



TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE IMM n.1073/2012 – lotto 3

In data 26/09/2019 il GOT della procedura citata Dott.ssa L. Zaccara dava mandato alla cancelleria di inviare quanto fedelmente riporto allo scrivente CTU.

'... viste le osservazioni anche dei creditori in atti, sospende le operazioni di vendita del lotto 3 e dispone il richiamo del CTU al fine di : 1) quantificare i costi per ottemperare all'ordinanza di demolizione del Comune di Prevalle ; 2) verificare se il lotto 3 possa essere diviso in lotti alla luce delle problematiche rilevate e dell'interesse del [REDACTED] all'acquisto dell'immobile da lui occupato ; 3) precisare quale sia un congruo indennizzo per l'occupazione dell'immobile occupato dal [REDACTED].'

PUNTO 1 : QUANTIFICARE I COSTI PER OTTEMPERARE ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DEL COMUNE DI PREVALLE

Allo scopo di quantificare correttamente le opere necessarie alle demolizioni lo scrivente CTU ha preso contatto con il Custode onde ricevere copia del provvedimento emesso dal Comune di Prevalle. Una volta ricevuta copia del provvedimento il CTU si è recato sui luoghi di causa in data 14/11/2019 per verificare lo stato dei luoghi.

Il CTU in quella sede ha potuto verificare che alcune contestazioni mosse dal Comune in prossimità dell'abitazione presso cui risiede il [REDACTED] erano già state rimosse.

Per la definizione delle opere ci si riferisce esplicitamente al documento del Comune di Prevalle prot. 8358 del 19 luglio 2019 'Ingiunzione di demolizione opere abusive...'.
Il Ctu ha potuto rilevare che i n°2 box in lamiera e la piscina presso l'abitazione del custode (punti 1 e 5 della parte 'Presso abitazione del custode') erano già stati demoliti alla data del sopralluogo. Il [REDACTED] in sede di sopralluogo ha affermato di averli rimossi di sua volontà in quanto realizzati da lui stesso.

Pertanto rimangono da demolire per ottemperare l'ordinanza :

Presso l'allevamento di suini :

- 1 Tettoia
- 2 Portichetto

Presso l'abitazione del custode :

- 2 Legnaia



- | | | |
|---|---|---------------------|
| 1 | 3 | Legnaia |
| 2 | 4 | Ripostiglio legnaia |

Il CTU non provvede alla descrizione dei luoghi in quanto risulta già esaustiva e corretta quella inserita nei verbali da parte del Comune di Prevalle. Il CTU in sede di sopralluogo non ha potuto notare alcuna discrepanza tra quanto rinvenuto dai tecnici del Comune e quanto reperito sul luogo se si esclude quanto citato nel capoverso precedente, cioè le demolizioni effettuate dal [REDACTED].

Alcuni manufatti (Portichetto e portico legnaia) presentano una copertura con lastre di amianto cemento e pertanto dovranno essere oggetto di una bonifica specialistica e non di una semplice demolizione.

Nell'Allegato 2 si riporta un Computo metrico estimativo per la demolizione, la bonifica e le spese tecniche necessarie ad ottemperare all'ordinanza del Comune di Prevalle.

=====

PUNTO 2 : VERIFICARE SE IL LOTTO 3 SIA DIVISIBILE

Il CTU ritiene che il lotto 3 sia divisibile in lotti separati.

Il CTU ritenendo altresì di interpretare correttamente l'intenzione della richiesta integrativa alla luce di una possibile vendita in lotti frazionati ritiene opportuno far conoscere all'Illmo Giudice ed ai creditori la divisione possibile a suo parere ed i valori aggiornati per i sub lotti.

La necessità di un aggiornamento dei valori di stima si impone da un lato perchè è trascorso più di un lustro dalla stima originale dell'esecuzione immobiliare e dall'altro per poter fornire dei valori di vendita più vicini alla realtà del mercato immobiliare.

Lo scrivente CTU ritiene di poter divider il lotto 3 in 3 sub lotti che vengono descritti graficamente nell'allegato 3.

Le motivazioni della divisione in lotti sono sintetizzabili in :

- La richiesta del [REDACTED] di stralcio della sola abitazione non è effettuabile in quanto si tratta di lotto intercluso dal mappale 833, pertanto si è associato il mappale 833 all'abitazione.
- L'allevamento è in uno stato di degrado importante (vedi perizia relativa all'agibilità dell'allevamento dello scrivente CTU) tale da renderlo inutilizzabile senza profondi interventi di ristrutturazione. Lo stato di degrado evolverà col tempo e con l'abbandono. Pertanto la presenza nel lotto dell'allevamento costituisce un vincolo che tende a sminuire il valore dei terreni agricoli ad esso associati in un esperimento di vendita. La pesantezza del vincolo con trascorrere del tempo non farà altro che aumentare. Corretto è stato nel 2013 tentare di valorizzare l'allevamento associandolo a terreni di buon valore commerciale, ma ad oggi l'evidenza dei risultati è che tale scelta ha finito col penalizzare la vendita. Pertanto si ritiene

opportuno separare i terreni dall'allevamento ed abbattere drasticamente il valore degli immobili produttivi.

