

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

**GRUPPO B1 - FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 – FABBRICATO URBANO AL
MAPPALE 80 CON ANDRONE D'INGRESSO DA PIAZZA IV NOVEMBRE NC. 5**

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:

1ª parte – Caratteristiche intrinseche del Complesso edilizio

L'Insieme Condominiale è situato nel Piazza centrale della Frazione, di fronte al lato nord della chiesa parrocchiale, è composto di n. 19 alloggi di cui n. 6 in corso di costruzione con lavori da tempo sospesi, n. 1 negozio e di n. 19 posti auto scoperti oggetto di pignoramento ed anche di altre n. 12 unità immobiliari di altrui proprietà (n. 8 alloggi + n. 1 negozio + n. 3 posti auto), è disposto su n. 2 / 3 piani fuori terra e suddiviso in n. 4 distinti corpi denominati A, B dotato di impianto di ascensore, C e D derivanti da convenzione urbanistica e dai progetti esecutivi di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione di un vecchio fabbricato agricolo a corte, con lavori iniziati all'incirca nell'anno 2006 e terminati nel 2010.

Per i confini del Fabbricato con esclusione del corpo C interamente di altra ditta, si rimanda alla visione dell'Elaborato Planimetrico Catastale allegato.

Lo scrivente di seguito precisa le principali caratteristiche costruttive generali pertinenti tutte le Unità Immobiliari: struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato e latero cemento con murature perimetrali in laterizio; solaio di copertura inclinato con grossa orditura in legno lamellare 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; banchine finestre, soglie porte, pedate, alzate e ripiani di scale comuni od esclusive in marmo di Botticino; camminamenti esterni con masselli autobloccanti / grigliato erboso prefabbricati in calcestruzzo; serramenti in legno completi di ogni accessorio con vetrocamera (escluse le U.I. in corso di costruzione) e persiane a battente sempre in legno verniciato ed ancora serramenti esterni in alluminio verniciato per porte d'accesso / vetrine con vetro stratificato temprato per i negozi / ufficio soltanto sul lato esterno verso la piazza; cancello d'ingresso motorizzato, vani contatori, parapetti per vani scala e balconi in ferro verniciati; impianto ascensore funzionante del corpo B di tre piani fuori terra; opere di tinteggiatura esterna di normale esecuzione.

2^A 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 negozio ora destinato ad ufficio, compiutamente finite =

divisorie interne in laterizio; pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; pavimento e rivestimenti in gres fine porcellanato; portoncino d'ingresso verniciato del tipo corazzato con faccia del pannello esterno pantografata e porte interne ad anta / scorrevoli in legno complete di accessori e verniciate tinto noce; impianto idro-termo-sanitario funzionante completo di caldaia autonoma pensile a camera stagna alimentata a gas con produzione d'acqua calda sanitaria, radiatori in alluminio a piastra, servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno / doccia in ceramica bianca, attacchi per zona cottura e lavatrice; impianto elettrico corredato di ogni apparecchiatura, comando, componente per un normale funzionamento; tinteggiatura su pareti e soffitti e varie di completamento di normale fattura.

✓ qualità edili, di finitura ed impiantistiche tipo per le Unità abitative in corso di costruzione =

divisorie interne in laterizio; pareti e plafoni intonacati al civile e non tinteggiati; caldana di sottofondo idonea all'incollaggio del pavimento in piastrelle in gres fine porcellanato; solo falsi telai per serramenti e porte interne; soltanto la distribuzione e la formazione di attacchi dell'impianto idro-sanitario e termico (a pavimento con tubazioni in polietilene reticolato annegati nella caldana armata sopra i pannelli distributivi), compreso collettore complanare e nicchia per il posizionamento della caldaia autonoma alimentata a gas ed ancora unicamente la predisposizione di bocchette concentrate nel disimpegno notte dei n. 4 Alloggi situati al 1° piano per la presumibile realizzazione dell'impianto di ventilazione oppure di climatizzazione dell'aria; sola esecuzione

della distribuzione e degli attacchi dell'impianto elettrico , con tubo flessibile corrugato sottotraccia, scatole incassate, conduttori per centralino, quadri, punti luce, prese e chiamate. L'incaricato precisa che sono state invece completate le entità accessorie quali i porticati, le logge coperte, le scale comuni per accedere agli Alloggi del 1° piano, le aree esclusive pavimentate ed ancora il portoncino d'ingresso alle varie Unità abitative del tipo corazzato con faccia del pannello esterno pantografata e le persiane a battente in legno verniciato che all'attualità sono in precarie condizioni.

✓ qualità edili e di finitura tipo pertinenti i Posti auto scoperti al p. terra all'interno della corte = sottostante massicciata in tout-venant rullato atto a ricevere la superiore pavimentazione in masselli di cemento vibro compresso / grigliato erboso.

✓ consistenza, particolarità e quantità metriche riguardanti ogni Unità immobiliare seguendo l'ordine in appresso specificato = n. 7 Alloggi locati con abbinato n. 1 Posto Auto ciascuno + n. 2 Alloggi locati senza Posti Auto abbinati + n. 1 Negozio con area esclusiva ora locato ad Ufficio senza Posti Auto abbinati + n. 4 Alloggi finiti ma non affittati + n. 6 Alloggi in corso di costruzione + n. 12 Posti Auto scoperti al piano terra già delineati e liberi:

n. 7 Alloggi locati con abbinato n. 1 Posto Auto ciascuno

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 60 posta al 1° e 2° p. del corpo B con abbinato POSTO AUTO sub. 16**

Unità servita dall'ascensore comune, disposta su due livelli e composta di vano soggiorno / cucina e bagno con antibagno, scala interna per giungere al secondo livello con disimpegno, n. 2 camere di cui una dotata di sola finestra per tetto nella parte alta della falda.

