

4.2 Rispondenza catastale

Immobile residenziale identificato in mappa nel Comune di OSPITALETTO (BS):

Foglio 13 Sezione NCT particella 232

- APPARTAMENTO:

X Sub. 14 - categoria A/3 - classe 7 - consistenza 5 vani - Rendita € 296,96

- GARAGE:

X Sub. 24 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 33 - Rendita € 86,92

Elenco documentazione visionata:

- Visura catastale storica,
- Planimetria catastale completa,
- Estratto mappa NCTR.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 30 ottobre 2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Come sopra specificato e riportato alla pag. n°18 al piano terra:

- difformità dell'appartamento soggiorno-cucina, bagno, camere, spostamento sagoma di una finestra,
- al piano interrato: per modifiche della cantina e garage, variazioni superficiali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- per aggiornamento pratica catastale € 700 oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.

Brescia Li, 15 gennaio 2019



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza: Atto di Compravendita notaio dott. - (BS)
 del Rep. n° / Rac. n° ;
 Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

X Quota di proprietà 1/1

X Usufrutto NO

X Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

X Servitù NO

X Vincoli NO

X Oneri RESIDUI (vedi pagina successiva)

X Pesi NO

X Gravami SI Atto di Pignoramento immobiliare n° del a favore
 di
 Trascrizione del Reg. par. n° ; Reg. Gen. n°

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente

- Comune di OSPITALETTO (BS)

= Si sono riscontrati **ULTERIORI ONERI DA SALDARE per Totali Euro 552,00** (diconsi Euro cinquecentocinquantadue/00) escluso interessi – AGGIORNATE: al 6 novembre 2018.

Il CTU nei successivi colloqui con l'ufficio comunale incaricato a FINE DICEMBRE 2018 conferma lo stesso importo senza variazioni o pagamenti effettuati.

TASSA RIFIUTI (TARI) e TASI:

- ANNO 2014 Euro 44,00
- ANNO 2015 Euro 122,00 e Euro 149,00
- ANNO 2016 Euro 80,00
- ANNO 2017 Euro 78,00
- ANNO 2018 Euro 79,00

= Non risulta alcun "Contratto di Locazione" registrato all'Agenzia delle Entrate come da comunicazione rilasciata il 12 novembre 2018 prot. n°162070/2018.

= AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

ORIZIO geom. Giovanni Via G.Rizzi,78 – OSPITALETTO (BS).

Denominazione CONDOMINIO CATTANEO costituito da:

Fabbricato a sud (immobile interessato) di 4 appartamenti con accesso ad Ovest; 4 appartamenti con accesso ad Est e altro Fabbricato a Nord con 5 appartamenti= Totale appartamenti 13.

- Gestione annuale del condominio: dal 1 maggio di ogni anno al 30 aprile del successivo.

Si sono riscontrati insoluti per SPESE CONDOMINIALI per Totali Euro 1.187,13

(diconsi Euro millecenottantasette/13) esclusi interessi - AGGIORNATE: al 28 NOVEMBRE 2018.

(Insoluti: Gestione precedente Euro 728,57 / Gestione attuale Euro 458,56)

= SPESE CONDOMINIALI medie annuali della proprietà sono variabili: da Euro 450 ad Euro 500,00.

= MILLESIMI di Proprietà: 63,10/1000

= PARTI COMUNI rif. catastali : per l'appartamento: sub. 28-30-32 / per il GARAGE: sub. 28.

= NOTE RIGUARDANTI IL FUTURO ACQUIRENTE =

Il futuro acquirente dell'immobile dovrà considerare piccola spesa (quota millesimale) per SANATORIA ovviamente deliberata,inerente il vano scale e l'interrato per le "Parti Comuni".

Nell'appartamento sono stati inoltre rilevati i seguenti interventi per sistemazione,da eseguire a discrezione dell'acquirente:

- una piccola rottura interna al portoncino d'ingresso dell'appartamento,
- il parquet della camera matrimoniale presenta listelli in legno sollevati e staccati dalla caldana, per una superficie interessata al lavoro per circa 1,20 mq.
- le ante d'oscuro (griglie) alcune hanno le chiusure difettose e vanno sostituite,inoltre essendo scolorate e non protette,sarebbe necessaria una sistemazione quale:
 - a) raschiatura dell'attuale vernice,
 - b) una mano di impregnante color noce,
 - c) pittura traspirante e tinteggiatura a finire.

Il costo di queste opere ammonta a circa Euro 3.000,00+I.V.A.
(diconsi Euro tremila/00+i.v.a.)



6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

= Accertamento presso la Conservatoria di Brescia:

- 25 luglio 1997

Atto d'acquisto dell'immobile mapp. 232 sub.14 e sub. 24 fg.13 NCT-Ospitaletto (BS), notaio dott.
Rep. n° / Rac. n° da parte del sig. dal

- Trascrizione del al n° - Reg. part. n° - Reg. gen. n°

= Riguardanti l'esecutato:

- 30 novembre 2011

Atto d'acquisto dell'immobile mapp. 232 sub.14 e sub. 24 fg.13 NCT-Ospitaletto (BS), notaio -
Rep. n° ; Racc. n° da parte del sig. dal sig.

- Trascrizione del al n° - Reg. part. n° - Reg. gen. n° .

- 30 novembre 2011

Atto per MUTUO FONDIARIO notaio dott. - (BS) Rep. n° / Rac. n°
rilasciato al sig. da parte del importo Euro -
IPOTECA volontaria iscritta per .

- Trascrizione del - Reg. part. n° - Reg. gen. n°

= Importo acquisito in seguito il da

- 21 maggio 2018

PIGNORAMENTO IMMOBILE rep. n° mapp. 232 sub.14 e sub. 24 fg.13 NCT - Ospitaletto (BS).

- Trascrizione del a favore di Reg. part. ; gen. n°

(conferimento di recupero credito del a:



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



MOMENTO DELLE VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

= Il risultato della Stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ed ad una eventuale effettiva compra-vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La relazione di stima riguarda l'indagine eseguita sul luogo con visita all'immobile sia interna che esterna e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

L'attendibilità pertanto è legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del perito.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità:

- condizioni di mercato,
- tempi di marketing,
- margini di guadagno atteso dall'acquirente.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico.

= Non vi sono condizioni limitative che possano influire sul risultato finale della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. ____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
 - X Altro MCA mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

= Scelta di valutazione.