LOTTO 3 A

Costituito da terreni limitrofi all'allevamento ,comprende i mappali individuati al catasto terreni NCT del Comune di Prevalle al foglio 9, e comprende le particelle :

T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	181	SEMINATIVO	2	49 are 30 ca	R.D.Euro:33,10 R.A. Euro: 31,83
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	182	SEMINATIVO	2	38 are 10 ca	R.D.Euro:25,58 R.A. Euro: 24,60
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	183	SEMINATIVO	3	27 are 40 ca	R.D.Euro:14,86 R.A. Euro: 16,27
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	184	SEMINATIVO	3	31 are 40 ca	R.D.Euro:17,03 R.A. Euro: 18,65
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	185	SEM IRR ARB	2	51 are	R.D.Euro:45,57 (*) R.A. Euro: 47,41
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	838	SEMINATIVO	2	21 are 50 ca	R.D.Euro:14,43 R.A. Euro: 13,88
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.A	9	899	SEMINATIVO	2	31 are 30 ca	R.D.Euro:21,01 R.A. Euro: 20,21
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	1144	SEMIN IRRIG	1	25 are 30 ca	R.D.Euro:22,60 (*) R.A. Euro: 23,52
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2852	SEMIN IRRIG	2	23 are 20 ca	R.D.Euro:19,53 (*) R.A. Euro: 20,37
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2854	SEM IRR ARB	3	57 are 40 ca	R.D.Euro:48,32 (*) R.A. Euro: 50,40
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2856	SEMINATIVO	2	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,84 R.A. Euro: 0,81
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2858	SEMIN IRRIG	1	15 are 90 ca	R.D.Euro:14,21 (*) R.A. Euro: 14,78
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2860	SEMIN IRRIG	1	23 are 55 ca	R.D.Euro:21,04 (*) R.A. Euro: 21,89

T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2862	SEMIN IRRIG	2	10 are 60 ca	R.D.Euro:8,92 (*) R.A. Euro: 9,31
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	2864	SEMIN IRRIG	2	4 are 80 ca	R.D.Euro:4,04 (*) R.A. Euro: 4,21
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	837	SEMIN IRRIG	1	29 are 40 ca	R.D.Euro:26,27 (*) R.A. Euro: 27,33
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	843	SEMINATIVO	2	5 are 10 ca	R.D.Euro:3,42 R.A. Euro: 3,29

Il valore unitario può essere attribuito partendo dai Valori agrari medi della provincia di Brescia (vedi allegato 4) per la zona agraria n°10.

SEMINATIVO E SEMINATIVO ARBORICOLO = 5,15 €/MQ

SEMINATIVO IRRIGUO = 7,70 €/MQ

PARTICELLA	ESTENSIONE	CLASSAMENTO	VALORE UNITARIO	VALORE
181	4930	SEMINATIVO	5,15	€ 25.389,50
182	3810	SEMINATIVO	5,15	€ 19.621,50
183	2740	SEMINATIVO	5,15	€ 14.111,00
184	3140	SEMINATIVO	5,15	€ 16.171,00
185	5100	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORICOLO	7,70	€ 39.270,00
838	2150	SEMINATIVO	5,15	€ 11.072,50
899	3130	SEMINATIVO	5,15	€ 16.119,50
1144	2530	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 19.481,00
2852	2320	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 17.864,00
2854	5740	SEMINATIVO IRRIGUO ARBORICOLO	7,70	€ 44.198,00
2856	125	SEMINATIVO	5,15	€ 643,75
2858	1590	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 12.243,00
2860	2355	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 18.133,50
2862	1060	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 8.162,00
2864	480	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 3.696,00
837	2940	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 22.638,00
843	510	SEMINATIVO IRRIGUO	7,70	€ 3.927,00
SOMMANO				€ 292.741,25

Pertanto riassumendo il lotto 3A composto da tutti i terreni agricoli facenti parte dell'originario lotto 3 viene stimato €292.741,25 arrotondati a 300.000,00 € diconsi trecentomila/00.

LOTTO 3B

Costituito dal solo allevamento :

F	Proprietà per 1/1	PREVALLE (BS) VIA COMUNALE DELLA CAMPAGNA, Piano T	GST/6	1040	1	cat. D/8	Euro: 9.688,73
F	Proprietà per 1/1	PREVALLE (BS) VIA DEI MARESSI, Piano T	GST/6	1040		cat. D/10	Euro: 22.250,00

Il valore di stima nel 2013 anno della stima iniziale è 3.454.036,00 €
(tremilioniquattrocentocinquantaquattromilazerotrentasei/00 €).

Tale valore teneva conto di un impianto di produzione in funzione, al passo con i tempi ed in perfetto stato manutentivo. Queste condizioni non sono più reali allo stato attuale.

Le normative sul benessere animale hanno imposto cambiamenti profondi nell'allevamento suinicolo e nella conformazione strutturale degli allevamenti. Tali innovazioni e modifiche non sono attuabili nel caso in esame senza profondi lavori di ristrutturazione.

Lo stato manutentivo degli impianti è pressochè in abbandono.

Pertanto si ritiene congruo un deprezzamento rispetto alla stima del 2013 (risalente a 6 anni fa) anche in virtù delle mutate condizioni di mercato degli immobili e del settore. Difficilmente l'allevamento suinicolo in questione può essere riattato a un altro tipo di attività produttiva.