La superficie lorda di pavimento è di mq 86,00 ed il Posto auto misura mq 11,00.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 44 posta al piano terra del corpo B con abbinato POSTO AUTO sub. 29**

Unità con impianto ascensore comune di fatto inutilizzato essendo l'alloggio posto al piano terra, disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / angolo cottura e due camere ed ancora disimpegno notte e n. 1 servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 88,00 ed il Posto auto misura mq 13,00.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 43 posta al piano terra del corpo B con abbinato POSTO AUTO sub. 25**

Unità distribuita su unico livello, composta da zona giorno con soggiorno, cucina, servizio igienico con antibagno, zona notte con disimpegno, n. 3 camere e di altro servizio igienico; si evidenzia che le porte finestre della cucina e del soggiorno prospettano direttamente sul passaggio scoperto

comune per accedere agli altri n. 10 alloggi del blocco edilizio B ed ancora che la parte interna del soggiorno ha scarsa luminosità naturale.

La superficie lorda di pavimento è di mq 138,00 ed il Posto auto misura mq 13,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 53 posta al 1° e 2° p. del corpo B con abbinato POSTO AUTO sub. 31

Unità con ingresso esclusivo al piano terra e scala interna per raggiungere il piano superiore, distribuita su due livelli e composta di vano uso soggiorno / cucina con balcone, scala interna per arrivare al secondo livello con camera e n. 1 servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 71,00, il balcone di mq 3,30 ed il Posto auto di mq 12,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 54 posta al 1° e 2° p. del corpo B con abbinato POSTO AUTO sub. 28

Unità con ingresso esclusivo al piano terra e scala interna per raggiungere il piano superiore, distribuita su due livelli e composta da unico ambiente soggiorno / cucina, annesso vano di servizio di mq 1,80 circa con lavatoio, lavatrice e wc, senza antibagno e pertanto irregolare, balcone, scala interna per arrivare al secondo livello con disimpegno notte, n. 2 camere di cui una dotata di sola finestra per tetto nella parte alta della falda e del servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 94,00, il balcone di mq 3,30 ed il Posto auto di mq 13,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 52 posta al 1° e 2° p. del corpo D con abbinato POSTO AUTO sub. 18

Unità con ingresso esclusivo al piano terra e scala interna per raggiungere il piano superiore, distribuita su due livelli, composta nella zona giorno di ambiente uso soggiorno / cucina con balcone e wc con antibagno, scala interna per accedere al secondo livello con disimpegno, due camere ed altro servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 85,00, il balcone di mq 3,30 ed il Posto auto di mq 11,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 64 posta al 1° e 2° p. del corpo D con abbinato POSTO AUTO sub. 17

Unità con ingresso e scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su due livelli, composta nella zona giorno di ambiente uso soggiorno / cucina con balcone, ripostiglio e wc con antibagno, scala interna per accedere al secondo livello con disimpegno, due camere ed altro servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 91,00, il balcone di mq 3,30 ed il Posto auto di mq 11,00.

n. 2 Alloggi locati senza Posti Auto abbinati

• ABITAZIONE map. 80 sub. 59 posta al 1° e 2° p. del corpo B

Unità servita dall'ascensore comune, disposta su due livelli e composta di vano soggiorno / cucina e bagno con antibagno, scala interna per arrivare al secondo livello con disimpegno, n. 2 camere ed altro servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 100,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 51 posta ai piani T - 1° - 2° del corpo D

Unità con antistante area d'accesso esclusiva, distribuita su tre livelli, al piano terra ambiente destinato a cucina con adiacente vano di servizio ricavato nel sottoscala corredato di lavatoio, lavatrice e wc, senza antibagno e pertanto irregolare, proseguo scala al primo livello con piano di calpestio a differenti quote composto di vano soggiorno a tutt'altezza con vista intradosso del tetto e di camera con balcone, continuo scala al terzo livello formato di camera e bagno.

La superficie lorda di pavimento è di mq 113,00, il balcone di mq 3,30 e l'area esclusiva cintata ed in grigliato erboso misura mq 41,00.

n. 1 Negozio con area esclusiva ora locato ad Ufficio senza Posti Auto abbinati

• NEGOZIO ora UFFICIO map. 80 sub. 49 posto al piano Terra del corpo D

Unità con accesso pedonale principale alla Piazza IV Novembre, distribuita su unico livello e composta di n. 2 vani principali, n. 2 wc indipendenti di cui uno per le persone con impedita capacità motoria, ripostiglio nel sottoscala ed area esclusiva interna alla corte pavimentata in grigliato erboso accessibile dall'androne comune, con presenza di struttura leggera in ferro costituita di pilastri e capriate per pergola all'attualità priva di tenda ombreggiante.

La superficie lorda di pavimento è di mq 108,80 e l'area esclusiva misura mq 177,00.

n. 4 Alloggi finiti ma non affittati

• ABITAZIONE map. 80 sub. 62 posta al 1° piano del corpo B

Unità con impianto ascensore comune, disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 75,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 63 posta al 1° e 2° p. del corpo D

Unità con ingresso e scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su due livelli, composta nella zona giorno di ambiente uso soggiorno / cucina con balcone, ripostiglio e wc con antibagno, scala interna per accedere al secondo livello con disimpegno, due camere, vano di servizio di mq 7,20 ed altro servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 116,00 ed il balcone misura mq 3,30.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 65 posta al 2° piano del corpo B

Unità con impianto ascensore comune, disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 70,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 66 posta al 2° piano del corpo B

Unità con impianto ascensore comune, disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 76,00.

n. 6 Alloggi in corso di costruzione con lavori da tempo sospesi

• ABITAZIONE map. 80 sub. 41 posta al piano Terra del corpo A

Unità disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico, antistante area esclusiva pavimentata in masselli di cemento / grigliato erboso ed a seguire il portico pavimentato chiuso su tre lati ed ancora dell'area a verde in lato nord.

