

METODO DEL CONFRONTO: SISTEMA DI RIPARTIZIONE**LOTTO N°1 –**

Il compendio pignorato è inserito, nello strumento urbanistico vigente, nell'Ambito di Trasformazione n°6.

In tale ambito, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione in vigore, è possibile realizzare una volumetria pari a 11.500,00 mc che, considerando un'altezza lorda dei locali abitabili pari a 3,00 m, corrisponde ad una Superficie Lorda di Pavimento di $(11.500,00 \text{ mc} : 3,00 \text{ m}) = 3.833,33 \text{ mq}$.

Avendo eseguito le opportune ricerche e avvalendosi anche di materiale fornito dall'Agenzia delle Entrate, è emerso che in Salò, il valore di vendita di una unità immobiliare residenziale, di buona qualità, oscilla dai 2.700 – 3.600 €/mq: si è assunto pertanto il valore medio pari a 3.100,00 €/mq.

Pertanto, realizzando unità abitative per la totalità della S.L.P. (3.833,33 mq), si ottiene un valore di realizzo pari a

$$(3.833,33 \text{ mq} \times 3.100,00 \text{ €}) = \text{€ } 11.883.323,00$$

Per stabilire il valore del cespite vanno però detratte tutte le spese necessarie all'edificazione del nuovo complesso, così distinte:

1. Demolizione dei fabbricati esistenti:

- Da computo metrico estimativo allegato = € 375.069,20

2. Spese di costruzione del nuovo complesso:

- Avendo eseguito le opportune indagini di mercato si è stimato un costo di costruzione al metro quadrato di S.L.P. pari a 1.400,00 €, pertanto si ottiene un valore complessivo di:

$$(3833,33 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 5.366.662,00$$

3. Contributo sul Costo di costruzione da versare al Comune di Salò:

- Da tabella allegata = € 103.327,39

(Nel calcolo si è ipotizzato di realizzare 38 appartamenti aventi superficie di circa 100,80 mq, oltre a 38 cantine, 38 logge e/o balconi da 10,00 mq gli uni, di pertinenza di ciascuna abitazione).

4. Oneri di urbanizzazione primaria:

- La tariffa stabilita dal Comune di Salò per ogni nuova costruzione è di 4,63 €/mc:

$$11.500,00 \text{ mc} \times 4,63 \text{ €/mc} = \text{€ } 53.245,00$$

5. Oneri di urbanizzazione secondaria:

- La tariffa stabilita dal Comune di Salò per ogni nuova costruzione è di 12,80 €/mc:

$$11.500,00 \text{ mc} \times 12,80 \text{ €/mc} = \text{€ } 147.200,00$$

6. Utile d'impresa:

- Secondo consuetudine, avvalorata anche dal prezzario delle opere edili della provincia di Brescia, viene stabilito nella misura del 10% del ricavato della vendita, pertanto:

$$11.883.233,00 \text{ €} \times 10\% = \text{€ } 1.188.332,30$$

Dr. Ing. Mauro Leonesio

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

7. Spese di progettazione:

- o Quantificate in circa il 10% del costo di costruzione del nuovo complesso:

5.366.620,00 x 10% = 536.620,00 arrotondato a € 500.000,00

Per quanto sopra esposto, si stabilisce che il compendio pignorato, in condizioni di **libera vendita**, abbia il seguente valore:

Voce	Importo
Valore di realizzo	€ 11.883.323,00 -
Demolizione fabbricati esistenti	€ 375.069,20 -
Spese costruzione nuovo complesso	€ 5.366.662,00 -
Contributo sul costo di costruzione	€ 103.327,39 -
Oneri di urbanizzazione primaria	€ 53.245,00 -
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 147.200,00 -
Utile d'impresa	€ 1.188.332,30 -
Spese di progettazione	€ 500.000,00 =
	€ 4.149.487,11

In condizione di vendita forzata si è stabilita una riduzione del valore del bene pari al 5%, in quanto all'interno dell'area si possono realizzare numerose soluzioni progettuali ed inoltre, nel conteggio della superficie realizzabile (3.833,33 mq), non si è tenuto conto di quelle superfici che, secondo le Norme Tecniche di Attuazione, non vengono conteggiate nel calcolo della S.L.P. (porticati, balconi, posti auto e/o pertinenze esclusive e vani interrati).