Pertanto si ritiene congruo deprezzare l'immobile di un valore prossimo al 60%.

Valore di stima Dicembre 2019 = 3.454.036,00 - 60% = 1.381.614,40 arrotondato a 1.400.000,00
diconsi un milione quattrocentomila euro.

LOTTO 3C

Costituito dal compendio immobiliare residenziale e dal terreno pertinenziale come evidenziato nell'allegato 2.

F	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) VIA CASE SPARSE, Piano T	GST/6	1177	3	cat. C/6	2	43 mq	Euro:66,62
F	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) VIA CASE SPARSE, Piano T - 0001	GST/6	1177	2	cat. A/3	3	7,5 vani	Euro:251,77
F	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) VIA CASE SPARSE, Piano T - 0002	GST/6	1177	1	cat. A/3	3	4,5 vani	Euro:151,06
T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez B	9	833		SEMIN IRRIG	1	80 are 20 ca	R.D.Euro:71,66 (*) R.A. Euro: 74,56

La porzione immobiliare del lotto 3C è stata stimata nel 2013 nella perizia di stima dell'esecuzione immobiliare € 226.323,50.

All'epoca della stima non è stato possibile visionare dall'interno l'immobile in quanto gli occupanti e l'esecutata proprietaria impedirono l'accesso all'immobile adducendo ragioni sanitarie connesse all'allevamento.

In sede di sopralluogo in data 14/11/2019 essendo presente l'occupante il [REDACTED] ed essendo interesse del [REDACTED] permettere al CTU la conoscenza dell'immobile è stato possibile accedere all'interno ed analizzare l'immobile più approfonditamente.

Si è potuto rilevare :

- 1 Le due unità abitative individuate dal Sub. 1 e 2 sono attualmente occupate entrambe dal [REDACTED] che utilizza il piano primo come abitazione ed il piano terra come ripostiglio.
- 2 Il piano terra presenta delle discrepanze interne nella disposizione dei muri tra la situazione catastale depositata in atti e quella riscontrabile in loco.
- 3 Lo stato di conservazione dell'immobile non è buono : si presentano numerosi segni di infiltrazioni da tetto, segni di muffe alle pareti e di risalita capillare negli intonaci del piano terra, gli impianti tecnologici sono datati così come i servizi igienici.

Nella stima effettuata nel 2013 l'immobile residenziale è stato classificato come residenza del custode o degli addetti all'allevamento.

La residenza costituiva un completamento dell'impianto produttivo dell'allevamento fornendo alloggio ai dipendenti. Pertanto all'epoca non si è ritenuto opportuno attribuire un valore di mercato svincolato dagli immobili produttivi.

Le ragioni sono state : perchè l'eccessiva vicinanza al compendio produttivo ne avrebbe penalizzato la commerciabilità e perchè essendo posto in zona agricola isolata, ma privo dei caratteri tipologici della cascina, avrebbe avuto scarsa appetibilità commerciale.

Riassumendo si ritiene che :

- Sia necessario imprimere un deprezzamento connesso all'andamento del mercato immobiliare degli immobili simili pari a -20%
- Sia necessario imprimere un deprezzamento dovuto allo stato manutentivo dell'immobile pari al -10%
- Sia necessario tenere in considerazione la necessità di sanatoria urbanistica-catastale e verifica di idoneità strutturale derivanti dalle modifiche effettuate all'interno dell'immobile stimabile in 5% del valore dell'immobile.

L'immobile è circondato da un terreno agricolo individuato catastalmente da :

T	Proprieta' per 1/1	PREVALLE (BS) Sez.B	9	833	SEMIN IRRIG	1	80 are 20 ca	R.D.Euro:71,66 (*) R.A. Euro: 74,56
---	--------------------	---------------------	---	-----	-------------	---	--------------	--

Tale terreno è il sedime di entrambi i viali che costituiscono accesso pedonale e carraio all'immobile e pertanto non è scindibile dallo stesso che diversamente ne risulterebbe lotto intercluso. Per questo motivo si ritiene utile individuare il lotto 3C come composto da fabbricati residenziali e dal terreno sopra citato.

Per la stima del terreno essendo attualmente identificato catastalmente come terreno agricolo attualmente classato a 'Seminativo Irriguo' si ripropone la metodologia di stima utilizzata per il lotto 3A :

$$\text{Area} = 8.020,00 \text{ mq} \times 7,70 \text{ €/mq} = 61.754,00 \text{ €}$$

Riassumendo :

Valore abitazione lotto 3C :

Valore di stima 2013	:	226.323,50 €
Deprezzamento per mercato	:	-20%
Deprezzamento per stato manutentivo	:	-10%
Deprezzamento per regolarizzazione	:	- 5%

ABITAZIONE € 147.110,28

Terreno pertinenziale mappale 833

TERRENO € 61.745,00

SOMMANO € 208.855,28

Arrotondamento € 205.000,00

diconsi € duecentocinquemila/00

Ricapitolando la composizione dei 3 lotti :

- 1 LOTTO 3A composto da tutti i terreni agricoli facenti parte del lotto 3 originale ad esclusione del terreno di cui al foglio 9 mappale 833
- 2 LOTTO 3B composto dalle strutture produttive dell'allevamento e dall'area di sedime in stato di abbandono
- 3 LOTTO 3C composto dall'abitazione del custode e dal terreno pertinenziale

VALORI DI STIMA DICEMBRE 2019

LOTTO 3A € 300.000,00

LOTTO 3B € 1.400.000,00

LOTTO 3C € 205.000,00

VALORE COMPLESSIVO € 1.905.000,00

PUNTO 3 : individuazione di un congruo indennizzo per l'occupazione dell'immobile

Il CTU ritiene che la risposta possa essere ricercata nella valutazione di un congruo canone d'affitto per la porzione residenziale del lotto 3C come definito precedentemente.