La superficie lorda di pavimento è di mq 97,00, il Portico di mq 40,85 lordi e le Aree esclusive pavimentate misurano mq 45 e quelle a verde mq 57 per complessivi mq 102,00.

• ABITAZIONE map. 80 sub. 42 posta al piano Terra del corpo A

Unità disposta su unico livello di complessivi n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina con annesso ripostiglio e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico, antistante area esclusiva pavimentata in masselli di cemento / grigliato erboso ed a seguire il portico pavimentato chiuso su tre lati ed ancora dell'area a verde in lato nord.

La superficie lorda di pavimento è di mq 92,00, il Portico di mq 32,70 lordi e le Aree esclusive pavimentate misurano mq 35 e quelle a verde mq 57 per complessivi mq 92,00.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 55 posta al 1° piano del corpo A**

Unità con camminamento al p. terra e contigua scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su unico livello di n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina con annesso ripostiglio e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico ed ancora aderente loggia lungo la facciata sud.

La superficie lorda di pavimento è di mq 110,00 e la Loggia scoperta misura mq 15,30.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 56 posta al 1° piano del corpo A**

Unità con camminamento al p. terra e contigua scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su unico livello di n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina con aderente loggia lungo la facciata sud e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 118,00 e la Loggia scoperta misura mq 16,00.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 57 posta al 1° piano del corpo A**

Unità con camminamento al p. terra e contigua scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su unico livello di n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina con aderente loggia lungo la facciata sud e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico.

La superficie lorda di pavimento è di mq 118,00 e la Loggia scoperta misura mq 16,15.

• **ABITAZIONE map. 80 sub. 58 posta al 1° piano del corpo A**

Unità con camminamento al p. terra e contigua scala in comune con altra U.I. per accedere al 1° piano, disposta su unico livello di n. 3 vani principali adibiti a soggiorno / cucina con annesso ripostiglio e due camere, con disimpegno notte e servizio igienico ed ancora aderente loggia lungo la facciata sud.

La superficie lorda di pavimento è di mq 110,00 e la Loggia scoperta misura mq 16,15.

n. 12 Posti Auto scoperti al piano terra situati all'interno della corte, già delineati e liberi

• **N. 7 UNITA' mappali 80 subalterni 24, 26, 27, 30, 33, 34 e 35**

La superficie è di mq 13,00 cadauno;

• **N. 5 UNITA' mappali 80 subalterni 19, 20, 21, 22 e 23**

La superficie è di mq 14,00 cadauno;

Lo scrivente al termine della succitata disamina dichiara che il Costruito presenta mediamente qualità discrete / buone, con specifiche caratteristiche / condizioni minori afferenti varie Unità

Immobiliari che ne diminuiscono il valore rispetto a quello del Cespite di riferimento Ordinario, in dettaglio elencate nell'acclusa tabella (Allegato 13.).

Lo stesso ragionamento è valido anche per le Unità Immobiliari in corso di costruzione con lavori sospesi da tempo, ove è stato calcolato il costo delle opere per finirle compiutamente come da Computo Metrico Estimativo unito (Allegato 12.).

Il C.M.E. è stato calcolato in "dettaglio" con riguardo al corpo principale del map. 80 sub. 55 posto al 1° piano di mq 110,00 (all'incirca superficie media), poi regolato in modo "parametrico" riferito alla superficie effettiva dei corpi principali delle varie Unità Immobiliari ed infine ripartito sulla loro Superficie Virtuale.

STATO DI POSSESSO E CONDOMINIALE

Lo scrivente dichiara che al momento dei diversi sopralluoghi ha visionato tutti i Beni staggit, in particolare: n. 7 Alloggi locati con abbinato n. 1 Posto Auto ciascuno + n. 2 Alloggi e n. 1 Negozio, ora destinato ad Ufficio, locati ma senza Posti Auto abbinati + n. 4 Alloggi finiti ma non affittati + n. 6 Alloggi in corso di costruzione + n. 12 Posti Auto non affittati, già delineati e finiti.

La gestione di tutto il Complesso condominiale, comprese anche le unità immobiliari di altre ditte, è affidata allo studio [REDACTED] che su nostra richiesta ha trasmesso la documentazione di cui all'Allegato 06.

I Beni locati sono di seguito sinteticamente elencati con gli estremi più significanti.

Assumendo l'ordine di stipula dei Contratti si ha:

CONTRATTI DI LOCAZIONE (IN ORDINE DI STIPULA)					
NUMERO	CONDUTTORE	SUBALTERNI	DURATA LOCAZIONE A CANONE LIBERO	IMPORTO INIZIALE LOCAZIONE	GARANZIA PER OBBLIGAZIONI
[i]	██████	Sub. 60 alloggio + Sub. 16 posto auto scoperto	Dal 24.03.2014 al 23.03.2018 e per taciti rinnovi al 23.03.2022 ed al 23.03.2026	€ 4.200 anno (pari ad € 350 / mese)	
[ii]	██████	Sub. 59 alloggio (senza Posto Auto)	Dal 01.10.2016 al 30.09.2010 e per tacito rinnovo al 30.09.2024	€ 4.800 anno (pari ad € 400 / mese)	
[iii]	██████	Sub. 51 alloggio (senza Posto Auto)	Dal 01.07.2017 al 30.06.2021 e per tacito rinnovo al 30.06.2025	€ 4.800 anno (pari ad € 400 / mese)	€ 1.200
[iv]	██████	Sub. 44 alloggio + Sub. 29 posto auto scoperto	Dal 01.10.2018 al 30.09.2020 (n. 2 anni) e per tacito rinnovo al 30.09.2022 (n. 2 anni) – dopo la Nota di Trascrizione del pignoramento Nota bene: - necessità del Giudice per il rinnovo - per Legge il contratto è di 4 + 4 anni)	€ 4.800 anno (pari ad € 400 / mese)	€ 1.200
[v]	██████	Sub. 43 alloggio + Sub. 25 posto auto scoperto	Dal 01.05.2019 al 30.04.2023 e per tacito rinnovo al 30.04.2027	€ 5.400 anno (pari ad € 450 / mese)	€ 1.350
[vi]	██████	Sub. 53 alloggio + Sub. 31 posto auto scoperto	Dal 01.06.2020 al 31.05.2024 (prima scadenza)	€ 3.600 anno (pari ad € 300 / mese)	€ 900
[vii]	██████	Sub. 64 alloggio + Sub. 17 posto auto scoperto	Dal 01.06.2021 al 31.05.2025 (prima scadenza)	€ 4.200 anno (pari ad € 350 / mese)	€ 1.050
[viii]	██████	Sub. 52 alloggio + Sub. 18 posto auto scoperto	Dal 01.06.2021 al 31.05.2025 (prima scadenza)	€ 3.600 anno (pari ad € 300 / mese)	€ 900
[ix]	██████	Sub. 49 Ufficio	Dal 01.12.2021 al 30.11.2027 (prima scadenza)	€ 5.400 anno (pari ad € 450 / mese)	€ 1.350
[x]	██████	Sub. 54 alloggio + Sub. 28 posto auto scoperto	Dal 01.01.2022 al 31.12.2025 (prima scadenza)	€ 4.800 anno (pari ad € 400 / mese)	€ 1.200

FORMAZIONE LOTTI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio a conoscenza ed analizzati i contratti di locazione e preso atto delle condizioni generali in essere, reputa costituire i seguenti LOTTI abbinando ad ogni Appartamento un proprio Posto Auto, precisamente:

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO B1 – FOGLIO 40 – MAPPALE 80
N. 7 ALLOGGI LOCATI CON ABBINATI NEI CONTRATTI N. 1 POSTO AUTO CIASCUNO	
"1/80"	SUB. 60 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 16 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56
"2/80"	SUB. 44 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 29 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"3/80"	SUB. 43 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - CL. 4 - 6,5 Vani - Rend. € 688,18 + SUB. 25 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"4/80"	SUB. 53 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - CL. 4 - 3 Vani - Rend. € 317,62 + SUB. 31 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 12 m ² - Rend. € 27,89
"5/80"	SUB. 64 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 3,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 17 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56
"6/80"	SUB. 52 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 18 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56
"7/80"	SUB. 54 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 28 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
N. 2 ALLOGGI LOCATI CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N. 1 POSTO AUTO CIASCUNO	
"8/80"	SUB. 59 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 4,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 35 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"9/80"	SUB. 51 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - CL. 4 - 5 Vani - Rend. € 529,37 + SUB. 19 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54
N. 1 NEGOZIO CON AREA ESCLUSIVA (ORA DESTINATO ED AFFITTATO USO UFFICIO) SENZA POSTO AUTO	
"10/80"	SUB. 49 = NEGOZIO AL PIANO T - Cat. C/1 - CL. 4 - Cons. 85 m ² - Sup. Cat. Totale m ² 136 - Rend. 1.935,94
N. 4 ALLOGGI FINITI MA NON LOCATI CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N.1 POSTO AUTO CIASCUNO	
"11/80"	SUB. 62 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 34 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"12/80"	SUB. 63 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 4,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 20 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54
"13/80"	SUB. 65 = ALLOGGIO AL PIANO 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 3,5 Vani - Rend. € 370,56 + SUB. 33 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"14/80"	SUB. 66 = ALLOGGIO AL PIANO 2° - Cat. A/2 - CL. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 30 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
N. 6 ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N.1 POSTO AUTO	
"15/80"	SUB. 41 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - CL. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 26 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21
"16/80"	SUB. 42 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - CL. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 27 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - CL. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21

segue

"17/80"	SUB. 55 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 21 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54
"18/80"	SUB. 56 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 6 Vani - Rend. € 635,24 + SUB. 22 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54
"19/80"	SUB. 57 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 6 Vani - Rend. € 635,24 + SUB. 23 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54
"20/80"	SUB. 58 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 5 Vani - Rend. € 529,37 + SUB. 24 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Complesso edilizio è stato oggetto di Piano di Recupero denominato "CASCINA DOGNINI" approvato definitivamente dalla Giunta Comunale con delibera n. 229 del 19 dicembre 2005 e poi dalle susseguenti Denunce di Inizio Attività n. 220/2006 presentata il 26.09.2006 con integrazione del 07.11.2006 - Prot. n. 20757 + D.I.A di Variante n. 101/2007 presentata il 16.05.2007 - Prot. n. 8575 + ultima D.I.A. di Variante n. 130/2008 presentata il 06.06.2008, Prot. n. 10448.

Al termine dei lavori, escluse le Unità immobiliari in corso di costruzione, sono stati richiesti i Certificati di abitabilità Parziale per tutti gli altri Subalterni costituenti il Condominio, precisamente:

- 1) il 10.10.2008 – Prot. 18292 con integrazioni del 10.12.2008 – Prot. 22532 pertinente i subalterni 45, 48, 61, 10, 14, 15 e 37;
- 2) il 08.07.2009 – Prot. 12842 pertinente i subalterni 49 e 50;
- 3) il 04.11.2009 – Prot. 20583 con integrazioni del 15.12.2009 – Prot. 23500 pertinente i subalterni 47, 53, 62 e 65;
- 4) il 07.07.2010 – Prot. 13711 con integrazioni del 26.07.2010 – Prot. 15020 pertinente i subalterni 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 46, 51, 52, 54, 59, 60, 63, 64 e 66.