Il criterio scelto per la valutazione in libero mercato dell'immobile da stimare, consiste nel valutare lo stesso comparando il prezzo desunto dal Listino immobiliare n°2/2018 della Prov. di Brescia, con ulteriori informazioni in loco, con altre di professionisti ed altri operatori del settore, tenendo conto della caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla vetustà dell'immobile, e della zona urbanistica in cui è inserito.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile in OSPITALETTO (BS) identificato in mappa al Foglio 13 Sezione NCT - mappale 232 Sezione NCT:

- APPARTAMENTO:

X Sub. 14 - categoria A/3 - classe 7 - consistenza 5 vani - Rendita € 296,96

- GARAGE:

X Sub. 24 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 33 - Rendita € 86,92

(PARTI COMUNI rif. catastali: per l'appartamento: sub. 28-30-32 / per il GARAGE: sub. 28)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **104.000,00** (diconsi Euro Centoquattromila/00 (**vedasi analisi estimativa all'allegato I**)

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 5% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita. (€ **94.331,06**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € **94.000,00** diconsi Euro novantaquattromila/00 arrotondato (**vedasi analisi estimativa all'allegato II**).

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

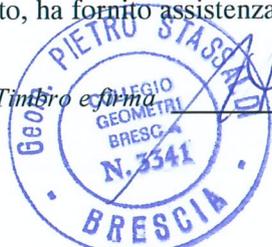
Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 15 gennaio 2019

Timbro e firma



ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato I°)

- Premessa:

Le indagini di mercato si rivolgono in genere ad informazioni dei dati che emergono da ricerche nel mercato locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino dei valori degli Immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia e C.C.I.A.A. di Brescia.

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà. La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare è riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

- Con sentenza della Cassazione n°3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto, ribadendo che sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima, quindi mere elaborazioni statistiche".

= Si considerano pertanto:

- Valori listino degli immobili per Brescia e provincia rilevati per la Borsa Immobiliare - C.C.I.A.A. di Brescia (Ottobre 2018) per OSPITALETTO (BS):

Comune:	OSPITALETTO (BS)
Destinazione:	residenziale
Tipologia:	residenziale recente (da 10 a 20 anni)
Valore:	min. Euro 1.160 / max Euro 1.430 al mq.

- "Indagini da fonti fiduciarie"

Le ricerche svolte con contatti di operatori del settore immobiliare locale e di altri professionisti per la domanda e l'offerta degli immobili nella zona periferica, con vetustà oltre 20 anni hanno consentito di individuare per la zona centrale del Comune di OSPITALETTO (BS) valori di mercato seguenti:

= Appartamento in palazzina con caratteristiche simili all'immobile eseguito:
valore di mercato per misure similari: min. Euro 1.050 / max Euro 1.170 al mq.

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda misurata sul posto

Calcolo superfici di proprietà:

		indice mercantile			
Superficie principale		100%		mq.	68,90
Destinazione	Superficie	indice mercantile		mq.	
garage	m ² 22,69	50 %		mq.	11,35
cantina	m ² 14,11	25 %		mq.	3,53
balconi (n°2)	m ² 7,50	25 %		mq.	1,88
Corte esclusiva (giardino piantumato)	m ² 147,94	10 %		mq.	14,79
Superficie commerciale				m ²	100,45



= CONSIDERAZIONI.

In relazione alle ricerche è risultato che nel mese di dicembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di OSPITALETTO (BS) sono stati richiesti in media € 1.386 al mq, contro quelli del mese di dicembre 2017 per € 1.401/mq., quindi con una diminuzione di circa il 1,04% in un anno.

Negli ultimi 24 mesi il prezzo massimo richiesto sempre nel Comune di OSPITALETTO (BS) per immobili residenziali, è stato raggiunto nel gennaio 2017 per un valore di € 1.526/mq. (al metro quadrato).

Il più probabile valore in libero mercato VR (quota di proprietà 100/100) dell'immobile è dato da:

$$VR = sc * vu * cm$$

- sc = superficie commerciale
- vu = valore unitario commerciale espresso in €/mq.
- cm = coefficiente di merito dell'immobile in percentuale (%).

= Considerato che l'immobile oggetto di stima è in palazzina con soli 4 appartamenti in zona periferica con stato di conservazione buona, per condizioni intrinseche estrinseche e costruttive, si ritiene equo attribuire un valore medio di: Euro 1.170/mq.

L'immobile (quota di proprietà: 100/100) viene di fatto quantificato tuttavia in:

$$VR = mq. 100,45 \times € 1.170/mq \times (95\%) = € 111.650,18 / arrotondato a € 112.000,00$$

(diconsi Euro centotodicimila/00)

in quanto si applica un coefficiente negativo come sottospecificato:

= coefficienti di merito in % negativi:

L'immobile oggetto di stima presenta anche i seguenti inconvenienti:

- zona urbanistica di periferia,
- scarsità di negozi, il supermercato per acquisti è a 2 Km.,
- i mezzi pubblici sono ad 1 Km.,
- la Classe energetica è la F (kwh/mqa 163,60).

Tali fattori condizionano il valore dell'edificio residenziale, si ritiene quindi applicabile un deprezzamento al metro quadrato del 5%, rispetto alla media di mercato per componenti negativi (€ 1.170/mq. x 5% = € 58,5/mq.).

= Il valore dell'immobile al mq. deprezzato è € 1.111,50/mq. ; coef. merito = 95%

= VALORE DELL'IMMOBILE: € 112.000,00

(-) DETRAZIONE A) per opere SANABILI in relazione al Computo metrico (come da Computo metrico allegato rif. Prezziario Coll. Costruttori Brescia n°4/2018 inserito nelle pagine successive) e calcoli dell'oblazione Contributo di costruzione comprensivo di altri costi :

(€ 4.257,98+ diritti di segreteria comunali € 120,00) € 4.377,98 (-)

(-) DETRAZIONE B) per costi pratica edilizia € 2.500,00 (-)

(-) DETRAZIONE B) per costi pratica catastale € 700,00 (-)

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 104.422,02
(diconsi Euro centoquattromilaquattrocentoventidue/02)

= VALORE ARROTONDATO AD € 104.000,00 (diconsi Euro centoquattromila/00)



TRIBUNALE DI BRESCIA

G.I. Dott. Simonetta BRUNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 525/2018

OMISSIS

IMMOBILE rif. catastale mapp. 232/sub.14 e sub.24 –
fg.13 NCT in via C. Cattaneo,14 – OSPITALETTO (BS)