Per quanto sopra esposto, si stabilisce che il compendio pignorato, in condizioni di **vendita forzata**, abbia il seguente valore:

Voce	Importo
Valore in libera vendita	€ 4.149.487,84 -
Sconto per vendita forzata 5%	€ 207.474,39 =
	€ 3.942.013,45

Con gli opportuni arrotondamenti, quindi, si stima il valore dell'immobile in

€ 3.940.000,00

Dr. Ing. Mauro Leonesio

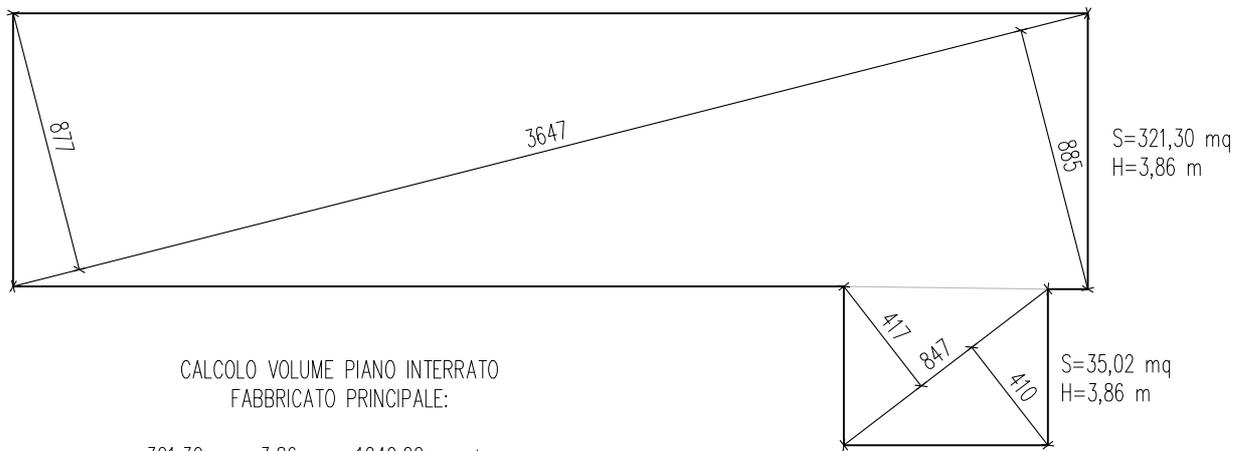
Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
tel. 0365.895878 – fax 0365.895189
e-mail: mauro@studioleonesio.it
e-mail certificata: studioleonesio@pec.it

Ordine Ingegneri Provincia BS n. A 3720
Iscrizione M.I. lex 818/84 n. 03720 I 00633
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n.516
Abilitazioni: Lex 494/96, D.lg. 528/99 e D.Lgs81/08; D.lg. 626/94
Consulente Esperto CASACLIMA n. ID 080136

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEMOLIZIONE EDIFICI ESISTENTI

CODICE Computo	CODICE AUSILIARIO	DESCRIZIONE	FATTORI				Prodotti e Quantità	IMPORTO in Euro
			Parti	Lunghezza	Larghezza	Altezza		
2		DEMOLIZIONE COMPLETA, eseguita PREVALENTEMENTE CON MEZZI MECCANICI, di fabbricati isolati fino al piano di spiccato, valutati a m3 vuoto per pieno, escluso il trasporto delle macerie alle discariche con struttura portante in muratura e solai in legno, ferro o calcestruzzo <i>Fabbricato principale</i>	9.362,...				9.362,470	51.750,68
		<i>Fabbricati secondari</i> Euro 4,20 m3	2.959,...				2.959,120	
4		TRASPORTO agli impianti di smaltimento/recupero DI MATERIALI NON COMPATTI (peso medio al m3, kg 1.700 - Codice Europeo Rifiuti CER 17 09 04), escluso l'onere di accesso agli impianti ed eventuali analisi di laboratorio, misurati prima del carico, fi no ad una distanza di km 5, compreso: il carico effettuato con mezzo meccanico Euro 6,50 m3					12.321,590	80.090,34
7		sovrapprezzo per trasporti eseguiti ad una distanza superiore a km 5: per ogni km o frazione di km oltre i 5 km <i>Sovrapprezzo per 2 km in più oltre i 5</i> Euro 0,57 m3	12.321...			2,000	24.643,180	14.046,61
6		ACCESSO agli impianti di smaltimento/recupero (compresa ecotassa ed escluso eventuali analisi di laboratorio) PER CONFERIMENTO MATERIALI NON COMPATTI: rifiuti misti derivanti da attività di costruzione e demolizione (peso medio al m3, kg 1.700 - Codice Europeo Rifiuti CER 17 09 04) Euro 18,60 m3					12.321,590	229.181,57
		TOTALE COMPUTO METRICO						375.069,20





