtuale**

- Abitazione

✓ mq 132 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = .....	mq 132,00
✓ mq 39 superficie portico x (0,30 r. m.) = .....	mq 11,70
✓ mq 105 superficie loggia coperta x (0,20 r. m.) = .....	mq 21,00
✓ mq 916 (Corte comune) x 10,46% (percentuale quota millesimale) = mq 95,81;	
mq 95,81 x (0,05 r. m.) = .....	mq 4,79
<hr/>	
	<u>somma mq 169,49</u>

**Più probabile valore di mercato**

mq 169,49 (superficie virtuale totale) x € 1.100/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 186.439 (più probabile valore complessivo) = ..... € 186.439,00

**A dedurre per la causale in quota millesimale e per quelle proprie del Bene già quantificate nella Sezione "DIVERGENZE PROGETTUALI, ESECUTIVE E CATASTALI":**

a dedurre (€ 313,80 + 2000 + 750) = ..... - € 3.063,80

restano netti € 183.375,20

**arrotondato a € 183.400,00**

**\* ABITAZIONE censita al map. 102 sub. 12 - piano 1° da essere il LOTTO N. "2/102"**

**Superficie di calcolo virtuale**

- Abitazione

✓ mq 118 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = .....	mq 118,00
✓ mq 916 (Corte comune) x 9,35% (percentuale quota millesimale) = mq 85,65;	
mq 85,65 x (0,05 r. m.) = .....	mq 4,28
<hr/>	
	<u>somma mq 122,28</u>

**Più probabile valore di mercato**

mq 122,28 (superficie virtuale totale) x € 1.100/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 134.508 (più probabile valore complessivo) = ..... € 134.508,00

**A dedurre per la causale in quota millesimale e per quelle proprie del Bene già quantificate nella Sezione "DIVERGENZE PROGETTUALI, ESECUTIVE E CATASTALI":**

a dedurre (€ 280,50) = ..... - € 280,50

restano netti € 134.227,50

**arrotondato a € 134.300,00**

**\* RISTORANTE censito con il map. 102 sub. 13 – piani terra, 1° e sottotetto con separato locale Centrale termica da essere il LOTTO N. "3/102" (escluso qualsiasi tipo di tovagliato, arredo, attrezzatura professionale, impianti e varie componenti tipiche della ristorazione)**

- Ristorante

✓ mq 929 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = ..... mq 929,00

✓ mq 19 superficie lorda Locale centrale termica x (0,30 r. m.) = ..... mq 5,70

✓ mq 103 superficie lorda sottotetto x (0,15 r. m.) = ..... mq 15,00

✓ mq 916 (Corte comune) x 73,61% (percentuale quota millesimale) = mq 674,27;

mq 674,27 x (0,05 r. m.) = ..... mq 33,71

somma mq 983,41Più probabile valore di mercato

mq 983,41 (superficie virtuale totale) x € 1.100/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 1.081.751 (più probabile valore complessivo) = ..... € 1.081.751,00

**A dedurre il possibile costo dei lavori per chiusura finestra della cucina dell'U.I. sub. 14 prospettante sull'ingresso / ricezione ed anche per il tamponamento della porta di comunicazione / contro parete fra le Unità immobiliari, già in precedenza quantificato nella Sezione "DESCRIZIONESINTETICA" qui addebitato per 1/2 ciascuna:**

a dedurre (€ 4.000/2) = ..... - € 2.000,00

**A dedurre per le causali già in precedenza quantificate nella Sezione****"DIVERGENZE PROGETTUALI, ESECUTIVE E CATASTALI":**

a dedurre (€ 2.208,30 + 11.500 + 1.500) ..... - € 15.208,30

restano netti € 1.064.542,70**arrotondato a € 1.064.600,00**

**\* ABITAZIONE censita al map. 102 sub. 14 - piano 1° da essere il LOTTO N. "4/102"**

Superficie di calcolo virtuale- Abitazione

✓ mq 83 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = ..... mq 83,00

✓ mq 916 (Corte comune) x 6,58% (percentuale quota millesimale) = mq 60,27;

mq 60,27 x (0,05 r. m.) = ..... mq 3,01

somma mq 86,01

**Più probabile valore di mercato**

mq 86,01 (superficie virtuale totale ) x € 1.100 (più probabile valore ordinario medio) = € 94.611 (più probabile valore complessivo) = ..... € 94.611,00

**A dedurre il possibile costo dei lavori per chiusura finestra della cucina prospettante sull'ingresso / ricezione del Ristorante sub. 13 ed anche per il tamponamento della porta di comunicazione / contro parete, già in precedenza quantificato nella Sezione "DESCRIZIONE SINTETICA" e qui addebitato per 1/2 cad:**

a dedurre (€ 4.000/2) = ..... - € 2.000,00

**A dedurre per le causali già in precedenza quantificate nella Sezione**

**"DIVERGENZE PROGETTUALI, ESECUTIVE E CATASTALI":**

a dedurre (€ 197,40) = ..... - € 197,40

restano netti € 92.413,60

**arrotondato a € 92.400,00**

**RIASSUNTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI**

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO A – FOGLIO 40 – MAPPALE 102	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/102"	SUB. 10 = ALLOGGIO AL PIANO T e 1° - Cat. A/2 – Cl. 2 - 6 Vani – Rend. € 464,81	€ 183.400,00
"2/102"	SUB. 12 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. . A/2 – Cl. 2 - 5,5 Vani – Rend. € 426,08	€ 134.300,00
"3/102"	SUB. 13 = RISTORANTE AL PIANO T e 1° - Cat. D/8 – Rend. € 9.220,00	€ 1.064.600,00
"4/102"	SUB. 14 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 – Cl. 2 - 3,5 Vani – Rend. € 271,14	€ 92.400,00
<b>SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO A – FOGLIO 40 - MAPPALE 102</b>		
<b>€ 1.474.700,00</b>		
<b>(euro unmilionequattrocentosettantaquattromilasettecento/00)</b>		

**ALLEGATI**

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

01. Ortofoto;
02. Elaborati fotografici;
03. Copia atti di provenienza;
04. Copia contratto di locazione sub.14;
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