Il riferimento viene fornito dalle usuali banche dati reperibili sul mercato immobiliare, in particolare si ritiene di fare riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate GEOPOI (allegato 6). La banca dati permette di determinare il valore minimo e massimo del canone di affitto riferito alle superfici nette abitabili.

Pertanto si ritiene utile proporre la tavola delle piante di rilievo (effettuato in data 14/11/2019) che si allega al n°5 dell'elenco allegati.

I valori areali devono essere mediati con i coefficienti di destinazione d'uso reperibili nella letteratura di settore.

PIANO	DESTINAZIONE	ESTENSIONE	COEFFICIENTI DESTINAZIONE	AREA RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA	ABITATIVO	133,22	1,00	133,22
	PORTICI	61,10	0,50	30,55
	AREA CORTILIZIA	404,15	0,10	40,415
PIANO PRIMO	ABITATIVO	139,51	1,00	139,51
PIANO SECONDO	SOTTOTETTO	152,68	0,25	38,17
SOMMANO				381,87

Il dato unitario fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate cita :

Valore di locazione per abitazioni civili in stato d'uso normale in zona periferica del paese di Prevalle tra 3,00 e 3,60 €/mq mese

Si ritiene realisticamente di proporre dei coefficienti riduttivi in funzione dello stato manutentivo, della posizione isolata, della vetustà degli impianti, pari al -40%

Pertanto si ritiene che il congruo indennizzo possa essere stabilito tra :

MINIMO : $381,87\text{mq} \times 3,00 \times 0,60 (-40\%) = 687,37 \text{ €/mese}$

MASSIMO : $381,87\text{mq} \times 3,60 \times 0,60 (-40\%) = 824,84 \text{ €/mese}$

MEDIO : $687,37 + 824,84 / 2 = 756,11 \text{ €/mese}$

arrotondati a 750,00€/mese (diconsi settecentocinquanta/00 €/mese)