CALCOLO VOLUME PIANO INTERRATO
FABBRICATO PRINCIPALE:

$$321,30\text{mq} \times 3,86\text{m} = 1240,22 \text{ mc} +$$

$$35,02\text{mq} \times 3,86\text{m} = 135,18 \text{ mc} =$$

Tot vol. P.Interrato 1375,40 mc

PLANIMETRIA PIANO INTERRATO - scala 1:250

Dott. Ing. Mauro Leonesio
studio di ingegneria

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
Tel. 0365/895878
Fax. 0365/895189
e-mail: info@studioleonesio.it

Committenza: **Tribunale di Brescia**

CALCOLO DEI VOLUMI

Oggetto: Esec. Immobiliare 358/2018
Unipol Banca /

DATA
18\02\2019

TAVOLA
2



CALCOLO VOLUME PIANO TERRA
FABBRICATO PRINCIPALE:

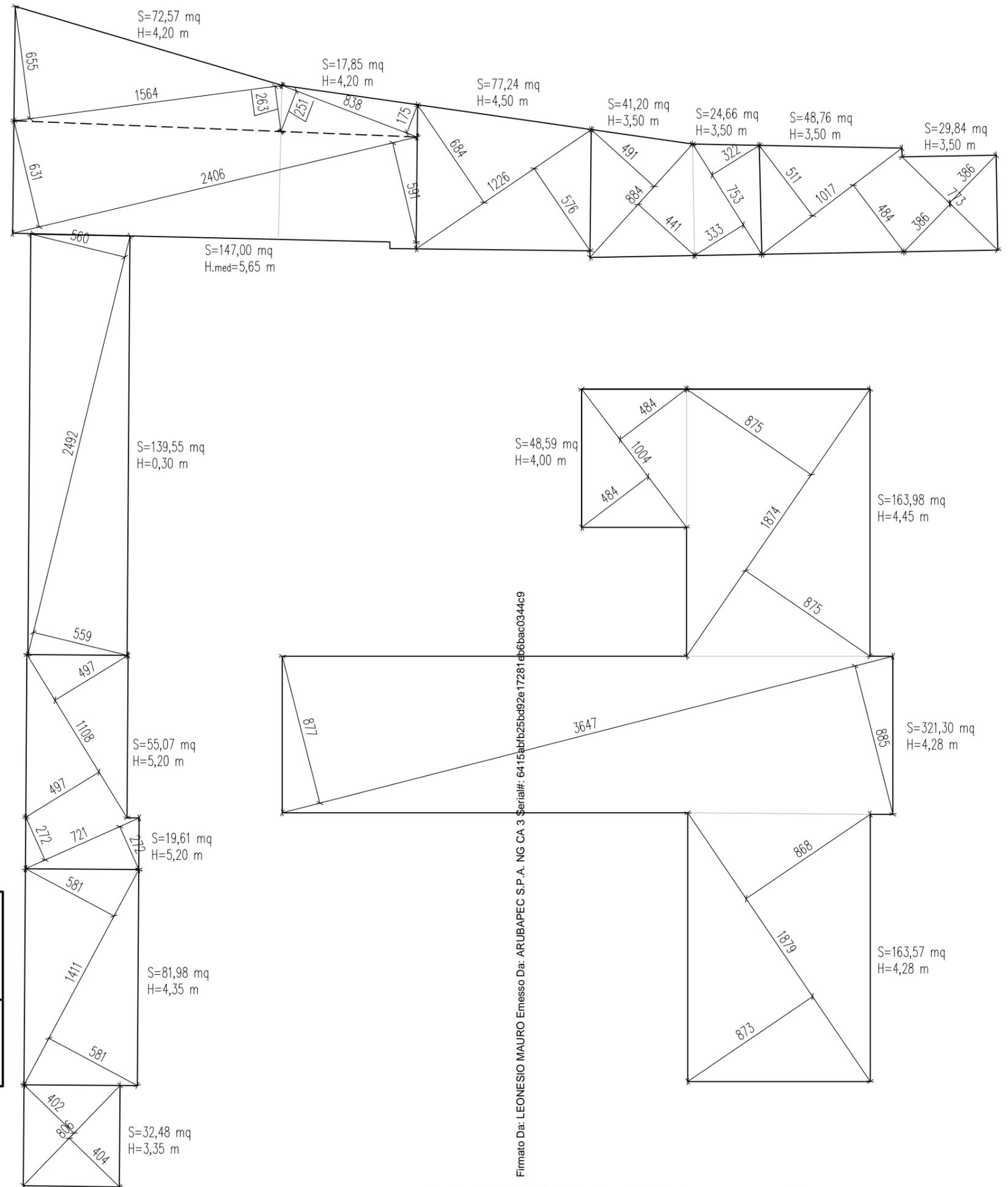
48,59mq x 4,00m = 194,36 mc +
163,98mq x 4,45m = 729,71 mc +
321,30mq x 4,28m = 1375,16 mc +
163,57mq x 4,28m = 700,08 mc =

