

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 641 / 2021

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa BRUNO SIMONETTA**
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

CHIARIMENTI A SEGUITO OSSERVAZIONI AVV. MAURIZIO MICELI SOPO DATATE 28/06/2022

In riscontro alle osservazioni rivolte dall'Avv. Maurizio Miceli Sopo, il sottoscritto conferma la valutazione espressa col proprio elaborato peritale depositato telematicamente in data 01/06/2022.

A chiarimento si noti che:

Gli annunci immobiliari a cui l'Avvocato si riferisce riguardano aree edificabili e già urbanizzate, mentre l'area pignorata è edificabile per norma di PGT ma:

- non è urbanizzata
- l'edificabilità è attuabile solo all'esito dell'iter ex art. 93 comma 1-ter lettera a) della L.R. 12/2005 (come esposto in perizia, data l'intervenuta scadenza della precedente Convenzione Urbanistica, non dichiarata decaduta)

Dall'analisi del Piano Attuativo di cui alla predetta Convenzione Urbanistica, l'urbanizzazione comporta la cessione gratuita in favore dell'Amministrazione Comunale dei mappali 403-404-405, mentre solo il mappale 406 rimarrà Superficie Fondiaria su cui edificare

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Dalla superficie di | mq 3.583,61 |
| vanno detratti per gratuita cessione | |
| - per standards urbanistici | mq 838,51 |
| - per marciapiedi | mq 120,70 |
| - per strada | <u>mq 482,55</u> |
| Resta Superficie Fondiaria | mq 2.141,85 |

Sulle aree da cedere vanno realizzate, a spese dei soggetti attuatori, opere di urbanizzazione al tempo stimate in € 59.359,62 e attualizzate in € 74.376,90 (si veda l'allegato computo metrico estimativo).

Si stimano € 8.000,00 di spese tecniche, oneri accessori e diritti per l'attuazione dell'iter urbanistico sopra ricordato.

Si valuta in €/mq 140,00 il potenziale prezzo di realizzo delle aree urbanizzate.

Da tutto quanto sopra discende:

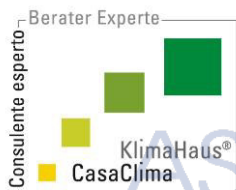
| | |
|--|--------------------|
| • Area edificabile mq 2.141,85 x €/mq 140,00 | € 299.859,00 |
| • A dedurre | |
| - Spese tecniche, accessorie, diritti | € 8.000,00 |
| - Realizzazione opere di urbanizzazione | <u>€ 74.376,90</u> |
| Restano | € 217.482,10 |

Cautelativamente ridotti ed arrotondati in € 210.000,00 per la vendita in condizioni di procedura forzosa.

Certo di avere fornito i dovuti chiarimenti, resto a disposizione.

Distintamente.

Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)



Geom. Manuel Antonini

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Committente:

Lavori:



| Nr. progressivo e codice | Descrizione dei lavori | Q.tà | Lungh. | Largh. | Altez. | Prodotti | Prezzo Unitario | Prezzo Totale |
|--------------------------|------------------------|--|----------|--------|--------|----------|-----------------|---------------|
| 1 | 7.2.3.1.b | SCAVO DI SBANCAMENTO in terreno di qualsiasi natura, esclusa la roccia od i trovanti rocciosi od i riporti di muratura di volume superiore a m3 0,2 anche per impianti di opere d'arte o di fabbricati, eseguito a sezione aperta fino al pelo delle acque sorgive e comunque per una profondita' non superiore ai 3 m, compreso lo sgombero dei materiali provenienti dallo scavo. Sono escluse le occorrenze sbadacchiature, il reinterro e l'armatura eventualmente necessaria delle pareti di scavo. Compreso trasporto, esclusi eventuali oneri di accesso agli impianti ed analisi di laboratorio: eseguito con escavatore meccanico, per superfici aperte e per altezze superiori a 20 cm compreso trasporto dei materiali di risulta agli impianti di smaltimento/recupero, o a siti di riutilizzo, fino alla distanza di km 5 | | | | | | |
| | | | 379,62 | | | | 379,62 | |
| | SOMMANO | | m3 | | | | 379,62 | € 4.179,62 |
| 2 | 7.2.3.5.a | SCAVO a sezione ristretta PER CONDOTTE INTERRATE, compreso il successivo reinterro e l'allontanamento dei materiali eccedenti, esclusa eventuale ripresa e l'onere di accesso agli impianti di smaltimento/recupero: eseguito con mezzi meccanici | | | | | | |
| | | | 207,60 | | | | 207,60 | |
| | SOMMANO | | m3 | | | | 207,60 | € 2.323,04 |
| 3 | 7.2.3.21 | FORMAZIONE DI MASSICCIAIA stradale con tout-venant di cava stabilizzato, fornito steso e rullato, il tutto sino a formare un piano pronto a ricevere la pavimentazione, con uno spessore di cm 25/40 | | | | | | |
| | | | 379,62 | | | | 379,62 | |
| | SOMMANO | | m3 | | | | 379,62 | € 8.047,94 |
| 4 | 7.2.3.24 | SOLO CILINDRATURA DI TOUT-VENANT di cava o pietrisco, con rulli compressori di peso adatto, fino a completo assestamento, spessore massimo cm 20 | | | | | | |
| | | | 1.138,87 | | | | 1.138,87 | |
| | SOMMANO | | m2 | | | | 1.138,87 | € 1.127,48 |
| 5 | 7.2.3.15 | PREPARAZIONE DEL PIANO DI POSA della pavimentazione mediante scarifica meccanica, fino ad un'altezza massima di cm 10, compreso livellamento e formazione pendenze, fino alla formazione del piano atto a ricevere la pavimentazione; compreso il trasporto alle discariche di eventuali eccedenze, escluso l'onere di accesso alle discariche, ed esclusa la sola fornitura dell'eventuale materiale necessario alla ricarica | | | | | | |
| | | | 1.265,41 | | | | 1.265,41 | |
| | SOMMANO | | m2 | | | | 1.265,41 | € 3.036,98 |