=====

Verolavecchia li 18/12/2019

Il CTU

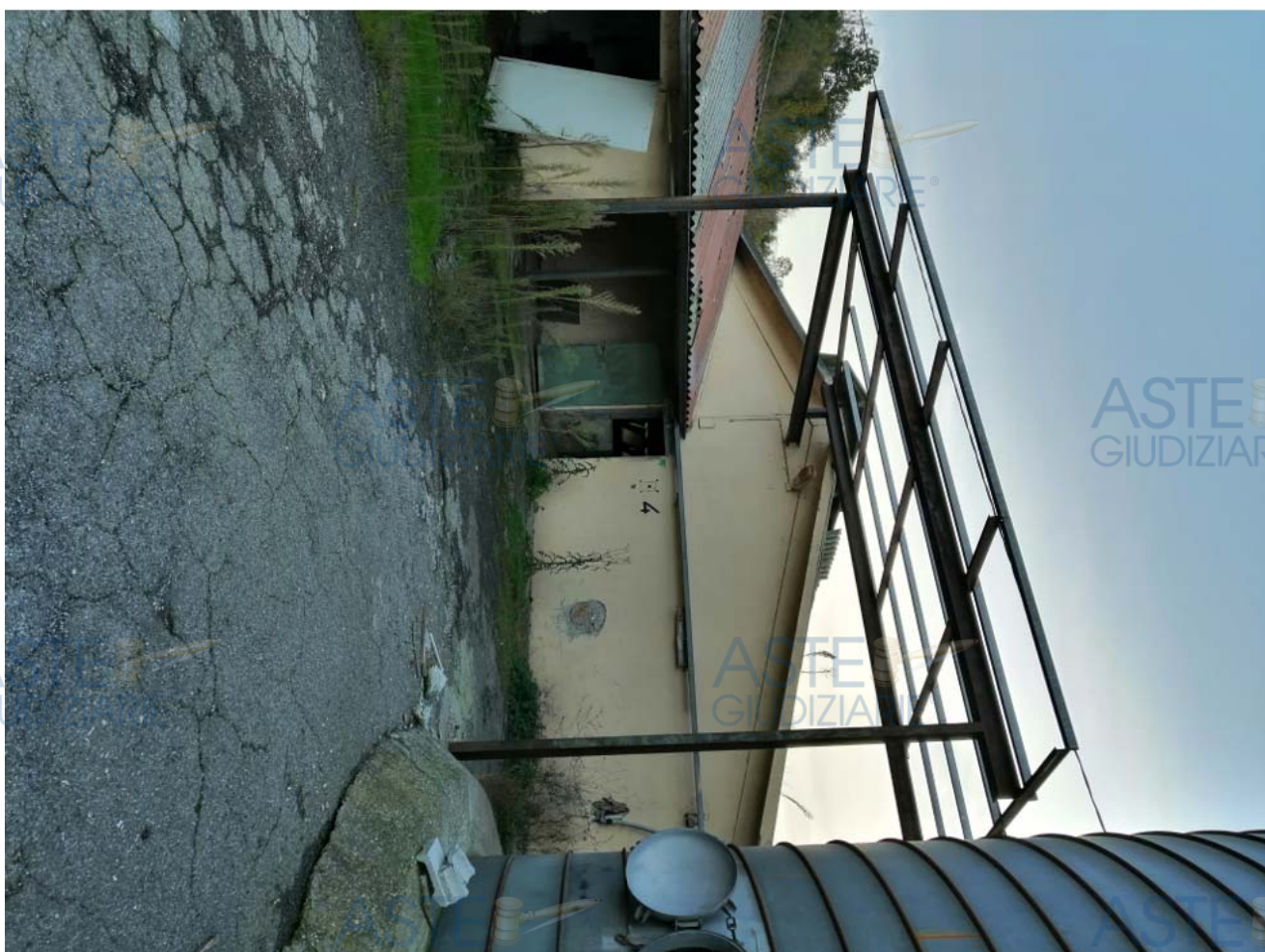


ALLEGATI



1. ALLEGATO FOTOGRAFICO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 14/11/2019
2. COMPUTO ESTIMATIVO PER LA DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ABUSIVI
3. PLANIMETRIA SUDDIVISIONE LOTTO 3 IN LOTTO 3A-3B-3C
4. VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI BRESCIA 2019
5. PIANTE RILIEVO CASA DEL CUSTODE
6. BANCA DATI GEOPOI





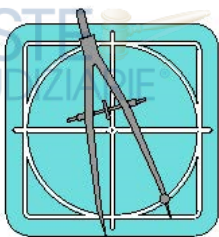
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





COMUNE DI PREVALLE PROVINCIA DI BRESCIA

pag. 1

COMPUTO ESTIMATIVO

OGGETTO: COMPUO ESTIMATIVO PER DEMOLIZIONI OPERE ABUSIVE COME
DA ORDINANZA COMUNALE PROT8358 DEL 19/07/2019

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

VEROLAVECCHIA, 17/12/2019

IL TECNICO

DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI

Studio Progettazione Barzi - Piazza Carlo Caccia 19 - 25029 Verolavecchia BS
Dott Ing Nicola Paolo Barzi - Tel.0302074991 - nicolapaolo.barzi1981@gmail.com

PriMus by Guido Ciinciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a4139f4

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 / 11 MERCATO	Spese tecniche per la redazione di Piano Sicurezza e coordinamento, CSP, CSE, Responsabilità dei lavori							
	SOMMANO a corpo					0.00	1 800.00	0.00
2 / 1 1C.01.020.00 40	Demolizione totale o parziale di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito. (H/peso=(4.50+5.00)*0.5)	1.00	4.65	6.950	4.750	153.51		
	SOMMANO m³					153.51	5.92	908.78
3 / 2 BRESCIA	Rimozione e smaltimento di coperture in cemento amianto, eseguita mediante bonifica costituita da preventivo trattamento delle laste con resina sintetica spruzzata a pioggia, eliminazione di eventuali elementi di fissaggio, posizionamento delle laste in appositi bancali e contestualmente trattamento con resina nella parte inferiore delle stesse, confezionamento finale del bancale con teli di polietilene ed etichettatura RCA, compreso il trasporto presso gli impianti di smaltimento autorizzato, gli oneri di smaltimento e la consegna dei documenti al committente. misurazione effettiva 8.19 - misurazione minima 100mq					100.00		
	SOMMANO m2					100.00	15.00	1 500.00
4 / 3	Demolizione totale o parziale							
	A R I P O R T A R E							2 408.78

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a413914

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							2 408.78
1C.01.020.00 40	di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito. sovrapprezzo per opera di modesta entità *(H/peso=((2.25+2.50)*0.5))	2.00	2.10	3.900	2.375	38.90		
	SOMMANO m³					38.90	5.92	230.29
5 / 8 MERCATO	Redazione e presentazione di piano di lavoro per smaltimento copertura in amianto cemento redatta da tecnico abilitato presso l'ATS competente					1.00		
	SOMMANO a corpo					1.00	500.00	500.00
6 / 4 1C.01.020.00 40	Demolizione totale o parziale di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito. sovrapprezzo per modesta entità	2.00	3.69	3.450	1.800	45.83		
	SOMMANO m³					45.83	5.92	271.31
7 / 5 1C.01.020.00 40	Demolizione totale o parziale di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di							
	A R I P O R T A R E							3 410.38