Il responsabile dei Servizi Tecnici in risposta a dette richieste, comunicava che i certificati di agibilità parziale devono intendersi costituiti per silenzio – assenso con l'attribuzione del n. 4/2009 per i cespiti del punto 1), n. 25/2009 per quelli del punto 2), n. 5/2010 per quelli del punto 3) ed infine n. 34/2010 per quelli del punto 4).

Il Fabbricato condominiale è attualmente distinto dal Piano di Governo del Territorio nel Perimetro dei Nuclei Antichi, in Zona A1 e A2 – Nuclei di Antica Formazione (TAVOLE 3.3.3. e 3.2.3.4 VAR4 del PDR) ove è ammesso solamente l'intervento di RISANAMENTO CONSERVATIVO

(art. 26 NTA), ed è in particolare regolato dall'art. 51 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – ZONE A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

DIVERGENZE PROGETTUALI ED ESECUTIVE

• Per il mappale 80 subalterno 49

- L'immobile ha destinazione d'uso di negozio mentre è utilizzato come ufficio; è presente una finestra sulla facciata sud non indicata nelle tavole autorizzate. Dovrà pertanto essere presentata al comune di Orzinuovi una opportuna pratica edilizia che regolarizzi le difformità.

DIVERGENZE CATASTALI

• Per il mappale 80 subalterno 60 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il lucernario di una camera da letto posta al secondo livello.

• Per il mappale 80 subalterno 64 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone del soggiorno posto al primo livello.

• Per il mappale 80 subalterno 52 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone del soggiorno posto al primo livello e la porta di accesso ad una camera del secondo livello.

• Per il mappale 80 subalterno 54 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il lucernario di una camera da letto posta al secondo livello.

• Per il mappale 80 subalterno 51 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone del soggiorno posto al primo livello.

• Per il mappale 80 subalterno 49

- nella planimetria catastale andrà indicata la finestra sulla facciata sud; dovrà inoltre essere modificata la categoria catastale da C/1 (negozio) ad A/10 (ufficio).

• Per il mappale 80 subalterno 63 Abitazione

- nella planimetria catastale non è rappresentato il balcone del soggiorno posto al primo livello.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il C.T.U. vuole subito precisare che la Stima prevede l'abbinamento di ogni Appartamento con un proprio Posto auto scoperto, per preservarne l'appetibilità e conseguentemente il valore mercantile che sarebbe inferiore se il giudizio fosse disgiunto.

Il suddetto ragionamento è valido anche le Unità Abitative distinte ai subalterni 41 e 42 ove è possibile parcheggiare anche nelle relative aree esclusive, mentre non è stato assunto per il Negozio censito con il subalterno 49, ora destinato ad Ufficio, che ha l'annessa area esclusiva interna alla corte per poter posteggiare.

Lo scrivente per la determinazione del più probabile Valore di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari degli immobili in oggetto, a conoscenza del mercato locale, analizzata la letteratura di merito ed i conteggi in atti di quest'ufficio, reputa applicare il **"Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico"** come dalle seguenti tabelle di calcolo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PER LE UNITA' ABITATIVE: DETERMINA DEL PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO MEDIO

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare Anno 2023 - ProBrixia (riferimento = Recente)	1.120	1.435	1.278	Specifiche (*) Il Valore unitario è riferito ad un ipotetico Alloggio di superficie catastale Totale escluse aree scoperte di mq <u>97,26</u> corrispondente alla media matematica dell'insieme delle metrature indicate nelle visure di ogni unità abitativa. Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di $\frac{(1.278 - 1.151)^2 + (1.183 - 1.151)^2 + (992 - 1.151)^2}{3 - 1} = +/- \text{ € } 145,66$ Conclusioni Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali delle Unità abitative in trattazione, preso atto della Media dei valori assunti dalle varie "Fonti", della relativa Deviazione standard campionaria ed ancora degli apprezzamenti del Mercato Locale, <u>reputa assumere il Valore ordinario medio di € 1.151 meno € 1 (entro l'intervallo della Deviazione standard) = € 1.150/mq</u>
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	830 (*)	1.154 (*)	992 (*)	
Media	988	1.313	1.151	
Deviazione standard = + / - €			145,66	

NOTA BENE: LO SCRIVENTE PRECISA CHE IL VALORE ORDINARIO SOPRAINDICATO DI € 1.150/MQ È VALIDO ANCHE PER IL NEGOZIO, ORA AFFITTATO AD UFFICIO

PER I POSTI AUTO SCOPERTI: DETERMINA DEL PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO MEDIO

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare Anno 2023 ProBrixia (per stato Recente)	280 (**)	359 (**)	320 (**)	Specifiche (**) I Valori unitari sono stati stimati al 25% rispetto ai Valori unitari dell'Alloggio. (**) Il Valore unitario è riferito ad un ipotetico Posto Auto scoperto di superficie catastale Totale di mq 12,89 corrispondente alla media matematica dell'insieme delle metrature indicate nelle visure di ogni unità immobiliare.
Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2022 - Semestre 2 (per Stato normale)	285	345	315	Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di $\frac{(320 - 297)^2 + (315 - 297)^2 + (256 - 297)^2}{3 - 1} = +/- € 35,59$
Borsino Immobiliare – Interrogazione del mese di luglio 2023	223 (***)	289 (***)	256 (***)	Conclusioni Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali e particolari delle Unità accessorie, 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 unitario medio di € 297 meno € 9,50 (entro l'intervallo della Deviazione standard) = € 287,50/mq (corrispondente al 25% del valore ordinario medio dell'Alloggio definito in € 1.150/mq) e come stabilito nel calcolo della Superficie virtuale
Media	263	331	297	
Deviazione standard = + / - €			35,59	

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 ciascuno Alloggio con abbinato Posto auto scoperto e poi l'afferente Più probabile Valore complessivo di mercato ordinario medio, confermandolo ed ove necessario diminuirlo per le specifiche caratteristiche e condizioni di ogni Unità Immobiliare.