Tot vol. P.T. 2999,31 mc

CALCOLO VOLUME PIANO TERRA
FABBRICATI SECONDARI:

29,84mq x 3,50m = 104,44 mc +
48,76mq x 3,50m = 170,66 mc +
24,66mq x 3,50m = 86,31 mc +
41,20mq x 3,50m = 144,20 mc +
77,24mq x 4,50m = 347,58 mc +
17,85mq x 4,20m = 74,97 mc +
72,57mq x 4,20m = 304,79 mc +
147,00mq x 5,65m = 830,55 mc +
139,55mq x 0,30m = 41,87 mc +
55,07mq x 5,20m = 286,36 mc +
19,61mq x 5,20m = 101,97 mc +
81,98mq x 4,35m = 356,61 mc +
32,48mq x 3,35m = 108,81 mc =

Tot vol. P.T. 2959,12 mc



Dott. Ing. Mauro Leoneso
studio di ingegneria

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
Tel. 0365/895878
Fax. 0365/895189
e-mail: info@studioleonesio.it

Committenza: **Tribunale di Brescia**

CALCOLO DEI VOLUMI

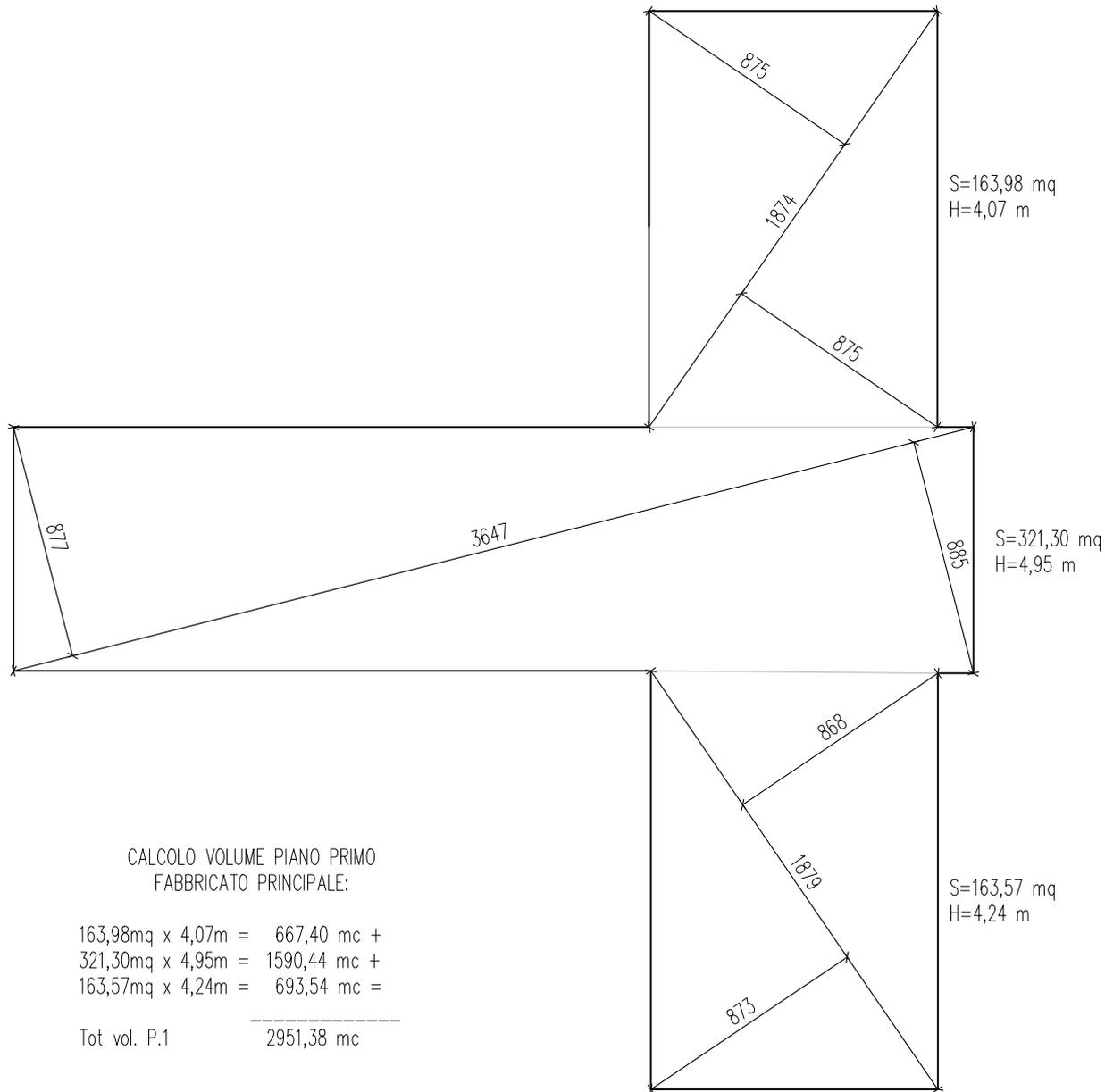
Oggetto: Esec. Immobiliare 358/2018
Unipol Banca/

DATA
18/02/2019

TAVOLA
3



Firmato Da: LEONESIO MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6415abfb25bcd92e17281eb6bbac0344c9



CALCOLO VOLUME PIANO PRIMO
FABBRICATO PRINCIPALE:

$163,98\text{mq} \times 4,07\text{m} = 667,40 \text{ mc} +$

$321,30\text{mq} \times 4,95\text{m} = 1590,44 \text{ mc} +$

$163,57\text{mq} \times 4,24\text{m} = 693,54 \text{ mc} =$

Tot vol. P.1 2951,38 mc

PLANIMETRIA PIANO PRIMO - scala 1:250

Dott. Ing. Mauro Leonesio
studio di ingegneria

Via XX Settembre, 87
25070 Sabbio Chiese (BS)
Tel. 0365/895878
Fax. 0365/895189
e-mail: info@studioleonesio.it