CALCOLO OBLAZIONE
(in relazione al Computo metrico)

COMPUTO METRICO
DELLE OPERE IN SANATORIA PER DIFFORMITA'
EDILIZIA RISPETTO ALL'ABITABILITA'

(Vedasi disegni in Perizia da pag. n° 19 a pag. n° 24)

= DICEMBRE 2018 / GENNAIO 2019 =

 **CTU**
Geom. Pietro – Brescia



Riepilogo degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione	
Urbanizzazione primaria	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 588,94
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Riduzione per l'applicazione del "piano casa"	
Riduzione per risparmio energetico	
Oneri già corrisposti	
Totale	€ 588,94
Urbanizzazione secondaria	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	€ 627,64
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Oneri per il recupero dei sottotetti	
Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Riduzione per l'applicazione del "piano casa"	
Riduzione per risparmio energetico	
Oneri già corrisposti	
Totale	€ 627,64
Smaltimento rifiuti	
Oneri dovuti nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione	
Oneri dovuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso	
Totale	
Oneri di urbanizzazione	€ 1.216,58
Contributo sul costo di costruzione	
Contributo dovuto	€ 912,41
Contributo per il recupero di sottotetti	
Maggiorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Riduzione per l'applicazione del piano casa	
Contributo già corrisposto	
Totale	€ 912,41
Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto	
Contributo dovuto	
Contributo già corrisposto	
Totale	
Contributo sul costo di costruzione	€ 912,41
Totale	€ 2.128,99

Altri costi	
Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria	€ 2.128,99
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria	
Monetizzazione aree standards	
Monetizzazione parcheggi	
Maggiorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi	
Maggiorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi	
Totale	€ 2.128,99

Contributo di costruzione comprensivo di altri costi € 4.257,98*

Elementi per il calcolo del contributo sul costo di costruzione	
Totale degli incrementi	10,00
Classe dell'edificio	II
Maggiorazione del costo base di costruzione	5,0 %
Superficie complessiva per intervento di nuova costruzione	5,18 m ²
Superficie complessiva per intervento di ristrutturazione o ampliamento	
Superficie complessiva per intervento di recupero dei sottotetti	

Recupero abitativo dei sottotetti: parametri di calcolo della superficie da adibire a parcheggio	
Volume dei sottotetti	
Numero di unità immobiliari	
Superficie da adibire a parcheggio	



Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione						
	Nuova edificazione		Ristrutturazione		Totale	
Residenziale	8,13 m ²		153,68 m ²			
primaria	4,77 €/m ²	€ 38,76	3,58 €/m ²	€ 550,16	€ 588,94	
secondaria	9,53 €/m ²	€ 77,48	3,58 €/m ²	€ 550,16	€ 627,64	
smaltimento rifiuti						
AT/Residenziale	primaria	5,95 €/m ²				
	secondaria	9,53 €/m ²				
	smaltimento rifiuti					
Industriale	primaria	21,46 €/m ²		10,74 €/m ²		
	secondaria	14,30 €/m ²		7,16 €/m ²		
	smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²		3,58 €/m ²		
Artigianale	primaria	21,46 €/m ²		10,74 €/m ²		
	secondaria	14,30 €/m ²		7,16 €/m ²		
	smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²		3,58 €/m ²		
Commerciale	primaria	90,59 €/m ²		45,29 €/m ²		
	secondaria	29,80 €/m ²		15,49 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
Direzionale	primaria	90,59 €/m ²		45,29 €/m ²		
	secondaria	29,80 €/m ²		15,49 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
Alberghiero	primaria	36,96 €/m ²		19,06 €/m ²		
	secondaria	28,60 €/m ²		14,30 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
AT/Produttivo	primaria	21,46 €/m ²				
	secondaria	56,66 €/m ²				
	smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²				
Recupero sottotetti ai fini abitativi	primaria	4,77 €/m ²				
	secondaria	9,53 €/m ²				
	smaltimento rifiuti					
Urbanizzazione primaria	Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione				€ 588,94	
	Maggiorazione sugli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti a fini abitativi					
	Riduzione per l'applicazione del "piano casa"					
	Riduzione per risparmio energetico					
	Oneri già corrisposti					
					Totale	
					€ 588,94	
Urbanizzazione secondaria	Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione				€ 627,64	
	Maggiorazione per il recupero dei sottotetti a fini abitativi					
	Riduzione per l'applicazione del "piano casa"					
	Riduzione per risparmio energetico					
	Oneri già corrisposti					
					Totale	
					€ 627,64	
Smaltimento rifiuti	Oneri dovuti nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione					
					Totale	
	Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione				€ 1.216,58	

Calcolo degli importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso						
	Destinazione iniziale		Destinazione finale			
Residenziale	primaria	4,77 €/m ²		4,77 €/m ²		
	secondaria	9,53 €/m ²		9,53 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
AT/Residenziale	primaria	5,95 €/m ²		5,95 €/m ²		
	secondaria	9,53 €/m ²		9,53 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
Industriale	primaria	21,46 €/m ²		21,46 €/m ²		
	secondaria	14,30 €/m ²		14,30 €/m ²		
	smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²		7,16 €/m ²		
Artigianale	primaria	21,46 €/m ²		21,46 €/m ²		
	secondaria	14,30 €/m ²		14,30 €/m ²		
	smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²		7,16 €/m ²		
Commerciale	primaria	90,59 €/m ²		90,59 €/m ²		
	secondaria	29,80 €/m ²		29,80 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
Direzionale	primaria	90,59 €/m ²		90,59 €/m ²		
	secondaria	29,80 €/m ²		29,80 €/m ²		
	smaltimento rifiuti					
Alberghiero	primaria	36,96 €/m ²		36,96 €/m ²		
	secondaria	28,60 €/m ²		28,60 €/m ²		

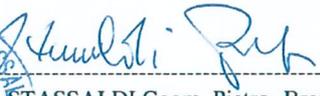


smaltimento rifiuti					
AT/Produttivo					
primaria	21,46 €/m ²		21,46 €/m ²		
secondaria	56,66 €/m ²		56,66 €/m ²		
smaltimento rifiuti	7,16 €/m ²		7,16 €/m ²		
Totale oneri riferiti alla destinazione iniziale			Totale oneri riferiti alla destinazione finale		
primaria			primaria		
secondaria			secondaria		
smaltimento rifiuti			smaltimento rifiuti		
Oneri di urbanizzazione primaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso					
Oneri di urbanizzazione secondaria nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso					
Smaltimento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso					
Oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso					
Smaltimento rifiuti nel caso di interventi di cambio destinazione d'uso					
Oneri di urbanizzazione					€ 1.216,58