Le causali per la riduzione (in percentuale) da applicare al valore ordinario medio di mercato pari ad € 1.150/mq riferito ad ogni mq di Superficie Virtuale, sono in dettaglio individuate nella Tabella sinottica acclusa (Allegato 13.).

Seguendo l'ordine d'esposizione dei Beni affittati, compreso il Negozio ora destinato al Ufficio, di quelli liberi compiutamente finiti e poi di quelli in corso di costruzione, si ha:

N. 7 ABITAZIONI CON ABBINATO POSTO AUTO ENTRAMBI LOCATI

*** ABITAZIONE censita al map. 80 sub. 60 - piani 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO al sub. 16 - piano T, con scadenza affittanza al 23.03.2026 per rinnovazioni tacite, che diventa il LOTTO N. "1/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 86,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 86,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 11,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 2,75

somma mq 88,75

Più probabile valore di mercato

mq 88,75 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 102.062,50 (più probabile valore complessivo) = € 102.062,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 102.062,50 x 15,5% = meno - € 15.819,69

restano netti € 86.242,81

arrotondato a € 86.200,00

*** ABITAZIONE censita al map. 80 sub. 44 - piano Terra con abbinato POSTO AUTO sub. 29 - piano T, con affittanza biennale scaduta il 30.09.2022 (data posteriore la Trascrizione del pignoramento) per rinnovazione tacita alla prima scadenza, che diventa il LOTTO N. "2/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 88,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 88,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 91,25

Più probabile valore di mercato

mq 91,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 104.937,50 (più probabile valore complessivo) = € 104.937,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 104.937,50 x 5% = meno - € 5.246,88

restano netti € 99.690,63

arrotondato a € 99.700,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 43 - piano Terra con abbinato POSTO AUTO sub. 25 - piano T, con affittanza fino al 30.04.2027 per rinnovazione tacita alla prima scadenza, che diventa il LOTTO N. "3/80"**

Superficie di calcolo virtuale**- Abitazione**

✓ mq 138,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 138,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 141,25

Più probabile valore di mercato

mq 141,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 162.437,50 (più probabile valore complessivo) = € 162.437,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 162.437,50 x 12,5% = meno - € 20.304,69

restano netti € 142.132,81

arrotondato a € 142.100,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 53 - piani 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 31 - piano T, con affittanza fino al 31.05.2024 (prima scadenza), che diventa il LOTTO N. "4/80"**

Superficie di calcolo virtuale**- Abitazione**

✓ mq 71,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 71,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

- Posto auto scoperto

✓ mq 12,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,00

somma mq 74,99

Più probabile valore di mercato

mq 74,99 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 86.238,50 (più probabile valore complessivo) = € 86.238,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 86.238,50 x 15% = - € 12.935,78

restano netti € 73.302,73

arrotondato a € 73.300,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 64 - piani T, 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 17 - piano T, con affittanza fino al 31.05.2025 (prima scadenza), che diventa il LOTTO N. "5/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 91,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 91,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

- Posto auto scoperto

✓ mq 11,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 2,75

somma mq 94,74

Più probabile valore di mercato

mq 94,74 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 108.951 (più probabile valore complessivo) € 108.951,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 108.951 x 13% = - € 14.163,63

restano netti € 94.787,37

arrotondato a € 94.800,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 52 - piani T, 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 18 - piano T, con affittanza fino al 31.05.2025 (prima scadenza), che diventa il LOTTO N. "6/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 85,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 85,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

- Posto auto scoperto

✓ mq 11,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 2,75

somma mq 88,74

Più probabile valore di mercato

mq 88,74 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 102.051 (più probabile valore complessivo) = € 102.051,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 102.051 x 13% = - € 13.266,63

restano netti € 88.784,37

arrotondato a € 88.800,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 54 - piani T, 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 28 - piano T, con affittanza fino al 31.12.2025 (prima scadenza), che diventa il LOTTO N. "7/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 94,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 94,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 98,24

Più probabile valore di mercato

mq 98,24 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 112.976 (più probabile valore complessivo) = € 112.976,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 112.976 x 18% = - € 20.335,68

restano netti € 92.640,32

arrotondato a € 92.600,00

N. 2 ABITAZIONI LOCATE SENZA POSTO AUTO, MA CON POSTEGGI ABBINATI DALLLO SCRIVENTE PER L'OSSERVANZA DELLA LEGGE 24.03.1989, N. 122 RIGUARDO LA DOTAZIONE DI PARCHEGGI

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 59 - piani T, 1° e 2° con abbinato dallo scrivente POSTO AUTO sub. 35 - piano T, con affittanza fino al 30.09.2024 (seconda scadenza), che diventa il LOTTO N. "8/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 100,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 100,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 103,25

Più probabile valore di mercato

mq 103,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 118.737,50 (più probabile valore complessivo) = € 118.737,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 118.737,50 x 10% = - € 11.873,75

restano netti € 106.863,75

arrotondato a € 106.900,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 51 - piani T, 1° e 2° con abbinato dallo scrivente POSTO AUTO sub. 19 - piano T, con affittanza fino al 30.06.2025 (seconda scadenza), che diventa il LOTTO N. "9/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 113,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 113,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

