

2. 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, Archivio Notarile e Archivio di Stato:

= Precedenti originari:

- 29 marzo 1952

Acquisto del diritto di sopraelevazione sull'area delimitata dai muri perimetrali di Via Milano, 8 da parte

Atto notaio dott. rep. n° / Registrato a V (BS) il al n°8
- Trascrizione a Brescia del - Reg. n° / n°

- 17 maggio 1952

Il Sig. vende al sig. il diritto di sopraelevare la parte a Sud (prospiciente Via Milano) equivalente a circa metà della superficie coperta del fabbricato.

Atto notaio dott. Rep. n°
- Trascrizione del - Reg. n°

- 3 aprile 1953

Il Sig. e il sig. vendono alle sig.re
l'appartamento mapp. 1171/sub.9 e porzione di terrazza al IV° piano. con Atto notaio dott.

Rep. rac. n°
- Trascrizione del - Reg. n° - Volume

- 3 marzo 1965

Le sig.re vendono ai Sigg. l'appartamento
nella stessa vendita è compresa porzione di terrazza al IV° piano, con diritto di passaggio sul mapp. 1171/sub.12 rif. vecchio Catasto; Atto notaio dott. Rep. n° / Racc. n°

- Trascrizione del - Reg. n° / Racc. n°

- 11 aprile 1969

I Sigg. vendono l'appartamento e terrazza come sopra descritto al sig.

Atto notaio dott. Rep. n° / Racc. n°
- Trascrizione del Rep. n° / Racc. n°

= Riguardanti l'esecutato:

- 25 febbraio 2005

Atto d'acquisto dell'immobile Catasto fabbricati: mapp. 1171/sub.22 fg.28 -Brescia (BS), incorporata la terrazza al IV° piano; notaio dott. Rep. n° / Rac. n° da parte del sig.

dai sigg. (Eredi del sig.).

- Trascrizione del - Reg. part. n° - Reg. gen.
(La terrazza è stata venduta da parte dei sigg. al sig. il
con Atto notaio rep.).



- 13 maggio 2005

Atto per MUTUO FONDIARIO notaio dott. (BS) Rep. n° / Rac.n°
rilasciato al sig. Mor Mauro da parte del Ban / CAB IPOTECA volontaria iscritta
per

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

- 12 luglio 2012

Decreto ingiuntivo rep. n

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

- 7 agosto 2012

Ipoteca giudiziale Rep. n° / Racc. per Euro (diconsi Euro /00)
a favore della che gravava anche sull'immobile di
(Eseguita cancellazione TOTALE il al n°).

- 7 marzo 2013

Ipoteca legale Rep. n° /Racc. a favore di Equitalia Nord spa-Brescia importo Euro
su tutte le proprietà compreso l'immobile di Via Milano,8-Brescia (mapp. 321/sub.22- fg.88 Brescia).

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

- 20 giugno 2013

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. avv. per Euro a favore
a favore del fallimento contro che grava anche sull'immobile
di Via Milano,8 (mapp. 321/sub.22 fg.88 Brescia).

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

- 11 novembre 2013

Decreto sequestro conservativo Rep. n° Tribunale di Brescia Giudice dott. di tutte le
le proprietà del Sig. a favore del . compreso
anche l'immobile di Via Milano,8-Brescia. mapp. 321/sub. 22 fg. 88,nei limiti di valore per Euro

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

- 20 dicembre 2018

Pignoramento immobile rep. n° con Avv.

- Trascrizione del Reg. part. ; Reg. gen. n° sull'immobile di Via Milano,8
(mapp. 321/sub.22 fg.88 - Brescia).

- 8 febbraio 2019

Ulteriore ricorso pervenuto da parte dell'Agenzia delle Entrate n° del per Euro
con avv.

- 18 marzo 2019

Atto di intervento nell'esecuzione immobiliare da parte
per Euro oltre a spese e i.v.a., con avv.

= NOTA

= Nella CERTIFICAZIONE NOTARILE del depositata in Tribunale nella documentazione
dell'Esec. Imm. n°1061/2018,non è riportato il rep. / Trascr.
del Reg. part. ; Reg. gen. n° 5 effettuato dall'avv.



3. 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 quella ATTUALE.

Assunzioni limitative

= **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

= Non vi sono condizioni limitative che possano influire sul risultato finale della perizia, la presente relazione redatta dal CTU si basa su dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

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 delle caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla vetustà dell'immobile, e della zona urbanistica in cui è inserito.

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile in BRESCIA (BS) identificato in mappa al Foglio 88 Sezione NCT - mappale 321

- APPARTAMENTO:

X Sub. 22 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 5 vani - Rendita € 413,17

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **54.000,00** (diconsi Euro cinquantaquattromila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato I.**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 5% (cinque per cento) circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita, **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 € **49.000,00** (diconsi Euro quarantanovemila/00) (**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.