Calcolo degli importi dovuti a titolo di contributo sul costo di costruzione						
Contributo sul costo di costruzione						
	Nuova edificazione			Ristrutturazione		
Residenziale	f x	6,0 %	=	f x	5,0 %	=
	C.M.x	6,0 %	=	C.M.x	10,0 %	=
			=			=
			=			=
Commercio/Terziario	f x	6,0 %	=	f x	5,0 %	=
	C.M.x	10,0 %	=	C.M.x	10,0 %	=
			=			=
			=			=
Recupero sottotetti ai fini abitativi	f x	6,0 %	=			=
	C.M.x	6,0 %	=			=
			=			=
			=			=
Maggiorazione sul contributo per il recupero dei sottotetti a fini abitativi						
Riduzione per l'applicazione del piano casa						
Contributo già corrisposto						
Totale					€ 912,41	
Contributo sul costo di costruzione per differenza tra progetto e stato di fatto						
Contributo sul costo di costruzione per progetto						
Contributo sul costo di costruzione per stato di fatto						
Riduzione per l'applicazione del piano casa						
Costo di costruzione già corrisposto						
Totale					€ 912,41	

Altri costi		
Oblazione per interventi eseguiti in sanatoria		€ 2.128,99
Sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria		
Maggiorazione sugli oneri di urbanizzazione per Fondo Aree Verdi		
Maggiorazione sul costo di costruzione per Fondo Aree Verdi		
Monetizzazione aree standards		
Monetizzazione aree per dotazioni territoriali servizi e parcheggi		
Totale		€ 2.128,99
Contributo di costruzione comprensivo di altri costi		€ 4.257,98

Brescia li, 31 dicembre 2018


 COLLEGGIO
 GEOM. (C.T.U.) - STASSALDI Geom. Pietro- Brescia)
 BRESCIA
 N. 3341


Versione 9 (13/02/2014) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Descrizione dell'intervento	
L'intervento ricade in area normativa	B
Zona B	
L'intervento è in sanatoria	Si (onerosa)
L'intervento implica il pagamento di una sanzione pecuniaria per interventi in sanatoria per un importo pari a	€ 0,00
L'intervento rientra nell'ambito dell'edilizia convenzionata	No
L'intervento fruisce della riduzione prevista dal "piano casa"	No
L'intervento fruisce della riduzione per risparmio energetico per una percentuale pari al	0,0%

Oneri di urbanizzazione	
L'intervento implica oneri di urbanizzazione primaria	Si
L'intervento implica oneri di urbanizzazione secondaria	Si
Sono già stati corrisposti oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari a	€ 0,00
Sono già stati corrisposti oneri di urbanizzazione secondaria per un importo pari a	€ 0,00

Parametri per il calcolo nel caso di nuova edificazione	
Destinazione d'uso	Consistenza
Residenziale	8,13 m ²
AT/Residenziale	0,00 m ²
Industriale	0,00 m ²
Artigianale	0,00 m ²
Commerciale	0,00 m ²
Direzionale	0,00 m ²
Alberghiero	0,00 m ²
AT/Produttivo	0,00 m ²

Parametri per il calcolo nel caso di intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi	
Destinazione d'uso	
Residenziale	0,00 m ²

Parametri per il calcolo della maggiorazione prevista nel caso in cui l'intervento sottragga superficie agricola nello stato di fatto			
	Superficie lotto		Superficie agricola sottratta
L'intervento implica una maggiorazione pari a 5%	No	0,00 m ²	0,00 m ² 100%

Parametri per il calcolo nel caso di ristrutturazione edilizia				
Destinazione d'uso	Consistenza reale	Consistenza virtuale	Computo metrico	Consistenza finale
Residenziale	0,00 m ²	153,68 m ²	€ 15.600,00	153,68 m ²
AT/Residenziale	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
Industriale	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
Artigianale	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
Commerciale	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
Direzionale	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
Alberghiero	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²
AT/Produttivo	0,00 m ²	0,00 m ²	€ 0,00	0,00 m ²

Parametri per il calcolo nel caso di cambio di destinazione d'uso			
Destinazione d'uso		Consistenza iniziale	Consistenza finale
Residenziale		0,00 m ²	0,00 m ²
AT/Residenziale		0,00 m ²	0,00 m ²
Industriale		0,00 m ²	0,00 m ²
Artigianale		0,00 m ²	0,00 m ²
Commerciale		0,00 m ²	0,00 m ²
Direzionale		0,00 m ²	0,00 m ²
Alberghiero		0,00 m ²	0,00 m ²
AT/Produttivo		0,00 m ²	0,00 m ²

Parametri per il calcolo della monetizzazione delle aree a standards	
L'intervento ricade nella zona	?
Superficie da monetizzare	0,00 m ²

Parametri per il calcolo della monetizzazione per dotazioni territoriali servizi e parcheggi	
L'intervento ricade nella zona	?
Superficie da monetizzare	0,00 m ²

Brescia li, 31 dicembre 2018



 (CTU) STASSALDI Geom. Pietro- Brescia)

Contributo sul costo di costruzione per lo stato di fatto (D. M. 10/5/1977)

Tipo intervento: **Nuova costruzione**
 Modalità calcolo: **Calcolo costo costruzione**

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Increment.
<= 95				0	
> 95 <=110				5,0	
>110 <=130				15,0	
>130 <=160				30,0	
>160				50,0	
S.u. =				i1=	0

PERCENTUALI DEL COSTO

meno di 50.000 abit	CLASSE EDIFICIO	Nuova edificazione	
		Nuova edificazione	Ristrutturazione
	I-II-III	6 %	5 %
	IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %
	IX-X-XI	18 %	10 %
	commerciali	8 %	8 %
	turistiche	8 %	8 %
	direzionali	8 %	8 %

Tabella 2

Accessori	S.n.r. mq	Snr / Su	X	Increment.	
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili		<= 50	X	-	
autorimesse		>50<= 75		10,0	
androni e porticati liberi		>75<=100		20,0	
logge e balconi		>100		30,0	
S.n.r. =				i2=	-