✓ mq 41,00 area esclusiva a verde x (0,10 r. m.) = mq 4,10

- Posto auto scoperto

✓ mq 14,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,50

somma mq 121,59

Più probabile valore di mercato

mq 121,59 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 139.828,50 (più probabile valore complessivo) = € 139.828,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 139.828,50 x 18% = - € 25.169,13

restano netti € 114.659,37

arrotondato a € 114.700,00

NEGOZIO, ORA DESTINATO ED AFFITTATO AD UFFICIO, CON AREA ESCLUSIVA DI PERTINENZA

*** BENE censito con il map. 80 sub. 49 – piano T, con affittanza fino al 30.11.2027 (prima scadenza), che diventa il LOTTO N. "10/80"**

- Negozio, ora destinato ed affittato ad uso Ufficio

✓ mq 108,80 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 108,80

- Area esclusiva di pertinenza compresa struttura leggera in ferro per pergola

✓ mq 177,00 superficie x (0,10 r. m.) = mq 17,70

somma mq 126,50

Più probabile valore di mercato

mq 126,50 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 145.475 (più probabile valore complessivo) = € 145.475,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 145.475 x 6% = - € 8.728,50

restano netti € 136.746,50

arrotondato a € 136.700,00

**N. 4 ABITAZIONI FINITE AL CIVILE E LIBERE
CON ABBINATO DALLO SCRIVENTE UN POSTO AUTO CIASCUNA**

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 62 - piani 1° con abbinato POSTO AUTO sub. 34 - piano T, che diventa il LOTTO N. "11/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 75,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 75 ,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 78,25

Più probabile valore di mercato

mq 78,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 89.987,50 (più probabile valore complessivo) = € 89.987,50

Nessuna causale di riduzione di cui all'Allegato 13. : € 0,00

restano netti € 89.987,50

arrotondato a € 90.000,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 63 - piani 1° e 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 20 - piano T, che diventa il LOTTO N. "12/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 116,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 116,00

✓ mq 3,30 balcone x (0,30 r. m.) = mq 0,99

- Posto auto scoperto

✓ mq 14,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,50

somma mq 120,49

Più probabile valore di mercato

mq 120,49 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 138.563,50 (più probabile valore complessivo) = € 138.563,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 138.563,50 x 8% = - € 11.085,08

restano netti € 127.478,42

arrotondato a € 127.500,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 65 - piano 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 33 - piano T, che diventa il LOTTO N. "13/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 70,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 70,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 73,25

Più probabile valore di mercato

mq 73,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 84.237,50 (più probabile valore complessivo) = € 84.237,50

Nessuna causale di riduzione di cui all'Allegato 13. : € 0,00

restano netti € 84.237,50

arrotondato a € 84.200,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 66 – piano 2° con abbinato POSTO AUTO sub. 30 - piano T, che diventa il LOTTO N. "14/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 76,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 76,00

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 79,25

Più probabile valore di mercato

mq 79,25 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore ordinario medio) = € 91.137,50 (più probabile valore complessivo) = € 91.137,50

Nessuna causale di riduzione di cui all'Allegato 13. : € 0,00

restano netti € 91.137,50

arrotondato a € 91.100,00

N. 6 ABITAZIONI IN CORSO DI COSTRUZIONE CON ABBINATO DALLO SCRIVENTE UN POSTO AUTO CIASCUNA

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 41 con abbinato POSTO AUTO sub. 26, entrambi situati al piano terra, che diventa il LOTTO N. "15/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 97,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 97,00

✓ mq 40,85 portico x (0,40 r. m.) = mq 16,34

✓ mq 102,00 aree esclusive a verde e pavimentate x (0,10 r. m.) = mq 10,20

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 126,79

Più probabile valore di mercato

mq 126,79 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 145.808,50 (più probabile valore complessivo) = € 145.808,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 145.808,50 x 27,21% = - € 39.674,49

restano netti € 106.134,01

arrotondato a € 106.100,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 42 con abbinato POSTO AUTO sub. 27, entrambi situati al piano terra, che diventa il LOTTO N. "16/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 92,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 92,00

✓ mq 32,70 portico x (0,40 r. m.) = mq 13,08

✓ mq 92,00 aree esclusive a verde e pavimentate x (0,10 r. m.) = mq 9,20

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 117,53

Più probabile valore di mercato

mq 117,53 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

valore ordinario medio) = € 135.159,50 (più probabile valore complessivo) = € 135.159,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 135.159,50 x 27,84% = - € 37.628,40

restano netti € 97.531,10

arrotondato a € 97.500,00

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 55 al 1° piano con abbinato POSTO AUTO sub. 21 al piano terra, che diventa il LOTTO N. "17/80"**

Superficie di calcolo virtuale**- Abitazione**

✓ mq 110,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 110,00

✓ mq 15,30 loggia scoperta x (0,30 r. m.) = mq 4,59

- Posto auto scoperto

✓ mq 14,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,50

somma mq 118,09**Più probabile valore di mercato**

mq 118,09 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 135.803,50 (più probabile valore complessivo) = € 135.803,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 135.803,50 x 33,13% = - € 44.991,70

restano netti € 90.811,80**arrotondato a € 90.800,00**

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 56 al 1° piano con abbinato POSTO AUTO sub. 22 al piano terra, che diventa il LOTTO N. "18/80"**

Superficie di calcolo virtuale**- Abitazione**

✓ mq 118,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 118,00

✓ mq 16,00 loggia scoperta x (0,30 r. m.) = mq 4,80

- Posto auto scoperto

✓ mq 14,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,50

somma mq 126,30**Più probabile valore di mercato**

mq 126,30 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 145.245 (più probabile valore complessivo) = € 145.245,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 145.245 x 33,23% = - € 48.264,91

restano netti € 96.980,09**arrotondato a € 97.000,00**

*** ABITAZIONE censita con il map. 80 sub. 57 al 1° piano con abbinato POSTO AUTO sub. 23 al piano terra, che diventa il LOTTO N. "19/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 118,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 118,00