5. 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 ne 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 14 giugno 2019



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 BRESCIA (BS):

Comune: BRESCIA (BS)

Destinazione: residenziale

Tipologia: residenziale (da 50 a 60 anni)

Valore: min. Euro 600 / max Euro 670 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, tipo ECONOMICO con vetustà oltre 60 anni hanno consentito di individuare per la zona semi-centrale del Comune di Brescia (BS) valori di mercato seguenti:

= Appartamento in condominio con caratteristiche simili all'immobile esecutato:
valore di mercato per misure similari: min. Euro 750 / max Euro 850 al mq.

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

Calcolo superfici di proprietà:

Destinazione	Superficie	indice mercantile		
Superficie principale		100%	mq.	89,34
garage	assente	-----		-----
cantina	assente	-----		-----
balconi (n° 1)	m ² 2,22	30 %	mq.	0,66
Corte esclusiva	assente	-----		-----
Superficie commerciale			m²	90,00



= CONSIDERAZIONI.

In relazione alle ricerche è risultato che nel mese di maggio 2019 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di BRESCIA (BS) sono stati richiesti in media € 1.725 al mq, contro quelli del mese di maggio del 2018 per € 1.676/mq., quindi con un aumento di circa il 2,92% in un anno.

Negli ultimi 24 mesi il prezzo massimo richiesto nel Comune di Brescia (BS) per immobili residenziali, è stato raggiunto nel mese di aprile 2014 per un valore di € 1.896/mq. (al metro quadrato).

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

- assenza di ascensore, assenza di garage e cantina, finiture minime non di pregio, è un appartamento in parte da ristrutturare, con Classe energetica certamente molto bassa.

Il più probabile Valore in libero mercato (quota di proprietà 100/100) dell'immobile viene di fatto quantificato in:

mq. 90,00x Euro 750/mq= Euro € 67.500,00 (diconsi Euro sessantasettemilacinquecento/00)

= VALORE DELL'IMMOBILE: € 67.500,00 (-)

(-) DETRAZIONI:

CALCOLO SANZIONE PER ABUSO EDILIZIO ALLEGATO A): € 3.978,92 +

CALCOLO SANATORIA DELL'OBLAZIONE ALLEGATO B) in relazione al CALCOLO del Computo metrico rif. Prezziario Opere Edili-Brescia n°1/2019 (contributo costo di costruzione applic. art.36 comma 1°

DPR 380/2001): € 6.383,56+per diritti di segreteria comunali € 110,00) : € 6.493,56 =

€ 10.472,48 (-)

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

(-) DETRAZIONE D) per costi pratica catastale : € 400,00 (-)

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 54.127,52
(diconsi Euro cinquantaquattromilacentosettantasette/52)

= VALORE ARROTONDATO AD € 54.000,000 (diconsi Euro cinquantaquattromila/00)



TRIBUNALE DI BRESCIA
G.I. Dott. Alessandro PERNIGOTTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1061/2018
OMISSIS

IMMOBILE rif. catastale mapp. 321 /sub. 22 –
fg.88 NCT in via Milano,8 – BRESCIA (BS)

CALCOLO SANZIONE E
SANATORIA
(in relazione al Computo metrico)

(Vedasi disegni in Perizia da pag. n° 23 a pag. n° 25)

= MAGGIO – GIUGNO 2019 =



CTU
STASSALDI Geom. Pietro – Brescia



= CALCOLO SANZIONE PER ABUSO EDILIZIO ALLEGATO A) =**= SANZIONE ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE PER ABUSI EDILIZI DPR 380/2001 ART. 34 comma 2 RISCONTRATI.**

Per quanto esposto nelle pagine precedenti necessita presentare un "Permesso di Costruire in Sanatoria".

Ai sensi dell'art.34 del DPR 380/2001 Testo Unico, va precisato che "il fabbricato in questione non ha alcun valore storico".

Dovrà essere inoltrata una relazione strutturale statica, che dimostra l'impossibilità di demolire senza creare pregiudizio al fabbricato attuale costruito regolarmente, superficie realizzata di mq. 2,03 e volume mc. 6,00 per servizio igienico verso EST.

Come contemplato nella presente a pag. 18, nei disegni redatti dell'immobile rilevato e particolari di pag. n°24, abbiamo la seguente situazione:

= Comune di BRESCIA =

- costo base al mq. **Euro 1.058,23** (costo di costruzione per la legge n°397 del 27.07.1978 dell'equo canone)
- superficie convenzionale dell'immobile: (unità superiore a mq. 70) / **coeff. 1,00**
- tipologia catastale dell'immobile: **A/3 / coeff. 1,05**
- demografia abitanti: (Comuni superiori a 100.000 abitanti) / **coeff. 1,05**
- ubicazione zona: fra periferia e centro storico (Comuni superiori a 20.000 abitanti) / **coeff. 1,20**
- livello di piano dell'immobile in sanatoria: intermedio / **coeff. 1,00**
- vetustà dell'immobile: **anni 66 (sessantasei) / coeff. 0,70**
- stato di conservazione e manutenzione: **normale / coeff. 1,00**
- **superficie realizzata abusiva: mq. 2,03**

si rileva: 1.058,23x1,05x1,05x1,20x1x0,70x1= Euro 980,03 (costo unitario di produzione)

= SANZIONE:

Per porzione abusiva realizzata verso Est:

superficie convenzionale x costo unitario di produzione x 2:

mq. 2,03x 980,03 x 2 = **Totale ALLEGATO B) € 3.978,92**

= CALCOLO SANATORIA PER RISTRUTTURAZIONE RESIDENZA ALLEGATO B) in relazione al CALCOLO computo metrico rif. Prezziario Opere Edili-Brescia n°1/2019 (contributo costo di costruzione applic. art.36 comma I° DPR380/2001)

= Comune di BRESCIA =

- Oneri Urbanizzazione Primaria € 5,17/mq.
- Oneri Urbanizzazione Secondaria € 18,04/mq.
-
- € 23,21/mq.