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Committente:

Lavori:



| Nr. progressivo e codice | Descrizione dei lavori | Q.tà | Lungh. | Largh. | Altez. | Prezzo Unitario | Prezzo Totale |
|--------------------------|---|----------|--------|--------|--------|-----------------|-------------------|
| 6 | 7.2.3.93 BINDER costituito da 5 cm compressi di conglomerato bituminoso 184 (4,5% di bitume 80/100-180/200) di appoggio con piestriscetti naturali e/o ottenuti dal trattamento di scorie d'acciaieria e da fresature stradali (con attivita' di recupero autorizzata ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs 152/06 e smi e con riconoscimento ambientale per prodotto costituito da aggregati di riciclo). La miscela, dotata di marcatura CE, e' iscritta al Repertorio del Riciclaggio secondo la Circolare Ministeriale n. 52.05 del 15/07/2005 - "Green Public Procurement" - Appalti verdi; pezzatura fino a 20 mm compreso stesa e rullatura fino a chiusura | | | | | | |
| | | 1.265,41 | | | | 1.265,41 | |
| | SOMMANO | m2 | | | | 1.265,41 | €9,40 € 11.894,85 |
| 7 | 7.2.3.103.a TAPPETO DI USURA in conglomerato bituminoso al 5,5% di bitume 80/100- 180/200, di granulometria a massa chiusa fino a 15 mm, compreso stesa e rullatura fino a completa chiusura, esclusa pulizia del piano di posa e stesa di emulsione bituminosa: spessore finito 20 mm | | | | | | |
| | | 1.265,41 | | | | 1.265,41 | |
| | SOMMANO | m2 | | | | 1.265,41 | €6,40 € 8.098,62 |
| 8 | 7.2.3.48.b CORDOLI DI CEMENTO E GRANIGLIA posati su sottofondo in calcestruzzo, questo e rinfianchi in calcestruzzo compresi nel prezzo, compreso scavo, sezione cm 12/15x25: graniglia levigata | | | | | | |
| | | 134,30 | | | | 134,30 | |
| | SOMMANO | m | | | | 134,30 | €29,29 € 3.933,65 |
| 9 | 7.2.4.73.c Fornitura e posa in opera di TUBO AUTOPORTANTE PER CAVIDOTTI IN PEAD, corrugato, a doppio strato, in rotoli, a norma CEI EN 61384-24, posto in opera con copertura in sabbia, escluso scavo e reinterro da valutarsi a parte: diametro esterno mm 125 | | | | | | |
| | | 126,50 | | | | 126,50 | |
| | SOMMANO | m | | | | 126,50 | €16,37 € 2.070,81 |
| 10 | 7.3.3.23.a Fornitura e posa in opera di tubi in PVC, serie pesante termoresistente, barre da m 6,00, conformi alle norme UNI EN 1401 serie SN 4, bicchiere con anello elastomerico con elemento di irrigidimento plastico inserito a caldo in fase di formazione, fino ad una profondita' max di m 6,00, escluso: pezzi speciali, sottostante sottofondo, rinfianco e copertura con idoneo materiale inerte, scavo e reinterro di completamento da valutarsi a parte: diametro esterno 200 mm - s = 5,5 mm | | | | | | |
| | | 144,20 | | | | 144,20 | |
| | SOMMANO | m | | | | 144,20 | €34,60 € 4.989,32 |
| 11 | 7.4.3.13.d Fornitura e posa in opera di saracinesca in ghisa sferoidale, flangiata PN 16, a cuneo gommato, conforme alla EN 1074, corpo piatto : DN 100 mm | | | | | | |
| | | 1,00 | | | | 1,00 | |



