

V° SPECIFICHE IMMOBILI DI PROPRIETA' [REDACTED]

COMUNE DI ORZINUOVI

**GRUPPO E + GRUPPO F – FRAZIONE DI OVANENGO, FOGLIO 40 - PARTICELLE 141 e 210
COSTITUENTI UN'UNICA AREA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO CON ACCESSI
DA VIA TOMBOTTO, IN STATO DI ABBANDONO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

DESCRIZIONE SINTETICA

Gli immobili in descrizione sono ubicati 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.

Lo scrivente specifica che nel proseguo della trattazione tratterà congiuntamente l'Area map. 141 di mq 820 e quella del map. 210 di mq 794, per la somma di mq 1.614 catastali, che costituiscono un unico parcheggio pubblico a raso, già realizzato e attrezzato per la specifica destinazione.

Il Bene è posto nelle immediate vicinanze dal centro della Frazione ed è raggiungibile da Via Tombotto ove sono posti il cancello d'ingresso e quello di uscita degli automezzi; i confini sono certi e delimitati lungo il perimetro con muretto in calcestruzzo e superiore cancellata verso la pubblica via ed in rete metallica sui restanti lati ovest, nord ed est; i mappali succitati confinano inoltre con il map. 211 (cabina elettrica) di proprietà della ditta Esecutata ma esclusa dall'esecuzione immobiliare.

A maggiore conoscenza dei fatti si evidenzia inoltre:

* La parte di Area di cui al map. 210 è stata oggetto della 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.

* L'intera Area di cui ai mappali 141 e 210 è stata oggetto della Denuncia Inizio Attività n. 272 presentata il 16.11.2004 – Prot. n. 22329 per “Costruzione ascensore esterno e nuova recinzione”.

* Per sola conoscenza dei fatti è stata anche presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 57 del 08.03.2004 – Prot. n. 5633 per “Costruzione Cabina Enel”.

(nota propria = la pratiche succitate sono state reperite nel faldone pertinente il Complesso edilizio mappale 102 ed a ragione è pensabile che corrispondano agli standard urbanistici / opere da realizzare afferenti il Piano Attuativo di detto Intervento).

Sono state rilevate anche delle problematiche edilizie e catastali rispetto allo stato in essere, precisamente:

✓ problematiche edilizie

è stato rilevato un diverso posizionamento dei cancelli carrai ed anche la mancata delimitazione della zona di mq 35 circa destinata al deposito bidoni dei rifiuti urbani, pertanto è necessario presentare al comune di Orzinuovi il Permesso di Costruire in Sanatoria – art. 36 DPR 06 giugno 2001 n. 380; per la spesa indicativa di sanzione, diritti di segreteria, predisposizione pratica tecnica e varie si stima un importo pari ad **€ 2.500,00**.

✓ problematiche catastali

I terreni costituenti la piastra del parcheggio pubblico sono ancora censiti al Catasto Terreni, quando dovrebbero essere già registrati con apposite pratiche nel Catasto Fabbricati - categoria catastale "F" avendo perso le peculiarità agricole; il più probabile costo per la regolarizzazione catastale (fusione, tipo mappale, elaborato planimetrico, varie e diritti dell'Ufficio) è stimata in **€ 2.000,00**.

Le principali caratteristiche sono:

• Caratteristiche quantitative

l'Area del map. 210 è di mq 794 e quella del map. 141 è di mq 820, per la somma di mq 1.614 catastali.

• Caratteristiche qualitative

le principali componenti del parcheggio a raso risultano: n. 2 cancelli carrai motorizzati in ferro a due ante di m 5,00 cad., muretti di cinta in cls armato spess. cm 20 - h. cm 50 alla vista con superiore cancellata di altezza cm 150 a disegno semplice in profilati normali di ferro verso il lato strada ed in rete metallica plastificata verso i lati ovest, nord ed est, pavimentazione in elementi autobloccanti drenanti spessore cm 8 circa in calcestruzzo di colore grigio tipo triesagone, posati su sabbia con semplice accostamento uno all'altro, sottofondo in strati di ghiaia / ghiaione, n. 4 lampade su palo negli angoli della piastra ed una lampada fissata sulla copertura della cabina elettrica, con pertinente rete generale di alimentazione.

Il C.T.U. in merito alla situazione del costruito e stante il completo abbandono del sito da alcuni anni, reputa necessario un deciso intervento di pulizia e manutenzione straordinaria delle varie

componenti edili ed impiantistiche, onde ottenere normali condizioni per la destinazione a parcheggio pubblico.

STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto certifica che l'Area complessiva adibita a parcheggio pubblico compresa la zona di mq 35 circa destinata al deposito bidoni rifiuti urbani, è libera da persone e cose che possano limitare il suo utilizzo.

FORMAZIONE LOTTO

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

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPI E + F – FOGLIO 40 – MAPPALI 141 + 210
"1/141+210"	UNICA AREA DI MQ 1.614 CATASTALI DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Parcheggio è attualmente distinto dal Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi nel PROSPETTO DELLE AREE PER SERVIZI ESISTENTI E DI PREVISIONE TAV. 2.1.bVAR4, in particolare nei SERVIZI AREALI ESISTENTI E DI PREVISIONE S4 – Sistema delle aree di sosta pubbliche ESISTENTI con il n. 115 di riferimento (*per il map. 210*) ed S2 - Servizi di interesse comune di PREVISIONE con il n. 36 di riferimento (*per il map. 141*) ed anche è individuato nel Piano delle Regole, nella CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE TAV. 3.2.3.4 VAR4, nello specifico nel SISTEMA URBANO SP – Servizio Pubblico da piano dei servizi, ed ancora dalla CARTA DEI VINCOLI – Documenti di Piano nella TAV. 1.A.6a VAR4 con indicata la Fascia di rispetto dagli allevamenti. Gli articoli delle NTA che disciplinano le aree sono il 4-15 (solo per il mapp. 141) -30-40-64.7-67-67.2 (solo per il mapp. 141) -67.4 (solo per il mapp. 210) così come riportato nel CDU.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio preso atto della situazione in essere, analizzati i Valori Agricoli Medi dei Terreni ai fini espropriativi riferiti al 2022 valevoli per il 2023, i Valori agricoli del Listino sulla Piazza di Brescia e Provincia 2023 ed ancora a conoscenza delle quotazioni del mercato locale, reputa impostare la stima come se l'intero Bene fosse espropriato per pubblica utilità, nello specifico:

l'Area Nuda viene assimilata a quelle di un terreno agricolo e per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato reputa impostare la Stima applicando il Metodo Sintetico Comparativo assumendo il parametro tecnico del metro quadrato.

il più probabile Valore del Soprasuolo composto dalle varie componenti edili, di finitura ed impiantistiche del Parcheggio, è ricercato con il Metodo del Costo di ricostruzione (vedi Computo Metrico Estimativo allegato 08.) applicando poi il Deprezzamento lineare.

Gli afferenti calcoli estimativi, sono:

Più probabile Valore di Mercato dell'Area considerata agricola

Mq 1.614 catastali x € 8,59 /mq (più probabile valore unitario di mercato) = € **13.864,26**

Più probabili Valore del Soprasuolo

€ 136.300 costo di ricostruzione meno deprezzamento lineare € 53.157,00

(derivato da 136.300 diviso 50 anni vita utile x 19,5 vetustà) = € **83.143,00**

sommano € 97.007,26

A dedurre:

i presumibili costi per la regolarizzazione dell'aspetto edilizio, in precedenza

già conteggiato nella sezione DESCRIZIONE SINTETICA = - € 2.500,00

i presumibili costi per la regolarizzazione dell'aspetto catastale, prima definito

nella sezione DESCRIZIONE SINTETICA = - € 2.000,00

restano netti € 92.507,26

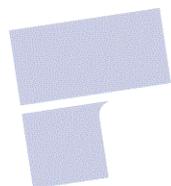
arrotondato a € 92.500,00

LOTTO NUMERO	ESTREMI CATASTALI GRUPPO E + F – FOGLIO 40–MAPPALI 141 + 210	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
"1/141+210"	UNICA AREA ATTREZZATA DI MQ 1.614 CATASTALI DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	€ 92.500,00

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE GRUPPO E + F – FOGLIO 40 - MAPPALI 141 + 210

€ 92.500,00

(euro novantaduemilacinquecento/00)



pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

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

per il mappale 141

01. Ortofoto;
02. Certificato di destinazione urbanistica;
03. Elaborati fotografici;
04. Copia atto di provenienza;
05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
06. Estratti strumenti urbanistici;
07. Estratto mappa catastale;
08. Visura storica per immobile.

Per il mappale 210:

01. Ortofoto;
02. Certificato di destinazione urbanistica;
03. Elaborati fotografici;
04. Copia atto di provenienza;
05. Accesso atti presso Comune di Orzinuovi;
06. Estratti strumenti urbanistici;
07. Estratto mappa catastale;
08. Visura storica per immobile.

Per entrambe i mappali 141 e 210:

- A. Computo metrico estimativo;
- B. Tabella valori medi terreni agricoli.