= Costo base di Costruzione da D.M.: € 411,60/mq.



= Computo metrico delle opere (come da calcoli vedasi allegato di 8 pagine): € 30.000+i.v.a.

= Su (appartamento) mq. 71,82

= S.n.r. (balcone) mq. 1,95

Calcolo superficie virtuale: Computo metrico delle opere / costo base

Superficie virtuale: € 30.000/411,60= mq. 72,89

mq. 72,89 x € 23,21/mq. =€ 1.691,78x2 (in sanatoria)= **€ 3.383,56+**

= TABELLA (D.M. del 10/05/1977) vedasi 2 allegati:

Classe trovata II° (SECONDA) x 5% sull'importo del Computo metrico x 2:

€ 30.000x5%x2= **€ 3.000,00=**

Totale ALLEGATO B) € 6.383,56

./. Seguono Tabelle per la determinazione della Classe e del Contributo di costruzione./



(CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia)

Tabella 1

Classi sup.	Alloggi n.	S.u.a.	Sua / Su	i	Increment.
<= 95	1	71,82	1,000	0	
> 95 <=110				5,0	
>110 <=130				15,0	
>130 <=160				30,0	
>160				50,0	
S.u. = 71,82					i1= 0

Tabella 2-3

Accessori	S.n.r.	Snr / Su	X	Increment.
canine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili		<= 50	X	-
autorimesse		>50<= 75		10,0
androni e porticati liberi		>75<=100		20,0
logge e balconi	1,95	>100		30,0
S.n.r. =		1,95	Snr/Su x 100	i2= -
			2,72%	

Tabella 4 e relative caratteristiche

	n. caratt.	X	Increment.
<input type="checkbox"/> più di un ascensore per scala	0		-
<input type="checkbox"/> scala di servizio non prescritta	1,0	X	10,0
<input 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
		Classe	M.% maggiorazione
		II	5,0
		i1+i2+i3=	10,0
			€ 411,60
			€ 432,18

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

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

Si applica solo il costo base secondo la Legge.

(CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia)

Nuova costruzione/Ampliamento		Ristrutturazione/Ampliamento		Sottotetti	
parte RESIDENZIALE		parte RESIDENZIALE		parte RESIDENZIALE	
S.u. = Sup. utile abitabile	0,00 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	0,00 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.	0,00 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	0,00 m ²	S.c. = Sup. complessiva	0,00 m ²	S.c. = Sup. complessiva	0,00 m ²
Computo estimativo	€ 0,00	Computo estimativo	€ 30.000,00	Computo estimativo	€ 0,00
parte COMMERCIO/TERZIARIO		parte COMMERCIO/TERZIARIO		VERO	
S.n. = Sup. netta	0,00 m ²	S.n. = Sup. netta	0,00 m ²	VERO	
S.a. = Sup. accessoria	0,00 m ²	S.a. = Sup. accessoria	0,00 m ²	VERO	
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	Sup. di calcolo	S.c. + S.t. = mq	Sup. di calcolo	S.c. + S.t. = mq	Sup. di calcolo
	0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²
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		Aliquota 6,0 % € 0,00 6,0 % € 0,00 10,0 % € 0,00 € 0,00		Aliquota 6,0 % € 0,00 6,0 % € 0,00 € 0,00	
CONTRIBUTO:		Aliquota 5,0 % € 0,00 5,0 % € 1.500,00 10,0 % € 0,00 € 1.500,00		Aliquota 6,0 % € 0,00 6,0 % € 0,00 € 0,00	
SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE		€ 411,60 € 432,18 € 0,00		€ 411,60 € 432,18 € 0,00	
CONTRIBUTO GIA' CORRISPOSTO:		€ 0,00 € 0,00		€ 0,00 € 0,00	
per rinnovi di Concessione o conguagli per varianti od ampliamenti comparativi				Maggiorazione 0%	
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO:		€ 0,00 € 0,00		€ 0,00 € 0,00	
Totale		€ 1.500,00		€ 1.500,00	

X 2 = € 3.000,00

TRIBUNALE DI BRESCIA
G.I. Dott. Alessandro PERNIGOTTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1061/2018
OMISSIS

IMMOBILE rif. catastale mapp. 321 /sub. 22 –
fg.88 NCT in via Milano,8 – BRESCIA (BS)

COMPUTO METRICO
DELLE OPERE IN SANATORIA PER
DIFFORMITA' EDILIZIA

(Vedasi disegni in Perizia da pag. n° 23 a pag. n° 25)