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Committente:

Lavori:



| Nr. progressivo e codice | Descrizione dei lavori | Q.tà | Lungh. | Largh. | Altez. | Prezzo Unitario | Prezzo Totale |
|--------------------------|---|--------|--------|--------|--------|-----------------|---------------|
| | SOMMANO | cad. | | | | 1,00 €349,61 | € 349,61 |
| 12 | 7.4.3.14.a Fornitura e posa in opera di IDRANTE a scarico automatico 70 mm: soprasuolo a colonna in ghisa sferoidale UNI EN 14384, Dn80, con 2 uscite UNI70, compreso di curva a piede Dn 80 | 3,00 | | | | 3,00 | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 3,00 €664,49 | € 1.993,47 |
| 13 | 7.3.3.24.a Fornitura e posa in opera di TUBI IN PVC per fognature, compreso sigillatura, massetto continuo, rinfiacco e cappa superiore spessore cm 8 12 in calcestruzzo a Kg 200 di cemento R 325, esclusi pezzi speciali, scavo e reinterro di completamento da valutarsi a parte; serie normale, tipo 300 (colore avorio): serie super, tipo 302 (colore arancio): diametro esterno mm 100 - spessore mm 3,0 | 136,50 | | | | 136,50 | |
| | SOMMANO | m | | | | 136,50 €16,45 | € 2.245,43 |
| 14 | 7.3.3.24.c Fornitura e posa in opera di TUBI IN PVC per fognature, compreso sigillatura, massetto continuo, rinfiacco e cappa superiore spessore cm 8 12 in calcestruzzo a Kg 200 di cemento R 325, esclusi pezzi speciali, scavo e reinterro di completamento da valutarsi a parte; serie normale, tipo 300 (colore avorio): serie super, tipo 302 (colore arancio): diametro esterno mm 140 - spessore mm 3,0 | 122,00 | | | | 122,00 | |
| | SOMMANO | m | | | | 122,00 €24,62 | € 3.003,64 |
| 15 | 7.3.3.25.b Fornitura e posa di POZZETTO D'ISPEZIONE IN POLIETILENE AUTOPORTANTE a tenuta idraulica per fognature, costituito da piu' elementi componibili ottenuti per fusione rotazionale, posato su letto di sabbia di mm 150, rinfiacco con materiale a granulometria variabile tra 0,2 e 20 mm e predisposizione collegamenti in entrata ed uscita con le tubazioni: diametro mm 800 - h. mm 1.800 spessore mm 10 | 3,00 | | | | 3,00 | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 3,00 €0,00 | € 0,00 |
| 16 | 1.4.10.20.e Fornitura e posa in opera di POZZETTO IN CEMENTO PREFABBRICATO, escluso scavo, reinterro e chiusino, ma compreso collegamenti alle tubazioni di afflusso e deflusso, calcestruzzo di sottofondo dimensioni interne cm 70x70x70 spessore cm 7 | 8,00 | | | | 8,00 | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 8,00 €98,00 | € 784,00 |
| 17 | 7.3.3.35.c Fornitura e posa in opera di CHIUSINI E CADITOIE STRADALI: in ghisa sferoidale a norma UNI EN 124-2.2015, classe D400 (carico di rottura 40t), carrabili, per traffico normale/intenso | 0,32 | | | | 0,32 | |
| | SOMMANO | alla t | | | | 0,32 €4.540,00 | € 1.452,80 |



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Committente:

Lavori:



| Nr. progressivo e codice | Descrizione dei lavori | Q.tà | Lungh. | Largh. | Altez. | Prodotti | Prezzo Unitario | Prezzo Totale |
|--------------------------|---|-------|--------|--------|--------|----------|-----------------|---------------|
| 18 | 1.4.10.20.c Fornitura e posa in opera di POZZETTO IN CEMENTO PREFABBRICATO, escluso scavo, reinterro e chiusino, ma compreso collegamenti alle tubazioni di afflusso e deflusso, calcestruzzo di sottofondo dimensioni interne cm 50x50x50 spessore cm 5 | | | | | | | |
| | | 16,00 | | | | | 16,00 | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 16,00 | €60,00 | € 960,00 |
| 19 | 1.4.10.18.d FORMAZIONE DI FOSSA PERDENTE costituita da tubi in cemento vibrocompressi sovrapposti, appositamente forati, compreso collegamento alle condotte di afflusso, escluso: scavo, reinterro, eventuale aggettamento e chiusino fornitura e posa di coperchio carrabile del diametro di 150 cm | | | | | | | |
| | | 3,00 | | | | | 3,00 | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 3,00 | €270,00 | € 810,00 |
| 20 | 1.4.10.18.a FORMAZIONE DI FOSSA PERDENTE costituita da tubi in cemento vibrocompressi sovrapposti, appositamente forati, compreso collegamento alle condotte di afflusso, escluso: scavo, reinterro, eventuale aggettamento e chiusino tubi diametro cm 125 | | | | | | | |
| | | 6,00 | | | | | 6,00 | |
| | SOMMANO | m | | | | 6,00 | €103,00 | € 618,00 |
| 21 | 1.1.1 Fornitura basamento per plinto per sostegn palo di illuminazione eseguito in c.a. | | | | | | | |
| | | 5,00 | | | | | 5,00 | |
| | SOMMANO | cad | | | | 5,00 | €200,00 | € 1.000,00 |
| 22 | 1.1.1 F.P.O. pali metallici con diffusore luminoso H = mt 8.00 | | | | | | | |
| | | 5,00 | | | | | 5,00 | |
| | SOMMANO | cad | | | | 5,00 | €1.750,00 | € 8.750,00 |
| 23 | 7.5.4.1.b Fornitura, stesa e modellazione di terra da coltivo,proveniente da strato di coltura attivo, priva di radici, ciotoli, cocci, con argilla inferiore al 50% certificabile con analisi granulometrica: meccanica con rifinitura manuale | | | | | | | |
| | | 27,22 | | | | | 27,22 | |
| | SOMMANO | m3 | | | | 27,22 | €23,86 | € 649,47 |
| 24 | 7.5.4.3.a Formazione del prato con lavorazioni tipo fresatura per una profondita' di 20-25 cm, affinamento del terreno, livellamento, asportazione di elementi estranei, restrellatura, seminazione, rullatura, compresi: miscuglio di semi di graminacee nella quantita' di 20-25 g/m2, con 100 g/m2 di concime organico minerale e primo taglio: per superfici fino a 1000 m2 - da valutare caso per caso | | | | | | | |
| | | 90,74 | | | | | 90,74 | |



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**Committente:****Lavori:**

| Nr. progressivo e codice | Descrizione dei lavori | Q.tà | Lungh. | Largh. | Altez. | Prodotti | Prezzo Unitario | Prezzo Totale | |
|--------------------------|------------------------|--|--------|--------|--------|----------|-----------------|---------------|--|
| | SOMMANO | m2 | | | | 90,74 | €2,52 | € 228,66 | |
| 25 | 7.5.4.8.b | Messa a dimora di arbusti, compreso il trasporto, l'esecuzione dello scavo ed il reinterro; per arbusti fino ad un'altezza di cm 100 in zolla od in vaso dal diametro da cm 12 a cm 18, compresi: per arbusti con un'altezza da cm 100 a cm 200 in zolla od in vaso dal diametro da cm 19 a cm 28, compresi: 30 grammi di concime minerale tipo nitrophoska, 150 grammi di concime organico pellettato disidratato, 10 litri di torba bionda | | | | | | | |
| | | 50,00 | | | | 50,00 | | | |
| | SOMMANO | cad. | | | | 50,00 | €6,59 | € 329,50 | |
| 26 | 1.1.1 | Fornitura e posa di segnaletica orizzontale e verticale | | | | | | | |
| | | 1,00 | | | | 1,00 | | | |
| | SOMMANO | a corpo | | | | 1,00 | €1.500,00 | € 1.500,00 | |

| | | | | | | | | |
|---------------|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--------------------|
| TOTALE | COMPUTO METRICO ESTIMATIVO | | | | | | | € 74.376,90 |
| | Di cui per costi di sicurezza | | | | | | | € 0,00 |