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a413914

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							3 410.38
8 / 6 BRESCIA	appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito. sovrapprezzo per modesta entità	2.00	4.60	3.600	2.000	66.24		
	SOMMANO m³					66.24	5.92	392.14
9 / 7 1C.01.020.00 40	Rimozione e smaltimento di coperture in cemento amianto, eseguita mediante bonifica costituita da preventivo trattamento delle laste con resina sintetica spruzzata a pioggia, eliminazione di eventuali elementi di fissaggio, posizionamento delle laste in appositi bancali e contestualmente trattamento con resina nella parte inferiore delle stesse, confezionamento finale del bancale con teli di polietilene ed etichettatura RCA, compreso il trasporto presso gli impianti di smaltimento autorizzato, gli oneri di smaltimento e la consegna dei documenti al committente. misurazione effettiva 28.80 - misurazione minima 100mq					100.00		
	SOMMANO m2					100.00	15.00	1 500.00
10 / 9	Demolizione totale o parziale di tettoie aperte, pensiline ed opere similari con struttura in muratura, legno o metallica, carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, in qualsiasi materiale, che dovrà essere compresa nel volume demolito. sovrapprezzo per modesta entità	2.00	8.00	3.600	2.100	120.96		
	SOMMANO m³					120.96	5.92	716.08
	A R I P O R T A R E							6 018.60

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

COMMITTENTE: TRIBUNALE DI BRESCIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

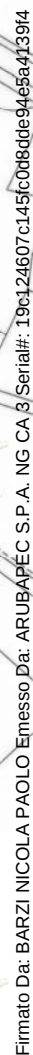
Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a413914

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a4139f4

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a4139f4

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a4139f4

[illegible]



COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI DI BRESCIA

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2018, VALEVOLI PER L'ANNO 2019, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 08/06/2001 n. 327) come definito nella C.P.E. del 24.05.2019

TIPI DI COLTURA	Reg. agr. N°1	Reg. agr. N°2	Reg. agr. N°3	Reg. agr. N°4	Reg. agr. N°5	Reg. agr. N°6	Reg. agr. N°7	Reg. agr. N°8	Reg. agr. N°9	Reg. agr. N°10	Reg. agr. N°11	Reg. agr. N°12	Reg. agr. N°13	Reg. agr. N°14
	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²	Valori Medi €/m²
1 Seminativo	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
2 Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20	5,15	4,40	5,15	4,05	4,20
3 Seminativo irriguo	3,85	4,60	3,85	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,40
4 Seminativo irr. arb.	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15	7,70	7,05	7,70	6,25	6,40
5 Prato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20	3,85	3,65	3,50	3,50	3,50
6 Prato arborato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20	3,85	3,65	3,50	3,50	3,50
7 Prato irriguo	3,95	4,85	5,05	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
8 Prato irriguo arborato	3,95	4,85	4,85	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05	7,15	5,50	6,25	5,85	5,95
9 Prato a marcita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,15	0,00	6,25	5,85	5,95
10 Prato frutteto	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	6,70	8,50	7,35	6,50	6,50	6,50
11 Frutteto irriguo	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	7,15	9,10	7,95	6,85	6,85	6,85
12 Vigneto	3,85	4,95	3,85	3,85	3,85	4,95	4,85	4,50	9,45	10,00	9,45	10,00	6,85	6,85
13 Orto	4,95	5,70	5,05	4,95	4,95	4,95	4,85	4,85	7,25	7,90	7,60	7,50	6,15	6,25
14 Orto irriguo	5,95	5,95	6,05	5,95	5,95	6,05	5,85	5,85	8,15	9,00	8,45	7,35	7,15	7,35
15 Oliveto	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	6,50	7,15	9,30	0,00	0,00	0,00
16 Oliveto - Vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,05	0,00	0,00	0,00
17 Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18 Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19 Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20 Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21 Pascolo cespugliato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22 Inculto produttivo	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23 Inculto par. a pasc.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24 Inculto Sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25 Bosco Alto Fusto	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	2,20	2,20	2,20
26 Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27 Bosco Misto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
28 Gelsito	2,75	2,85	3,10	2,85	2,85	3,10	2,85	2,75	2,75	3,95	3,65	3,95	3,40	3,40
29 Agrumeto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9,00	0,00	0,00	0,00
30 Canneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,75	0,00	0,00	0,00
31 Alpi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32 Pioppeto	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	3,50	3,50	3,75	3,50	3,50	3,50	3,50

Altri valori e gli uliveti riconosciuti e certificati DOP, DOC e IGP nel Catasto Vitivinicolo e Olivicolo Provinciale si applicherà la maggiorazione del 40% sul valore di base del vigneto o dell'uliveto.

Le aree florivivistiche vanno valutate con riferimento al terreno nudo (femminello, seminativo irriguo ecc.) con il soprassuolo sfittato a parte.

La valorizzazione del bosco ceduo, bosco ad alto fusto, castagneto da frutto, frutteto e pioppeto sono riferite al suolo nudo.

Per le colture certificate «biologiche» si applicherà la maggiorazione del 20% sul valore base della rispettiva coltura.

Regione Agraria 1: Berzo Demo, Cedegolo, Covo, Corteno Golgi, Edo, Incudine, Malonno, Monno, Paisco Loveno, Ponte di Legno, Savio dell'Adamello, Sellero, Sonico, Temu', Vezza d'Oglio, Vione.

Regione Agraria 2: Angolo Terme, Artono, Berzo Inferiore, Biunno, Borno, Braone, Breno, Capo di Ponte, Cerveno, Ceto, Cimbergo, Cividate Camuno, Darfo Boario Terme, Esine, Gianico, Losine, Lozio, Malegno, Niardo, Ono San Pietro, Ossimo, Paspardo, Piancamuno, Piancogno, Prestine.