Committenza: **Tribunale di Brescia**

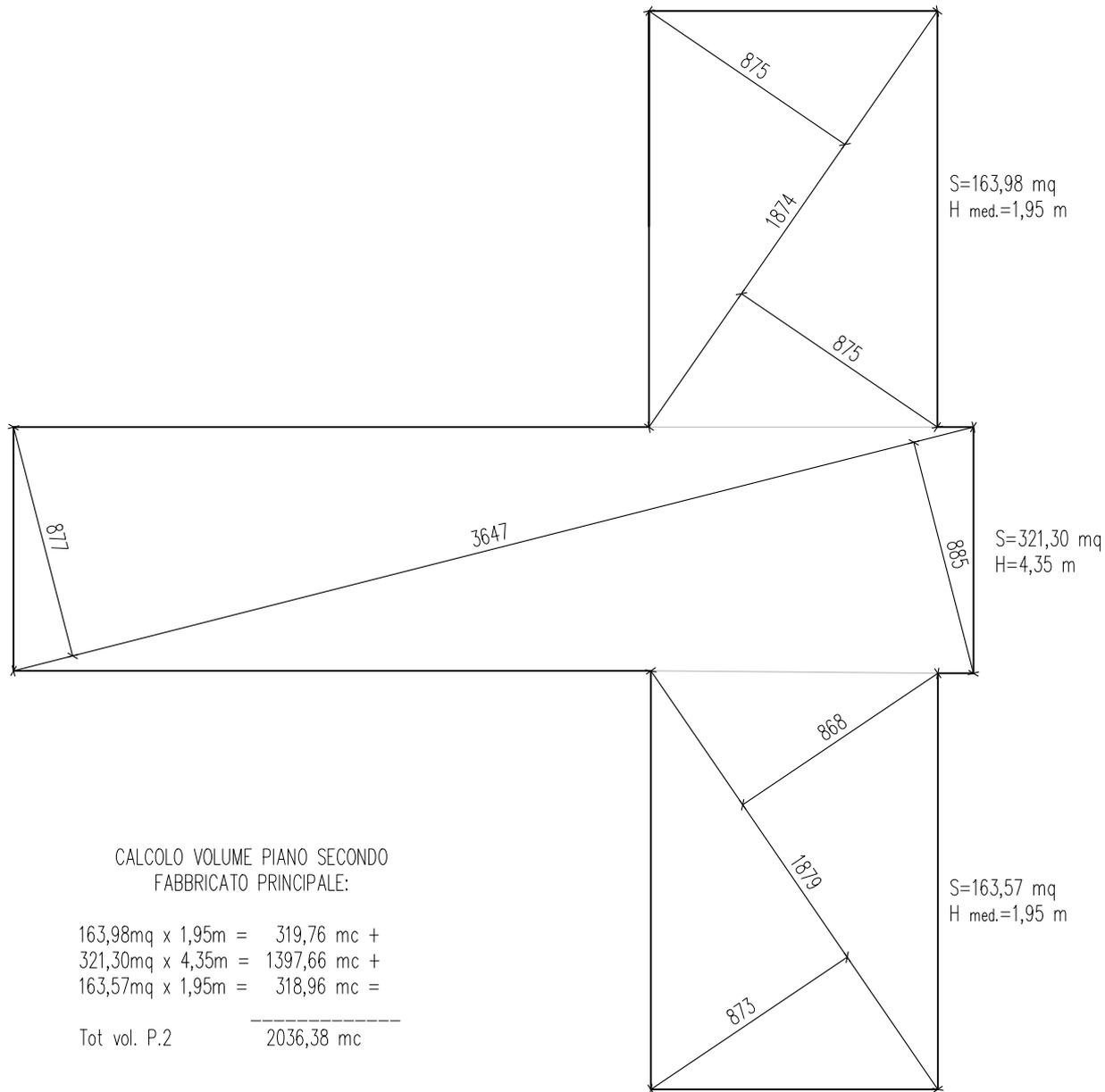
CALCOLO DEI VOLUMI

Oggetto: Esec. Immobiliare 358/2018
Unipol Banca /

DATA
18\02\2019

TAVOLA
4





PLANIMETRIA PIANO SECONDO - scala 1:250

 Dott. Ing. Mauro Leonesio <i>studio di ingegneria</i>		Via XX Settembre, 87 25070 Sabbio Chiese (BS) Tel. 0365/895878 Fax. 0365/895189 e-mail: info@studioleonesio.it	
Committenza: Tribunale di Brescia		CALCOLO DEI VOLUMI	
Oggetto: Esec. Immobiliare 358/2018 Unipol Banca /	DATA 18\02\2019	TAVOLA 5	

DATI PER IL CALCOLO DELLA CLASSE DELL' EDIFICIO FINALE

Tabella 1 Sup. Utile - art. 5 del DM (1)

Classi sup.	n°alloggi	S.u.allog. mq	Colonna Ufficio	S.u.allog. / Su	i	Increment.
	a	b		c=b/S.u.	d	e=d*c
<= 95 mq					0	
> 95 <=110 mq	38	3.833,33	Va bene	1,000	5	5,000
>110 <=130 mq					15	
>130 <=160 mq					30	
>160 mq					50	
S.u. =		3.833,33				