Tabella 4

parte RESIDENZIALE	n. caratt.	X	Increment.	
S.u. = Sup. utile abitabile	0	X	-	
S.n.r. = Sup. non residenziale	1,0		10,0	
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	2,0		20,0	
S.c. = Sup. Complessiva	3,0		30,0	
	4,0		40,0	
	5,0		50,0	
i3=				-

caratteristiche di tabella 4

<input type="checkbox"/>	più di un ascensore per scala
<input type="checkbox"/>	scala di servizio non prescritta
<input type="checkbox"/>	altezze interne maggiori di 270
<input type="checkbox"/>	piscina
<input type="checkbox"/>	alloggio custode per meno di 15 unità

parte COMMERCIO/TERZIARIO	
S.n. = Sup. netta	
S.a. = Sup. accessoria	
60 % di S.a. = Sup. ragg.	
S.t. = Sup. totale	

i1+i2+i3= i = Classe M.% maggiorazione

S.c. + S.t. = mq (solo se S.t. <= S.u. x 25 %)
 Superficie di calcolo

Computo	RESIDENZA	R=
estimativo	TERZIARIO	T=

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):

B) RESIDENZIALE	€ 406,05
C) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)	€ 406,05
D) EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C	

CONTRIBUTO:

	Aliquota
D) x aliquota	6,0 %
R) x aliquota	6,0 %
T) x aliquota	10,0 %

SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:

per rinnovi di Concessione o conguagli per varianti od ampliamenti comparativi

Totale

Brescia li, 31 dicembre 2018



(CEU - STASSALDI Geom. Pietro - Brescia)

(CTU - STASSALDI Geom. Pietro- Brescia)

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Incem.
<= 95	1	58,96	1,000	0	
> 95 <=110				5,0	
>110 <=130				15,0	
>130 <=160				30,0	
>160				50,0	
S.u. = 58,96					i1= 0

Tabella 2-3

Accessori	S.n.r.	Snr / Su	X	Incem.
cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	14,11	<= 50	X	-
autorimesse		>50<= 75		10,0
androni e porticati liberi		>75<=100		20,0
logge e balconi		>100		30,0
S.n.r. = 7,50		Snr/Su x 100		i2= -
S.n.r. = 21,61		36,65 %		

Tabella 4 e relative caratteristiche

	n. caratt.	X	Incem.
<input type="checkbox"/> più di un ascensore per scala	0		-
<input type="checkbox"/> scala di servizio non prescritta	1,0	X	10,0
<input checked="" type="checkbox"/> altezze interne maggiori di 270	2,0		20,0
<input type="checkbox"/> piscina	3,0		30,0
<input type="checkbox"/> alloggio custode per meno di 15 unità	4,0		40,0
	5,0		50,0
			i3= 10,0

i1+i2+i3= i=	10,0	Classe	II	M.% maggiorazione	5,0
					€ 406,05
					€ 426,35

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)

C) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100)

(CTU - STASSALDI Geom. Pietro- Brescia)

Nuova costruzione/Ampliamento		Ristrutturazione/Ampliamento		Sottotetti	
parte RESIDENZIALE		parte RESIDENZIALE		parte RESIDENZIALE	
S.u. = Sup. utile abitabile	2,71 m ²	S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m ²	S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 m ²
S.n.r. = Sup. non residenziale	4,11 m ²	S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m ²	S.n.r. = Sup. non residenziale	0,00 m ²
60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	2,47 m ²	60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	0,00 m ²	60 % di S.n.r. = Sup. ragg.	0,00 m ²
S.c. = Sup. complessiva	5,18 m ²	S.c. = Sup. complessiva	0,00 m ²	S.c. = Sup. complessiva	0,00 m ²
Computo estimativo	€ 0,00	Computo estimativo	€ 15.600,00	Computo estimativo	€ 0,00
parte COMMERCIO/TERZIARIO		parte COMMERCIO/TERZIARIO			
S.n. = Sup. netta	0,00 m ²	S.n. = Sup. netta	0,00 m ²		
S.a. = Sup. accessoria	0,00 m ²	S.a. = Sup. accessoria	0,00 m ²		
60 % di S.a. = Sup. ragg.	0,00 m ²	60 % di S.a. = Sup. ragg.	0,00 m ²		
S.t. = Sup. totale	0,00 m ²	S.t. = Sup. totale	0,00 m ²		
Computo estimativo	€ 0,00	Computo estimativo	€ 0,00		
S.c. + S.t. = mq	5,18 m²	S.c. + S.t. = mq	0,00 m²	S.c. + S.t. = mq	0,00 m²
Sup. di calcolo	5,18 m²	Sup. di calcolo	0,00 m²	Sup. di calcolo	0,00 m²
€ 406,05		€ 406,05		€ 406,05	
€ 426,35		€ 426,35		€ 426,35	
€ 2.206,80		€ 0,00		€ 0,00	
Aliquota	6,0 %	Aliquota	5,0 %	Aliquota	6,0 %
€ 132,41		€ 0,00		€ 0,00	
€ 0,00		€ 780,00		€ 0,00	
€ 0,00		10,0%		€ 0,00	
€ 132,41		€ 780,00		€ 0,00	
€ 0,00				€ 0,00	
€ 0,00				€ 0,00	
CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:				Maggiorazione	0%
per rinnovi di Concessione o conguagli					
per varianti od ampliamenti comparativi					
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO:	€ 132,41				€ 0,00
Totale	€ 132,41				€ 912,41

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (al mq):
 B) RESIDENZIALE (da D.M.)
 C) MAGGIORATO = B x (1 + M. / 100)
 D) EDIFICIO = (Sc + St se inf.al.25 %) x C

CONTRIBUTO:
 su base tabella ministero
 per residenza da computo estimativo
 per terziario da computo estimativo
 SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:
 per rinnovi di Concessione o conguagli
 per varianti od ampliamenti comparativi

CTU Stassaldi Geom. Pietro-Brescia

Riferimento PREZZIARIO COLL.COSTRUTTORI BRESCIA n° IV°
trimestre 2018

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI

Cliente	TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°525/2018 OMISSIS
Lavori	LAVORI DI DEMOLIZIONI E ADEGUAMENTO AL FABBRICATO ATTUALE PER DIFFORMITA' EDILIZIA RISPETTO ALL'ABITABILITA' (SANATORIA) OPERE PIU' RILEVANTI = VEDASI ALLEGATI PER L'OBLAZIONE.
Direttore dei lavori	COMUNE DI OSPITALETTO (BS)
Impresa Edile	
Data	27/12/2018