✓ mq 16,15 loggia scoperta x (0,30 r. m.) = mq 4,85

- Posto auto scoperto

✓ mq 14,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,50

somma mq 126,35

Più probabile valore di mercato

mq 126,35 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 145.302,50 (più probabile valore complessivo) = € 145.302,50

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 145.302,50 x 33,22% = - € 48.269,49

restano netti € 97.033,01

arrotondato a € 97.000,00

*** ABITAZIONE censita con il mappale 80 sub. 58 al 1° piano con abbinato POSTO AUTO sub. 24 al piano terra, che diventa il LOTTO N. "20/80"**

Superficie di calcolo virtuale

- Abitazione

✓ mq 110,00 superficie lorda di pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = mq 110,00

✓ mq 16,15 loggia scoperta x (0,30 r. m.) = mq 4,85

- Posto auto scoperto

✓ mq 13,00 superficie x (0,25 r. m.) = mq 3,25

somma mq 118,10

Più probabile valore di mercato

mq 118,10 (superficie virtuale totale) x € 1.150,00/mq (più probabile valore

ordinario medio) = € 135.815 (più probabile valore complessivo) = € 135.815,00

A dedurre per le causali di riduzione di cui all'Allegato 13. :

€ 135.815,00 x 33,13% = - € 44.995,51

restano netti € 90.819,49

arrotondato a € 90.800,00

RIASSUNTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO B1 – FOGLIO 40 – MAPPALE 80	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
N. 7 ALLOGGI LOCATI CON ABBINATI NEI CONTRATTI N. 1 POSTO AUTO CIASCUNO		
"1/80"	SUB. 60 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 16 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56	€ 86.200,00
"2/80"	SUB. 44 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 29 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 99.700,00
"3/80"	SUB. 43 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - Cl. 4 - 6,5 Vani - Rend. € 688,18 + SUB. 25 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 142.100,00
"4/80"	SUB. 53 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - Cl. 4 - 3 Vani - Rend. € 317,62 + SUB. 31 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 12 m ² - Rend. € 27,89	€ 73.300,00
"5/80"	SUB. 64 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 3,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 17 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56	€ 94.800,00
"6/80"	SUB. 52 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 18 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 11 m ² - Rend. € 25,56	€ 88.800,00
"7/80"	SUB. 54 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 28 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 92.600,00
N. 2 ALLOGGI LOCATI CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N. 1 POSTO AUTO CIASCUNO		
"8/80"	SUB. 59 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 35 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 106.900,00
"9/80"	SUB. 51 = ALLOGGIO AL PIANO T. 1°. 2°. - Cat. A/2 - Cl. 4 - 5 Vani - Rend. € 529,37 + SUB. 19 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54	€ 114.700,00
N. 1 NEGOZIO CON AREA ESCLUSIVA (ORA DESTINATO ED AFFITTATO AD UFFICIO) SENZA POSTO AUTO		
"10/80"	SUB. 49 = NEGOZIO AL PIANO T - Cat. C/1 - Cl. 4 - Cons. 85 m ² - Sup. Cat. Totale m ² 136 - Rend. 1.935,94	€ 136.700,00
N. 4 ALLOGGI FINITI MA NON LOCATI CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N.1 POSTO AUTO CIASCUNO		
"11/80"	SUB. 62 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 34 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 90.000,00
"12/80"	SUB. 63 = ALLOGGIO AL PIANO 1° e 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4,5 Vani - Rend. € 476,43 + SUB. 20 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54	€ 127.500,00
"13/80"	SUB. 65 = ALLOGGIO AL PIANO 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 3,5 Vani - Rend. € 370,56 + SUB. 33 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 84.200,00
"14/80"	SUB. 66 = ALLOGGIO AL PIANO 2° - Cat. A/2 - Cl. 4 - 4 Vani - Rend. € 423,49 + SUB. 30 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 91.100,00
N. 6 ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE CON ABBINATO DALLLO SCRIVENTE N.1 POSTO AUTO CIASCUNO		
"15/80"	SUB. 41 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - Cl. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 26 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 106.100,00
"16/80"	SUB. 42 = ALLOGGIO AL PIANO T - Cat. A/2 - Cl. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 27 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 97.500,00

segue

"17/80"	SUB. 55 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 5,5 Vani - Rend. € 582,31 + SUB. 21 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54	€ 90.800,00
"18/80"	SUB. 56 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 6 Vani - Rend. € 635,24 + SUB. 22 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54	€ 97.000,00
"19/80"	SUB. 57 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 6 Vani - Rend. € 635,24 + SUB. 23 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 14 m ² - Rend. € 32,54	€ 97.000,00
"20/80"	SUB. 58 = ALLOGGIO AL PIANO 1° - Cat. A/2 - CL. 4 - 5 Vani - Rend. € 529,37 + SUB. 24 = POSTO AUTO AL P.T. - Cat. C/6 - Cl. 1 - 13 m ² - Rend. € 30,21	€ 90.800,00
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO B1 – FOGLIO 40 - MAPPALE 80 € 2.007.800,00 (euro duemilionisettemilaottocento/00)		



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 contratti di locazione;
05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
06. Documenti forniti dall'amministratore di condominio;
07. Estratti strumenti urbanistici;
08. Estratto mappa catastale;
09. Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
10. Schede catastali;
11. Visure storiche per immobile;
12. Computi metrici estimativi
13. Tabella riepilogativa delle riduzioni del valore ordinario di mercato per ogni unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it