Regione Agraria 3: Isseo, Marone, Montisola, Pisogne, Sale Marasino, Sulzano, Zone.

Regione Agraria 4: Bovegno, Collio, Ima, Lodrino, Marmellino, Pezzaze, Tavernole sul Mella.

Regione Agraria 5: Anfo, Bagolino, Capovallè, Casto, Idro, Lavenone, Mura, Pertica Alta, Pertica Bassa, Treviso Bresciano, Vestone.

Regione Agraria 6: Gardone Riviera, Gargnano, Limone sul Garda, Magasa, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine, Valvestino.

Regione Agraria 7: Bovezzo, Brione, Corno, Gardone val Trompia, Lumezzane, Marcheno, Nave, Polaveno, Sarezze, Villa Carcina.

Regione Agraria 8: Agnosine, Barghe, Bione, Odolo, Preseglia, Provaglio val Sabbia, Sabbio Chiese, Serle, Vallio Terme, Vobarno.

Regione Agraria 9: Adro, Capriolo, Cortefranca, Erbusco, Paratico, Provaglio d'Isseo, Rodengo Saiano.

Regione Agraria 10: Botticino, Brescia, Castelmella, Cellatica, Collette, Concesio, Gussago, Monticelli Brusati, Nuvolento, Nuvolera, Ome, Paltono, Prevale, Rezzato, San Zeno Naviglio, Villanuova sul Clisi.

Regione Agraria 11: Calvagesse della Riviera, Desenzano del Garda, Lonato del Garda, Manerba del Garda, Moniga del Garda, Muscoline, Padenghe sul Garda, Pelpenazze, Pozzolengo, Puegnago del Garda, Roe' Volciano, Salò, San Felice del Benaco, Sirmione, Soliano del Lago.

Regione Agraria 12: Berlingo, Castegnato, Castelcovati, Castrezzato, Cazzago San Martino, Chiari, Coccaglio, Cologno, Comezzano Cizzago, Orzinuovi, Orzivecchi, Ospitaletto, Paderno Franciacorta, Palazzolo sull'Oglio, Pomplano, Pontoglio, Roccafranca, Roncadelle, Rovato, Rudiano.

Regione Agraria 13: Allianello, Azzano Mella, Bedizzole, Borgosatollo, Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Castenedolo, Fiesse, Flero, Gambara, Ghedi, Grottolengo, Isorella, Leno, Mazzano, Montichiari, Montirone, Poncarale, Remedello, Visano.

Regione Agraria 14: Acquafredda, Bagnolo Mella, Bedizzole, Borgosatollo, Calcinato, Calvisano, Carpenedolo, Castenedolo, Fiesse, Flero, Gambara, Ghedi, Grottolengo, Isorella, Leno, Mazzano, Montichiari, Montirone, Poncarale, Remedello, Visano.

Il Presidente: Antonio Bazzani

Firmato Da: BARZI NICOLA PAOLO EMESSO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19c124607c145fc0d8dde94e5a4139f4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

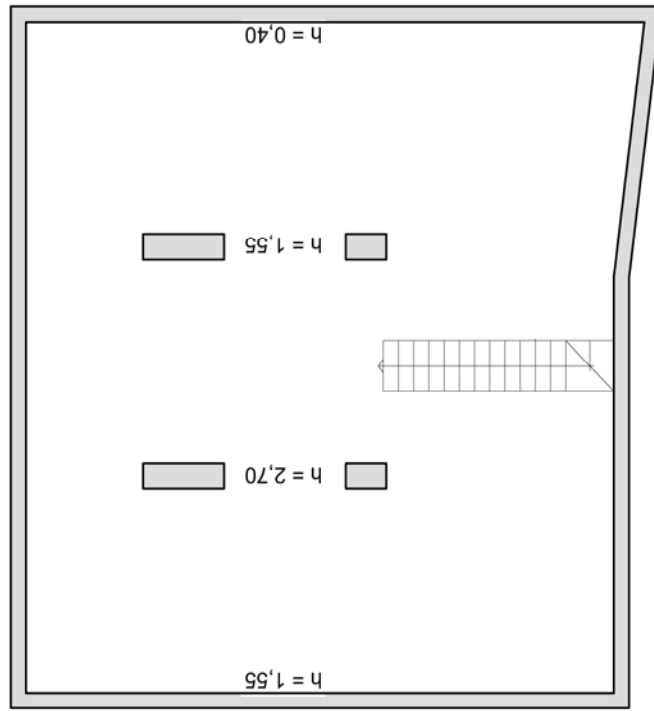
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