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	inerenti,e della porta del bagno (prezzo medio rilevato dagli operatori).							
	a corpo	1,000				1,000		
	SOMMANO a corpo					1,000	200,00	200,00
5	1.2.5.a	Nolo di PONTEGGIO TUBOLARE A TELAI PREFABBRICATI, per demolizioni pareti,completo in opera,misurato sulla superficie effettiva del ponteggio,compreso trasporto,montaggio e smontaggio,escluso: l'approntamento dei piani di lavoro: per il primo mese (o frazione). Per appartamento alcune porzioni * (5*1,80)						
	SOMMANO m2	9,000			2,000	18,000		
	SOMMANO m2					18,000	11,90	214,20
6	1.2.6.a	Nolo di PIANO DI LAVORO corredato di fermapiede e parapetto regolamentari, compreso approntamento e disarmo, misurato in proiezione orizzontale: fino a 30 giorni.						
	SOMMANO m2	9,000				9,000		
	SOMMANO m2					9,000	6,50	58,50
7	1.2.9.c	Nolo di MEZZO DI TRASPORTO,durata minima del nolo 4 ore,compreso carburante,lubrificante ed autista: AUTOCARRO da 6 a 9 t di portata utile. Per macerie dell'appartamento piano terra: Locali cameretta,soggiorno-cucina,camera matrimoniale e bagno,compresi serramenti. Per macerie dell'interrato garage e cantina						
	SOMMANO ora	5,000				5,000		
	SOMMANO ora	5,000				5,000		
	SOMMANO ora					10,000	56,00	560,00
8	1.4.3.24.c_1 0	Eecuzione di nuovi TAVOLATI eseguito con malta bastarda di cemento e calce idraulica,compresi gli occorrenti ponteggi fino a m 3,50 di altezza dei locali: in mattoni forati spessore cm. 6-8.						
			3,600		2,860	10,296		
			1,760		2,860	5,034		
			3,450		2,860	9,867		
			2,200		1,000	2,200		
				0,700	2,100	1,470		
	SOMMANO m2					28,867	23,15	668,27
9	1.4.3.8	Esecuzione di MURATURA IN MATTONI FORATI 12x24x24 per opere in elevazione,compresi gli occorrenti ponteggi fino a m 3,50 di altezza dei locali, con malta bastarda di cemento e calce idraulica: forati tipo leggero.						
		1,000	0,320	0,120	1,500	0,058		
		1,000	4,100	0,270	2,800	3,100		
	SOMMANO m3					3,158	188,00	593,70
10	1.4.3.25	ARCHITRAVI CON FONDELLO IN COTTO,sezione 8x12 cm, per luci fino a						

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 2 di 8

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	ml. 1,75.							
	porta della parete del soggiorno cucina	2,000				2,000		
	porta del bagno	1,000				1,000		
	muro finestra della cameretta	2,000				2,000		
	SOMMANO cad.					5,000	26,90	134,50
11	1.4.4.1.c	Esecuzione di SOLAIO PIANO IN LATERIZIO A NERVATURE PARALLELE GETTATO IN OPERA con pignatte semplici e composte da rasare, ed eventuale massetto all'incastro in calcestruzzo, compreso il cassero e l'armatura provvisoria di sostegno per un'altezza di m. 2,80 da piano a piano, compreso il ferro, per altezza del laterizio cm. 20, compreso getto di completamento caldana ed ogni onere.						
	per piccola porzione di solaio per locale soggiorno cucina	1,000				1,000		
	SOMMANO a corpo					1,000	1.000,00	1.000,00
12	1.4.7.6	INTONACO COMPLETO AL CIVILE su superfici verticali e orizzontali, compresi gli occorrenti ponteggi, fino a m 3,50 di altezza dei locali, con rustico in malta bastarda ed arricciatura in stabilitura di calce.						
	Per spalletta del locale cameretta e muratura del soggiorno cucina:							
	(0,12+0,12+0,32)	0,560			1,500	0,840		
	- parete nuova esterna in ampliamento (vuoto per pieno)	2,000	4,100		2,800	22,960		
	- parete nuova tra la cameretta ed il soggiorno-cucina	2,000	3,600		2,800	20,160		
	- parete nuova della camera matrimoniale con la cameretta	2,000	3,450		2,800	19,320		
	- parete nuova del bagno (vuoto x pieno)	2,000	1,760		2,800	9,856		
	- parete divisoria soggiorno / cucina (altezza ml. 1,00)	2,000	2,200		1,000	4,400		
		1,000		0,100	1,000	0,100		
	- chiusura porta della cameretta	2,000		0,700	2,100	2,940		
	SOMMANO m2					80,576	20,60	1.659,87
13	6.3.11.d	PAVIMENTO IN PIASTRELLE in grès porcellanato posato su letto di malta di cemento dello spessore di cm 3 e superiore spolvero di cemento con pulitura a posa ultimata; piastrelle in grès fine porcellanato antigelivo, con superficie superiore liscia, spessore 8-9 mm: dimensioni cm. 33 x 33 tinte unite ed ogni onere (prezzo fino a dim. formato 40x40).						
	per locale soggiorno-cucina		4,100	0,700		2,870		
	per porzione demolita / cucina		2,200	0,100		0,220		
	per porzione del bagno		1,800	0,300		0,540		
	SOMMANO m2					3,630	31,00	112,53
14	6.2.24.a	Parquet / Doghe in legno, essiccate, in elementi da 50-60 mm di larghezza per 250-300 mm di lunghezza, spessore 10 mm, a coste perfettamente parallele, con superficie superiore piallata, liscia, da incollare su caldana in cemento e da lamare in opera: in tipo Rovere.						
	raccordo pavimento per camera matrimoniale		3,450	0,200		0,690		