= MAGGIO – GIUGNO 2019 =



CTU Stassaldi Geom. Pietro-Brescia



Riferimento PREZZIARIO COLL.COSTRUTTORI BRESCIA del I° trimestre 2019

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI

Cliente	TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE n°1061/2018 OMISSISS
Lavori	LAVORI DI DEMOLIZIONI E ADEGUAMENTO ALL'APPARTAMENTO ATTUALE PER DIFFORMITA' EDILIZIA (SANATORIA) OPERE: Tramezze,demolizioni,nuove opere,spostamento finestre,e modifica balcone.
Direttore dei lavori	COMUNE DI BRESCIA (BS) Via Milano,8 appartamento al III° piano del CONDOMINIO MILANO 8
Impresa Edile	
Data	07/06/2019

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



Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S

Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO		
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale	
1	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 al III° piano ponteggio da montare sul retro del fabbricato nel cortile verso Nord, per smaltimento macerie di demolizioni, successivo adeguamento finestre, intonaci e varie * (5*1,80) * (8*1,80) Per interno all'appartamento		14,400		11,000	158,400		
			2,000	3,600		2,000	14,400		
		SOMMANO	m2				172,800	11,90	2.056,32
2	1.2.5.b	Nolo di PONTEGGIO TUBOLARE A TELAI PREFABBRICATI, COMPLETO IN OPERA (per facciate rettilinee), fino a una altezza di m 20, misurato sulla superficie esterna effettiva del ponteggio, compreso trasporto, montaggio e smontaggio, escluso: l'approntamento dei piani di lavoro e loro sottoponti, le eventuali opere di presidio: per ogni mese successivo (o frazione).		158,400			158,400		
		SOMMANO	m2				158,400	1,04	164,74
3	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 60 giorni. (2*14,40)		28,800			28,800		
			2,000	1,800	1,000		3,600		
		SOMMANO	m2				32,400	6,50	210,60
4	1.5.1.1.m	Demolizione parziale di tavolati, escluso: l'eventuale ponteggio già inserito, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, per muratura di mattoni o pietrame. = Tavolati interni: - Locale soggiorno-cucina: * (1,20+1,45)		2,650		0,100	2,960	0,784	
					0,900	0,200	2,960	0,533	
		a dedurre porta:	-1,000	0,700	0,200	1,960	-0,274		
		" "		4,450	0,100	2,960	1,317		
		" "	-1,000	0,900	0,100	1,960	-0,176		
		divisoria corridoio		5,500	0,100	2,960	1,628		
		a dedurre porte:	-2,000		0,900	1,960	-3,528		
		tramezza corridoio		3,500	0,100	1,960	0,686		
		a dedurre porte	-2,000		0,700	1,960	-2,744		
		tramezza inerente la camera		4,500	0,100	1,960	0,882		
		demolizione muro per il balcone		2,560	0,300	2,960	2,273		
		a dedurre porzione vuoti	-2,000	0,700	0,300	1,960	-0,823		
		spalle laterali muri		0,900	0,300	2,960	2,664		
		" "		0,750	0,300	2,960	0,666		
		per finestra soggiorno-cucina e bagno		2,000	0,700	0,330	0,323		
		per finestre cucina e camera		2,000	1,300	0,330	1,287		
		SOMMANO	m3				5,498	90,40	497,02
5	1.5.1.2.b	Rimozione per pavimenti in marmette, com							

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 1 di 8

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

Elaborato : Computo Metrico Estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S
 Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	prese le operazioni necessarie per l'abbassamento dei materiali fino al piano di carico, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, compreso il sottostante strato di malta di allettamento. Nelle zone circoscritte alle demolizioni tavolati: varie porzioni							
			5,500	1,500		8,250		
			4,000	0,500		2,000		
			9,000	0,500		4,500		
			3,500	0,500		1,750		
			4,500	0,500		2,250		
			5,500	0,500		2,750		
	balcone		4,200	0,750		3,150		
	SOMMANO m2					<u>24.650</u>	6,40	<u>157,76</u>
6	1.4.1.11.b_5 Accesso alle discariche (COMPRESA ECOTASSA) per conferimento serramenti finestra del soggiorno-cucina, del bagno, della camera, delle porta-balcone (prezzo medio rilevato dagli operatori).							
	a corpo		1,000			1,000		
	SOMMANO a corpo					<u>1,000</u>	200,00	<u>200,00</u>
7	1.12 = APPARTAMENTO PIANO TERZO (Per modifiche rilevate) = Operaio specializzato muratore per smontaggio serramenti esistenti, demolizioni falsi telai, carico dei manufatti, compreso materiale da smaltire verso il ponteggio con sistemazioni varie. Per i vari locali -		1,000			1,000		
	SOMMANO a corpo					<u>1,000</u>	2.000,00	<u>2.000,00</u>
8	1.4.1.11.b Accesso alle discariche (COMPRESA ECOTASSA) per macerie delle demolizioni descritte, 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).							
			5,498			5,498		
	* (24,65*0,06)		1,479			1,479		
	SOMMANO m3					<u>6,977</u>	18,60	<u>129,77</u>
9	1.2.10.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 Per smaltimento serramenti		5,000			5,000		
			5,000			5,000		
	SOMMANO ora					<u>10,000</u>	56,00	<u>560,00</u>
10	1.4.3.24.c_10 Esecuzione di nuovi TAVOLATI eseguiti 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.							
	Per parete nuova nel soggiorno-cucina (1,00+1,20)		4,200		2,960	12,432		
	a dedurre porta		2,200		2,960	6,512		
			-1,000	0,800	2,100	-1,680		