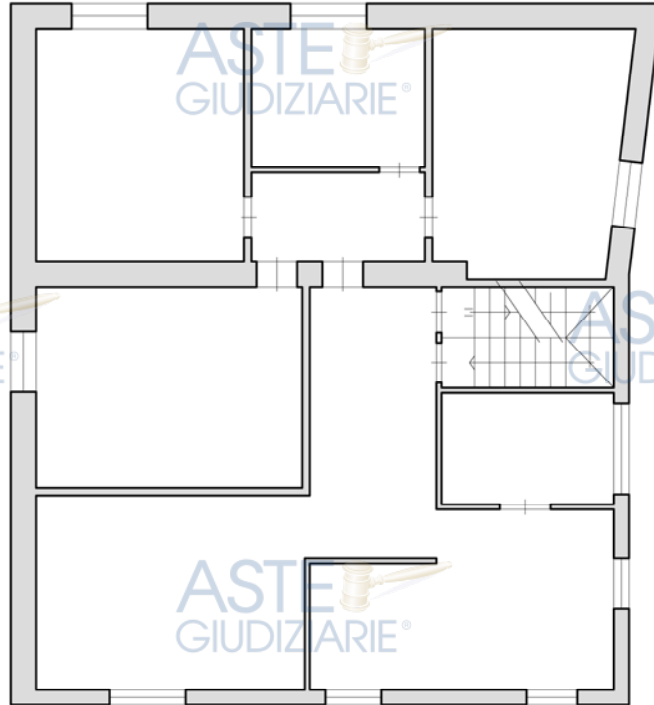
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

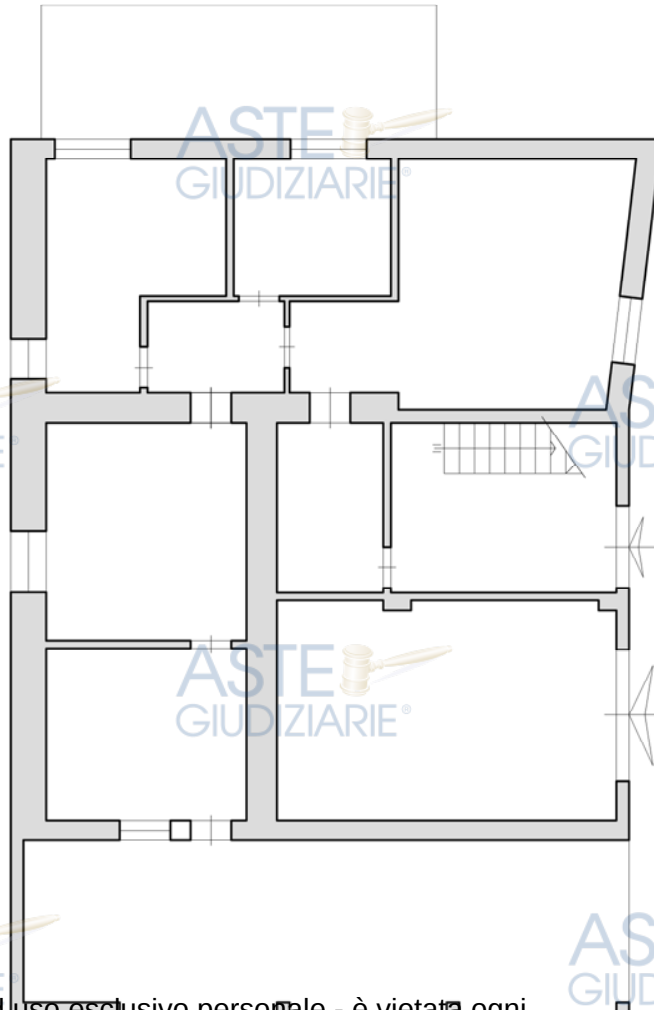
PIANO SECONDO - SOTTOTETTO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Studio Progettazione Barzi - Dott. Ing. Nicola Paolo Barzi
Piazza Carlo Caccia n° 19 - 25029 Verolavecchia (Bs)

SOPRALLUOGO IN DATA 14/11/2019

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: PREVALLE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

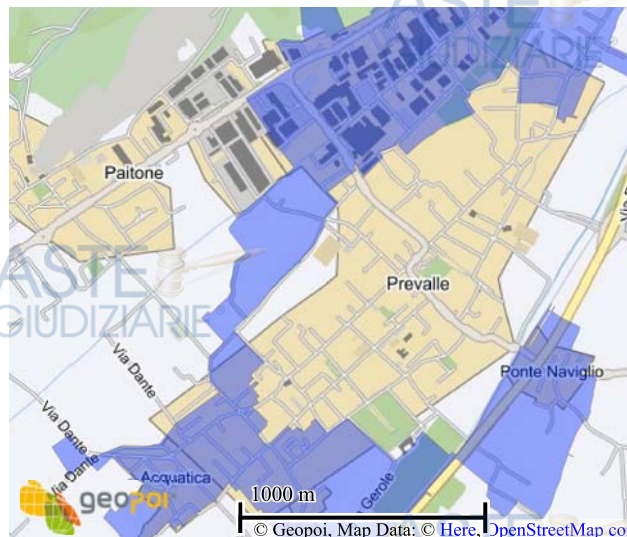
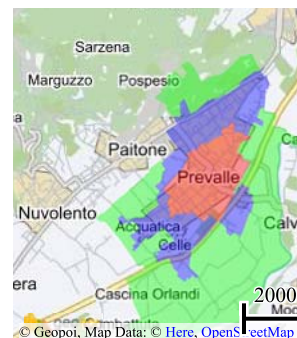
Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	3	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	3,3	4,2	N
Autorimesse	Normale	540	690	L	1,9	2,3	N
Box	Normale	600	770	L	2,1	2,6	N
Posti auto coperti	Normale	420	530	L	1,4	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	310	390	L	1	1,3	N
Ville e Villini	Normale	1050	1350	L	3,4	4,2	N



Legenda