Tabella 8

ALIQUOTE PER TIPO INTERVENTO, DESTINAZIONE E CLASSE EDIFICIO		Nuove Costruzioni	Ristrutturazioni e ampliamenti
Residenz.	Classe Edificio		
	I-II-III	6 %	5 %
	IV-V-VI-VII-VIII	8 %	6 %
	IX-X-XI	18 %	10 %
Altro	commerciali	8 %	8 %
	turistico-alberghiera	6 %	6 %
	direzionali	8 %	8 %

Tabella 2 Superfici non residenziali- art.2 del DM (1)

accessori	S.n.r. mq	
Cantine, soffitte, lavatoi,	380,00	
locali termici e simili		
autorimesse- (2)	non inserire	
androni e porticati liberi		
logge e balconi	380,00	
S.n.r. =		760,00

Tabella 3 Increment. per Snr-art.6 del DM

Snr / Su	X	Increment.
<= 50	X	0
>50 <= 75		10
>75 <= 100		20
>100		30
Snr/Su x 100		i2=
		19,83 %

Tab. 5 Superfici residenziali e accessorie

	in mq
S.u. =Superficie utile abitab.	3.833,33
S.n.r. =Superf.non residenz.	760,00
60 % di S.n.r. = Superf. ragg.	456,00
S.c. = Superf. Complessiva	4.289,33

Tab. 4- Increment.art.7 del DM

n. caratt.	X	Increment.
0		0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
Snr/Su x 100		i3=
		5,0

Increment. tab. 4

più di un ascensore per scala	
scala di servizio non prescritta	
altezze interne maggiori di 270 cm	
piscina per meno di 15 unità	
alloggio custode per meno di 15 unità	
Totale	

Tab. 6 Sup. per attività turistiche, comm. direz. e accessori (3)

	mq
S.n.=Superficie netta	
S.a.=Superficie accessoria	
60 % di S.a. = Superf. ragg.	
S.t.= Superficie totale	

Classe M.% maggiorazione

i1+i2+i3= 5,0 1

S.c. + S.t. = mq 4.289,33

Tab 9 Verifica rapporto St/Su sull' intero edificio

Su dell' intero edificio mq	3.833,33
St dell' intero edificio mq	
St/Su	

Tabella 7 Computi Metrici

		Computo Metrico €	Su Mq	Snr Mq
Eventuali	RESIDENZA	R=		
	TERZIARIO	T=		
Preventivi	ALBERGHIERO	A=		
			Sc=	

	Nuovo	Ristrutturato
B) · COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.) (7)	€ 401,49	€ 401,49
C) · COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)	€ 401,49	
D) · COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C	€ 1.722.123,10	

	Aliq.	Importo	Importo dovuto
Contributo su base tabella ministero	6%	1.722.123,10	€ 103.327,39
Contributo su Ristrutturazione (RESIDENZA)	R)		€
Contributo su Preventivo (TERZIARIO)	T)		€
Contributo su preventivo(ALBERGHIERO)	A)x		€
Altri Contributi			€
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE			€ 103.327,39
Contributo già corrisposto da portare comunque e sempre in deduzione (vedi allegato)			€
Contributo Edificio esistente			€
C= CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO			€ 103.327,39

NOTE

(1) Le definizioni date dal DM 10/05/77 N°801 sono le seguenti:

- Su-Superficie Utile- Superficie di pav. degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi
- Snr- Superficie non residenziale- Superfici destinate a cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centri termiche, androni di ingresso porticati liberi, logge, balconi, ed altri locali a stretto servizio delle residenze (sono esclusi androni di ingresso e porticati liberi di uso pubblico)
- Sc-Superficie Complessiva= Su + 60% Snr
- St- Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali= Sn + 60% snr. Se le St superano il 25% delle Su il relativo costo di costruzione non può essere calcolato con la presente tabella ma deve essere presentato computo metrico estimativo da inserire nella apposita casella
- Sn - Superfici nette ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali
- Sa - Superfici nette locali accessori per attività turistiche, commerciali e direzionali

Le suddette superfici si riferiscono all'intero edificio.

(2) Le autorimesse non incidono sulla classe

(3) Le Sn e Sa si inseriscono solo se la St dell' intero edificio è inferiore al 25% della Su dell' intero edificio come da verifica in tabella 9; diversamente non bisogna inserire nulla in questa tabella ma inserire il relativo costo di costruzione nella tabella 7