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 Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S
 Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO		
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale	
10	1.4.3.24.c_1 0	pareti camere verso il corridoio:		2,600		2,960	7,696		
		a dedurre porte		2,250		2,960	6,660		
		per balcone	-2,000		0,800	2,100	-3,360		
		a dedurre porte balcone	2,000	1,300		2,960	7,696		
		parete del bagno	-2,000	0,800		2,100	-3,360		
		a dedurre porta			0,700	2,100	-1,470		
		parete del bagno verso la camera							
		pareti della camera verso il servizio igienico	1,000	3,500		2,960	10,360		
		parete del bagno	-1,000		0,800	2,100	-1,680		
		parete del bagno		4,200		2,960	12,432		
		SOMMANO					56,826	23,15	1.315,52
11	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.							
		parete esterna soggiorno cucina	1,000	4,000	0,120	2,960	1,421		
		parete esterna della camera verso il bagno centrale	1,000	3,500	0,120	2,960	1,243		
		parete interne delle due camere	2,000	4,250	0,120	2,960	3,019		
		per parete esterna del bagno centrale		1,550	0,120	2,960	0,551		
		spallete balcone		0,900	0,300	2,960	0,799		
				0,750	0,300	2,960	0,666		
		SOMMANO					7,699	188,00	1.447,41
12	1.4.3.25.c	ARCHITRAVI CON FONDELLO IN COTTO, sezione 8x12 cm, per luci fino a ml. 1,50.							
		porta della parete dell'ingresso	1,000				1,000		
		porta del bagno	1,000				1,000		
		porte delle camere	3,000				3,000		
		porte-balcone delle camere	2,000				2,000		
		SOMMANO					7,000	24,00	168,00
13	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 arriccatura in stabilitura di calce, anche per riprini e raccordi con l'esistente.							
		Zona soggiorno-cucina		4,200		2,960	12,432		
		spalletta a sx (1,00+0,13+0,65)	1,780			2,960	5,269		
			2,000	1,200		2,960	7,104		
		a dedurre porta	-1,000		0,800	2,100	-1,680		
		vxp * (3,95+4,66)	8,610			2,960	25,486		
		Camere:							
		* (4,23+4,23+2,27+2,27)	13,000			2,960	38,480		
		a dedurre	-1,000		1,000	2,400	-2,400		
			-1,000		0,800	2,100	-1,680		
		* (4,23+4,23+2,27+2,27)	13,000			2,960	38,480		
			-1,000		1,000	2,400	-2,400		
			-1,000		0,800	2,100	-1,680		
		parete verso il corridoio:		5,500		2,960	16,280		
		a dedurre porte	2,000		0,800	2,100	3,360		
		bagno * (1,30+1,30+4,20+4,20)	11,000			2,960	32,560		

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 Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S

Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
13	1.4.7.6	a dedurre porta parete del corridoio (verso serv. igienico) a dedurre porta	-1,000		0,700	2,100	-1,470	
				2,600		2,960	7,696	
			-1,000		0,800	2,100	-1,470	
			-1,000				-1,680	
		III° camera tre pareti vxp * (3,50+3,50+4,20)	11,200			2,960	33,152	
		a dedurre porta	-1,000		0,800	2,100	-1,680	
		= Per zona esterna per ripristino: vxp		15,000		3,500	52,500	
		= Per porzioni di soffitto a raccordo:						
				4,200	1,100		4,620	
				13,000	1,100		14,300	
			3,000	4,200	1,100		13,860	
				4,200	1,100		4,620	
		SOMMANO m2					294,059	20,60
								6.057,62
14	6.3.3.a	Esecuzione di PAVIMENTO IN MARMETTE di cemento con superficie superiore in cemento e graniglia di marmo a uno o piu' colori correnti, posato su letto di malta di cemento a 300 kg., compresa levigatura e lucidatura in opera, dimensioni cm 25x25: con fondo in cemento a grana media, 3-4 mm. ed ogni onere Per la zona del corridoio e ripristini per altri vani si considerano	40,000				40,000	
		SOMMANO m2					40,000	43,00
								1.720,00
15	1.7.5.1.a	Assistenze murarie alla posa in opera di pavimenti in marmette, compresa la malta di posa massimo spessore cm 5, cementi normali e speciali per sigillature, f.m. per levigature e lucidature, 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 caldaia di sottofondo, da conteggiarsi a parte. Per pavimenti in marmette	40,000				40,000	
		SOMMANO m2					40,000	16,40
								656,00
16	1.4.8.3.a	SOTTOFONDO DI PAVIMENTI, costituito da caldaia dello spessore 4 cm con formazione del piano di posa, tirato a frattazzo lungo: con impasto a 300 kg di cemento R 325 per m3 di sabbia e ghiaietto. Per pavimenti in marmette come il pavimento attuale	40,000				40,000	
		SOMMANO m2					40,000	8,25
								330,00
17	6.3.11.a	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. - Per pavimento del bagno per ripristino pavimento della camera per ripristino pavimento del balcone		4,200	1,300		5,460	
				4,200	1,200		5,040	
				2,560	0,760		1,946	
		SOMMANO m2					12,446	30,20
								375,87
18	1.4.8.3.b	SOTTOFONDO DI PAVIMENTI, costituito d						