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 3 di 8

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
21	8.3.1.28.a	per porte bagno e camere	3,000			3,000		
		SOMMANO cad.				3,000	16,30	48,90
22	8.3.1.24.a	Porte interne in legno a battente piano tamburato cieco, rivestite sulle due facce con compensato o pannelli in fibra di legno, dello spessore minimo di 4 mm., spessore totale finito 45 mm., escluso falso telaio. Stipite per tavolato finito da cm. 10,5 mostre a semplice disegno della sezione di 65x10 mm., 3 cerniere anuba regolabili, serratura con chiave normale, maniglia in alluminio anodizzato: a) in medio-density luce variabile 0.60/0,70/0,80x2,10 m porta del bagno porta camera matrimoniale porta della cameretta	1,000 1,000 1,000			1,000 1,000 1,000		
		SOMMANO cad.				3,000	304,00	912,00
23	8.3.1.28.c	Fornitura e posa in opera di falso telaio per porta-finestra balcone del locale soggiorno- cucina dim. 1.60x2.40 H., larghezza prevista fino a 300 mm.	1,000			1,000		
		SOMMANO cad.				1,000	25,00	25,00
24	8.3.1.2.c	Fornitura e posa in opera di FINESTRE in legno dimensioni comunque idonee per la superficie illuminante 1/8 della SU del vano a piano terra, sezione ser. media mm 80x80, a battente, compresa verniciatura, vetrocamera basso emissivo magnetronico 4+4 mm./+15 mm. argon/+4+4 (U= 1,1 W/mq.K - g= 61%) compresi coprifili interni e cerniere anuba, chiusura con maniglia in alluminio anodizzato, falso telaio ed ogni onere. Prezzo considerato in extra posa in quanto piccole quantità in legno di HEMLOCK o LARICE a 3 ante per porta del locale soggiorno-cucina " " per finestra del locale cameretta	1,000 1,000	1,600 0,800	2,400 1,500	3,840 1,200		
		SOMMANO m2				5,040	430,00	2.167,20
25	8.3.1.15.b	Fornitura e posa in opera di ante cieche d'oscuro perlineate per esterni per la finestra e la porta/balcone dello spess. di mm. 4 in legno, doghe dello spess. di mm. 44x80 con inserite barre in metallo di rinforzo complete di ferramenta e chiusure, compresa verniciatura. in legno di HEMLOCK o LARICE	1,000 1,000	0,800 1,600	1,600 2,400	1,280 3,840		
		SOMMANO mq.				5,120	260,00	1.331,20
26	1.5.1.1.o	= INTERRATO PER CANTINA E GARAGE (Per modifiche rilevate rispetto alla variante e all'abitabilità) = Demolizione escluso: l'eventuale ponteggio, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, per tavolati spess. 8 cm. compreso intonaco. Per demolizione della parete in corrispondenza del corridoio delle cantine		1,000	2,460	2,460		

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 5 di 8

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	(misura vuoto per pieno). Per demolizione parete della cantina (vuoto x pieno)		2,100		2,460	5,166		
	Per spazio nuova parete		2,550	0,200	0,060	0,031		
	SOMMANO m2					<u>7,657</u>	9,50	<u>72,74</u>
27	1.5.1.2.c_27 Rimozione, escluso, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, di: pavimenti interni in ceramica, compreso il sottostante strato di malta di allettamento.							
			1,000		1,000	1,000		
			2,100		1,000	2,100		
	per spazio nuova parete		2,550	1,000		2,550		
	SOMMANO m2					<u>5,650</u>	6,00	<u>33,90</u>
28	1.5.2.2 Trasporto di materiali di qualsiasi natura dall'interno all'esterno del fabbricato, (zona cortile dei garages) compreso l'abbassamento fino al piano di carico, con l'utilizzo di secchi o carriole, compreso carico e scarico a mano.							
	macerie tavolati / pavimenti dell'appartamento piano terra		6,322			6,322		
	macerie pareti dell'interrato		7,650			7,650		
	macerie pavimenti dell'interrato		5,650			5,650		
	SOMMANO m3					<u>19,622</u>	98,50	<u>1.932,77</u>
29	1.1.4_27 Operaio comune (manovale), per smontaggio porte della cantina, del corridoio e varie.		3,000			3,000		
	SOMMANO ore					<u>3,000</u>	33,90	<u>101,70</u>
30	1.2.5.a_28 Nolo di PONTEGGIO TUBOLARE A TELAI PREFABBRICATI, COMPLETO IN OPERA, misurato sulla superficie esterna effettiva del ponteggio, compreso trasporto, montaggio e smontaggio, escluso: l'approntamento dei piani di lavoro.		2,000	1,800	2,000	7,200		
	SOMMANO m2					<u>7,200</u>	11,90	<u>85,68</u>
31	1.2.6.a_29 Nolo di PIANO DI LAVORO PER PONTEGGIO, compreso approntamento e smontaggio.							
	per parete verso il corridoio e della cantina.		3,600			3,600		
	SOMMANO m2					<u>3,600</u>	6,50	<u>23,40</u>
32	1.4.1.11.b_30 Accesso alle discariche (COMPRESA ECOTASSA) per conferimento materiali non compatti (peso medio al m3 kg 1.700): macerie derivanti da attività di costruzione e demolizione (Codice Europeo Rifiuti - C.E.R. 2002 - 17 09 04)							
	= Per locali interrati cantina e garage:							
	- macerie tavolati		7,650			7,650		
	- macerie pavimenti		5,650			5,650		
	SOMMANO m3					<u>13,300</u>	18,60	<u>247,38</u>
33	1.4.3.24.c Esecuzione di nuovi TAVOLATI, eseguiti con malta bastarda di cemento e calce							

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 6 di 8

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	idraulica, compresi gli occorrenti ponteggi fino a m 3,50 di altezza dei locali: in mattoni forati spessore cm. 8. parete corridoio	1,000	1,000		2,400	2,400		
	nuova parete garage	1,000	2,550		2,400	6,120		
	SOMMANO m2					<u>8,520</u>	23,15	<u>197,24</u>
34	1.4.7.6_33	INTONACO COMPLETO AL CIVILE su superfici verticali e orizzontali, compresi gli occorrenti ponteggi, fino a m 3,50 di altezza dei locali, con rustico in malta bastarda ed arricciata in stabilitura di calce. (vuoto x pieno). misura vuoto x pieno						
		2,000		1,000	2,400	4,800		
		2,000		2,550	2,400	12,240		
	SOMMANO m2					<u>17,040</u>	20,60	<u>351,02</u>
35	6.3.11.a_34	PAVIMENTO IN PIASTRELLE in grès antigelivo posato su letto di malta di cemento dello spessore di cm 3 e superiore spolvero di cemento con pulitura a posa ultimata; piastrelle in grès fine porcellanato antigelivo, con superficie superiore liscia, spessore 8-9 mm: dimensioni cm 20 x 20 - tinte unite - superfici considerate						
			1,000	1,000		1,000		
			2,550	1,000		2,550		
	SOMMANO m2					<u>3,550</u>	30,20	<u>107,21</u>
36	1.7.5.1.a_3 5	Assistenze murarie alla posa in opera di pavimenti in genere, compresa la malta di posa massimo spessore cm 5, cementi normali e speciali per sigillature, segatura per pulizie, sgombero dei detriti (materiali e malta forniti al piano di lavoro), manovalanza in aiuto ai posatori (1 manovale ogni posatore). Esclusa la sottostante caldana di sottofondo, da conteggiarsi a parte: per pavimenti inceramica.						
			3,550			3,550		
	SOMMANO m2					<u>3,550</u>	16,40	<u>58,22</u>
37	1.4.8.3.b_3 6	SOTTOFONDO DI PAVIMENTI, costituito da caldana dello spessore 4 cm con formazione del piano di posa, tirato a frattazzo lungo: con impasto a 300 kg/m3 di cemento R 325 con strato superiore arricchito a 400 kg di cemento, tirato a piano perfetto per sottofondi di pavimento in piastrelle di ceramica e simili.						
			3,550			3,550		
	SOMMANO m2					<u>3,550</u>	15,00	<u>53,25</u>
38	9.3.22.a	Fornitura e posa in opera di porta R.E.I. 60 per garage a norma UNI-CNVVF 9723 ad un battente tandard, con telaio e profilo in acciaio pressopioegato a Z doppia lamiera in acciaio zincata spess. mm.9/10, finitura superficiale con polvere epossipoliestere, maniglia in pvc ed ogni onere. porta R.E.I. dim. 0,75 x 2,00 H. collegamento tra il garage e la cantina						
		1,000				1,000		