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 4 di 8

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S

Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	a caldaia per pavimenti in ceramica dello spessore 4 cm con formazione del piano di posa, tirato a frattazzo lungo: con impasto a 300 kg/m ³ di cemento R 325 con strato superiore arricchito a 400 kg di cemento, tirato a piano perfetto per sottofondi di pavimento in ceramica.	12,420				12,420		
	SOMMANO m2					12,420	15,00	186,30
19	6.3.37.a RIVESTIMENTO INTERNO IN PIASTRELLE smaltate con fondo in terracotta-monocottura, bordi smussati, posate con idoneo collante su intonaco al civile e sigillatura dei giunti con impiego di cemento bianco: decorate a 1 o 2 colori 20x20. Per il bagno vxp * (4,20+4,20+1,30+1,30)	11,000			2,000	22,000		
	SOMMANO m2					22,000	28,40	624,80
20	1.7.5.1.a_1 9 Assistenza murarie alla posa in opera di pavimenti in ceramica, 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 caldaia di sottofondo.	12,420				12,420		
	SOMMANO m2					12,420	16,40	203,69
21	1.7.5.2 Assistenza muraria alla posa in opera di rivestimenti in ceramica, eseguiti su intonaco rustico compensato a parte, comprendente malte di sottofondo, cementi speciali e normali per sigillatura, pulizia e sgombero dei detriti (materiali e malta forniti al piano di posa); con prestazione di manovalanza in aiuto ai posatori (1 manovale ogni 2 posatori).	22,000				22,000		
	SOMMANO m2					22,000	19,10	420,20
22	5.4.6a SOGLIA DI PORTA ESTERNA e di balcone in lastra di pietra naturale spessore 3 cm , larghezza max cm 20, lunghezza fino a m 1,20 levigata/lucidata la costa quadra nelle parti viste: Botticino classico. per porte del balcone ingresso	2,000	1,200			2,400		
	SOMMANO m	1,000	1,200			1,200		
						3,600	36,20	130,32
23	1.7.4.6.a Posa in opera della soglia per porta esterna / balcone e ingresso in marmo con passante riportato: dimensioni 20x3 cm. ws ogni onere. per porte balcone	2,400				2,400		
	SOMMANO m		1,200			1,200		
						3,600	30,00	108,00
24	5.4.7.a SOGLIETTA DI PORTA INTERNA in lastra di pietra naturale, spessore 2 cm, larghezza da cm 12, con piano levigato/lucidato e coste rifilate: Botticino							

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 Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S

Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	classico con marchio d'origine. per porte interne	4,000	1,200			4,800		
	SOMMANO m					4,800	11,50	55,20
25	1.7.4.7							
	Posa in opera di soglietta di porta interna da 2x12 cm, in pietra naturale, coste refilate.	4,800				4,800		
	SOMMANO m					4,800	18,70	89,76
26	5.4.3.a							
	DAVANZALE DI FINESTRA in lastra di spessore cm. 3, larghezza cm 30, costa quadrata e gocciolatoio,levigato/lucidato il piano e una costa vista, lunghezza fino a m 1,50: Botticino classico.							
	Per le finestre	2,000	0,900			1,800		
		2,000	1,400			2,800		
	SOMMANO m					4,600	38,20	175,72
27	1.7.4.4.a							
	Posa in opera di davanzali di finestra in pietra naturale,con listello riportato: dimensioni 30x3 cm. ed ogni onere.							
	Per vari locali	4,600				4,600		
	SOMMANO m					4,600	31,75	146,05
28	8.3.1.28.a							
	Falsi telai in legno per porte interne con luce 070/0.80/x2,10 H. con zanche per ancoraggio alla muratura.							
	per porte interne e ingresso	4,000				4,000		
	per porte balcone	2,000				2,000		
	SOMMANO cad.					6,000	16,30	97,80
29	1.7.6.4							
	Posa in opera di falso telaio in legno per porte interne, misurato in luce netta,(misura minima mq. 1,50.							
	porte interne	3,000	0,800		2,100	5,040		
	porta del bagno	1,000	0,700		2,100	1,470		
	porte-balcone	2,000	1,000		2,400	4,800		
	SOMMANO m2					11,310	20,10	227,33
30	8.3.1.24.a							
	Fornitura e posa in opera di 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.							
	porte dell'appartamento	4,000				4,000		
	SOMMANO cad.					4,000	304,00	1.216,00
31	1.7.6.5							
	Posa in opera di falso telaio in legno per porte-finestre, finestre e portoncini, misurato in luce netta, misura minima mq. 1,50:							
		2,000		1,150	1,500	3,450		
		2,000		0,700	0,700	0,980		
		2,000		1,000	2,400	4,800		

Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S

Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO		
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale	
	SOMMANO m2					9,230	40,50	373,82	
32	8.3.1.b	FINESTRE E PORTE FINESTRE, in legno lamellare per esterni, sezione media mm 68x80, a battente ad una o due ante (minimo m2 1,60), compresa verniciatura e/o impregnatura, date grezze, complete di vetrocamera basso emissivo magnetronico, 4 mm interno + 15 mm argon + 4 mm basso emissivo esterno, U = 1,1 W/m2k - g= 61%. Nella PARTE INFERIORE delle porte finestre verrà alloggiato un vetrocamera basso emissivo magnetronico antinfortunistico 3+3 mm interno + 15 mm argon + 3+3 mm. (U = 1,1 W/m2K - g= 46%. Nella parte inferiore delle porte-finestre vetrocamera basso emissivo magnetronico antinfortunistico 3+3 mm.+15 mm. argon +3+3 mm. (U=1,0 w/mq.K-g=46%). Serramenti con fermavetro su una sola faccia dotati di telaio maestro e montati su falso telaio, questo escluso dal prezzo. Compresi coprifili interni, due cerniere anuba per anta finestra e tre per anta di porta finestra, remonese o martellina di chiusura con maniglia in alluminio anodizzato od ottone, guarnizioni di tenuta in neoprene, sia singole che doppie, per tutte le battute: in pino nordico.	2,000		1,150	1,500	3,450		
			2,000		0,700	0,700	0,980		
	porte-balcone	2,000		1,000	2,400	4,800			
	SOMMANO m2					9,230	255,00	2.353,65	
33	8.3.1.29.a	Portoncino di ingresso del tipo corazzato costituito da: telaio maestro verniciato a polvere spessore 20/10, battente ad anta costituito da due fogli di acciaio zincato dello spessore 10/10, longheroni di rinforzo verticali, coibentazione con materiale autoestinguente, guarnizioni di tenuta in elastomero su tre lati ed elemento a spazzola inferiore parafreddo, cerniere anuba tria Hercules, spioncino grandangolare, serratura di sicurezza doppia mappa e speroni antistrappo lato cerniere, chiusura a tre punti, maniglia e pomolo in alluminio anodizzato ad un'anta da cm 80-90x210, compreso falso telaio in acciaio: per interni o vani scale chiusi, con rivestimento su entrambe le facce in pannelli impiallacciati Tanganika e lucidati opachi Per porta d'ingresso.	1,000				1,000		
	SOMMANO cad.					1,000	923,00	923,00	
34	11.3.1.5.b	TINTEGGIATURA CON IDROPITTURA OPACA LAVABILE, in tinta unica chiara, su pareti e soffitti nuovi INTERNI, a due o più mani date a pennello od a rullo, previa pulitura del fondo ed eventuali piccole stuccature alle superfici rasate a gesso, SU FONDO GIA' ISOLATO (CONTEGGIATO A PARTE), su intonaco civile. (294,059-52,50)	241,559				241,559		
	SOMMANO m2					241,559	4,00	966,24	

Ctu Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 7 di 8

Elaborato : Computo Metrico Estimativo
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Immobiliare N° 1061/2018 O M I S S I S
 Data : venerdì 7 giugno 2019



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
35	11.3.1.2.a	Applicazione di ISOLANTE fissativo diluito ad acqua su pareti e soffitti nuovi ad una mano data a pennello prima della tinteggiatura, per INTERNO compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,50 m di altezza dei locali. (294,059-52,50)		241,559		241,559		
		SOMMANO m2				241,559	1,10	265,71
36	11.3.1.8	TINTEGGIATURA con pittura colorata costituita da leganti misti A BASE DI SILICATI DI POTASSIO (secondo le norme DIN 18363), inerti selezionati, pigmenti inorganici stabili alla luce, colori pastello chiari, su pareti e soffitti ESTERNI nuovi, a due mani date a pennello od a rullo, su fondo già isolato (conteggiato a parte), CON PONTEGGIO ESCLUSO DAL PREZZO (è già inserito nel computo metrico attuale). per zona esterna		52,500		52,500		
		SOMMANO m2				52,500	10,00	525,00
37	11.3.1.2.b	Applicazione di ISOLANTE fissativo diluito ad acqua su pareti e soffitti nuovi ad una mano data a pennello prima della tinteggiatura, per ESTERNO.		52,500		52,500		
		SOMMANO m2				52,500	1,40	73,50
38	13.1.1	Rettifica dell'IMPIANTO ELETTRICO derivante dalle opere eseguite per sistemazioni varie: punti prese, luce e spostamenti con canaline.		1,000		1,000		
		SOMMANO a corpo				1,000	1.250,00	1.250,00
39	12.1.1	Rettifica dell'IMPIANTO IDRAULICO, per montaggio e rimontaggio sanitari, modifica tubazioni dell'acqua nella cucina, nel bagno e varie.		1,000		1,000		
		SOMMANO a corpo				1,000	1.550,00	1.550,00

Totale 30.008,71 + IVA

IMPORTO TOTALE arrotondato Euro 30.000,00+I.V.A.
 (dieconsi Euro trentamila/00+I.V.A.)