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esecuzione Immobiliare N°525/2018 Omissis

Data : giovedì 27 dicembre 2018



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	SOMMANO m2					1,000	307,00	307,00
39	1.7.7.3.a	Posa in opera di serramenti per porte senza falso telaio, misura minima mq. 1,75: in ferro.						
	porta della cantina	1,000	0,750		2,000	1,500		
	SOMMANO m2					1,500	22,20	33,30
40	9.3.19	Fornitura di porta zincata 8/10 con relativa chiusura, cardini ed ogni onere. (Prezzo medio rilevato)						
	dim. 0,75x 2,00 H. (porta ingresso della cantina)	1,000				1,000		
	SOMMANO a corpo					1,000	370,00	370,00

Totale 15.607,53 + IVA

IMPORTO TOTALE arrotondato Euro 15.600,00+I.V.A.
(diconsi Euro quindicimilaseicento/00+I.V.A.)

Brescia li, 27 dicembre 2018



Stassaldi
STASSALDI Geom. Pietro - Brescia



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (Allegato II°).

Per determinare il valore di “vendita forzata di un immobile in Asta” rispetto ad un immobile in libero mercato, necessita considerare 2 fattori:

- tempi di vendita,
- margine di guadagno atteso dall'acquirente.

In genere l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare con futura vendita è suscettibile di svalutazione del prezzo di mercato rispetto ad un IMMOBILE LIBERO, per: mancate aggiudicazioni d'asta, proroga del tempo di vendita, aumento di spese per pubblicità immobiliari, con conseguenti mancate opere di manutenzioni ordinarie.

- Considerato che il mercato immobiliare è in fase di piccola ripresa, si ritiene tuttavia che il tempo medio di vendita di una unità immobiliare si assesti in circa 2 anni, per la posizione, le caratteristiche dell'immobile e le procedure giudiziarie.

Pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari all'5%. (cinque per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 5% (cinque per cento) annuo.

Ne consegue che il valore di vendita forzata risulta pari a:

$$VA: \text{Euro } 104.000,00 / (1+0,05)^2 = \text{Euro } 94.331,06$$

= Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 94.000,00 (diconsi Euro novantaquattromila/00).



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Atto precedente e di provenienza.
4. Certificato ENERGETICO del 21 ottobre 2011 in scadenza 21 ottobre 2021.
5. Estratto per riassunto Atto di Matrimonio Comune di _____ dell'esecutato del 14 novembre 2018 e PEC inviata di richiesta / ricevuta.
6. Certificato di residenza del Comune di OSPITALETTO (BS) per il sig. _____ del _____ che figura ancora residente (non effettuato cambio di residenza).
7. Comune di OSPITALETTO Ufficio tributi dichiarazione del 6 novembre 2018 per insoluti.
8. Concessioni Edilizie ed ABITABILITA' del 8 giugno 2000 (n°5 pagine).
9. Estratto mappa catastale
10. Visure storiche catastali terreni e fabbricati (n°8 pagine)
11. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione.
12. Schede catastali: appartamento e garage.
13. Domanda all'Ufficio tecnico e trinito del Comune di OSPITALETTO (BS) depositata il 25 ottobre 2018, Prot. n° 0021962.
14. Visure alla Conservatoria del 30 ottobre 2018 (n° 8 pagine)
15. Istanza al Tribunale di Brescia ed avv. _____ del _____ in merito all'esecutato per incontro di accertamento e varie (n°11 pagine).
16. Istanza all'AGENZIA delle ENTRATE del 12 novembre 2018 e loro risposta (n°3 pagine).
17. Invio "raccomandata UNO r.r. alle Parti" per inizio operazioni peritali" (n°3 pagine comprese ricevute).
18. Invio comunicazioni alla SO.C.CO.V. srl-Brescia del 19 novembre 2018 con allegato di nomina (n°4 pagine).
19. Comunicazioni alla SO.C.CO.V. srl-Brescia per allegati inviati (n°1 pagina).
20. "Verbale di Sopralluogo" del 26 novembre 2018 depositato anche in Via telematica con ricevute (n° 5 pagine).



21. Dichiarazione dell'amministratore condominiale del 28 novembre 2018 in merito alle spese arretrate da saldare con PEC di richieste del CTU del 8 novembre 2018. (n° 6 pagine)
22. COMUNICAZIONI RISERVATE già inserite nel processo telematico del 17 novembre 2018 con PEC Varie. (n° 26 pagine)
23. PEC all'amministratore condominiale del 14 gennaio 2019 per "difformità parti comuni" (n° 5 pagine).
24. Comunicazione alla SO.C.CO.V. srl-Brescia del 14 gennaio 2019 e consegna chiavi dell'immobile di Via C. Cattaneo,14-OSPITALETTO (BS).
25. FOTOGRAFIE della proprietà immobiliare esterna ed interna n°18 inserite in 9 pagine e n° 10 FOTOGRAFIE riguardanti gli OGGETTI LASCIATI NELL'IMMOBILE dal proprietario inserite in 5 pagine.

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