Brescia li, 7 GIUGNO 2019

CTU 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 come l'attuale immobile locato, si assesti in circa 2 anni, per le procedure giudiziarie, e le caratteristiche dell'immobile.

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: Euro 54.000,00 / (1+0,05) ^2 = Euro 48.980 (diconsi Euro quarantottomilanovecentoottanta/00)

= Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 49.000,00 (diconsi Euro quarantanovemila/00).



6. 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. Comunicazioni e richieste al notaio per Atto di provenienza. Atto precedente e Atto di provenienza.
4. Atto precedente e ultimo Atto di provenienza riguardante l'immobile
5. Certificato di "Stato libero".
6. ABITABILITA' del 9 febbraio 1953
7. Estratto mappa catastale
8. Scheda catastale dell'appartamento del 17 aprile 1953 prot. 8655
9. Scheda catastale attuale dell'appartamento (n°3 pagine).
10. Visure storiche catastali.
11. Visure alla Conservatoria di Brescia. (n°28 pagine).
12. Invio "raccomandata UNO r.r. alle Parti" per inizio operazioni peritali" (n°3 pagine comprese ricevute).
13. Comunicazioni intercorse tra il CTU e l'esecutato (n° 9 pagine).
14. Istanze al Giudice del 26 e 28 marzo 2019 (n° 31 pagine)
15. Comunicazione ricevute per importi condominiali (n° 2 pagine).
16. Istanza accesso agli Atti Comune di Brescia Edilizia privata (n°3 pagine con versamento).
17. Istanza al Comune di Brescia ufficio tributi del 16 aprile 2019 (n°1 pagina).
18. Comune di BRESCIA Ufficio tributi dichiarazione rilasciata il 20 maggio 2019 (n°2 pagine).
19. Istanza all'Agenzia delle Entrate-Brescia per contratto di Locazione immobile (n°1 pagina istanza 2 pagine "contratto telematico consegnato").
20. Contratto di Locazione fornito dal proprietario compresa registrazione (n° 4 pagine).
20. Allegato per colloqui con funzionario Agenzia delle Entrate del 8 maggio 2019 (n°1 pagine).
21. Comunicazione ricevuta dal Comune di Brescia sez. Edilizia del 21 maggio 2019 (n°4 pagine)
22. Richiesta istanza di proroga del deposito CTU del 22 maggio 2019 (n°4 pagine con ricevute).



23. Ricezione conferma della proroga da parte del G.I. del 24 maggio 2019 (n° 2 pagine).

24. FOTOGRAFIE della proprietà immobiliare esterna ed interna n°11 pagine con n° 21 fotografie.

7. 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



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO O MISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg.88 NCT - Brescia Via Milano,8



Facciata del CONDOMINIO MILANO 8

Ingresso al CONDOMINIO MILANO 8



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



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8



VANO SCALE

INGRESSO APPARTAMENTO



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8

SOGGIORNO- CUCINA



1° CAMERA



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8

II° CAMERA



BAGNO



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



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8

BAGNO



III° CAMERA



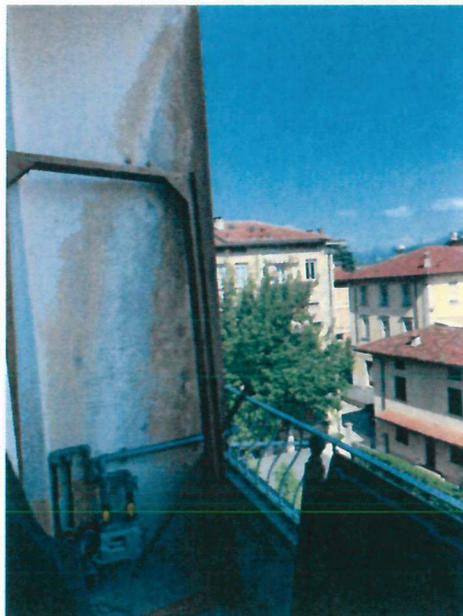
CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg.88 NCT - Brescia Via Milano,8

**CORRIDOIO (IN FONDO VANO
ABUSIVO SERVIZIO IGIENICO)**



BALCONE MODIFICATO



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8
= ABUSI EDILIZI =

APERTURA DI FINESTRA



SERVIZIO IGIENICO



TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg.88 NCT - Brescia Via Milano,8
= ABUSI EDILIZI

SERVIZIO IGIENICO



SERVIZIO IGIENICO



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8
= **ABUSI EDILIZI** =

SOLAIO DEL SERVIZIO IGIENICO



PROSPETTO VERSO EST
(realizzato solaio nell'incavo vuoto)



CTU STASSALDI Geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. IMM. n° 1061/ 2018 G.I. dott. A. PERNIGOTTO OMISSIS
mapp. 321/sub.22 - fg .88 NCT - Brescia Via Milano,8
= ABUSI EDILIZI =

FACCIATA VERSO NORD (balcone modificato e finestre)



FACCIATA VERSO NORD (balcone modificato e finestre)

