

**PERIZIA DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE**  
**SITE NEL COMUNE DI BRESCIA (Bs) VIA MILANO N°65**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 22/2023**

----- °° -----

La sottoscritta geometra **Fioretti Silvia**, con studio in Iseo (Bs) via Roma n° 92/G tel. e fax = 030/9822524 – cod. fisc.= FRTSLV68T63E333C e Partita IVA = 02938290174, iscritta al Collegio dei Geometri di Brescia al numero 3852, ha avuto incarico dal Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 20/10/2021 di redigere un elaborato peritale di stima allo scopo di stabilire il più probabile valore corrente di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva sita in Brescia (Bs) Via Milano n° 65 di proprietà

Contenuto della relazione di stima richiesto:

- 1) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;;*
- 2) *Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;*
- 3) *Stato di possesso;*
- 4) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- 5) *Regolarità edilizia e urbanistica;*
- 6) *Formazione dei lotti;*
- 7) *Valore del bene e costi.*

La sottoscritta geometra, fatte queste premesse si pregia esporre quanto in appresso.=



### **A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

Provenienza: L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta

a ..... in piena proprietà 1/1, per merito del  
seguinte atto:

- Atto di compravendita Notaio Felice Pugliese di Lumezzane del 11/09/2007 rep. n° 713/601 racc., Trascritto a Brescia il 15/09/2007 ai nn.ri R.G. 49907/29868 R.P. e Registrato a Gardone V.T. il 14/09/2007 al n° 4963 Serie 1T dalle sigg.re Dalla Pellegrina Ivana e Dalla Pellegrina Tiziana.

Nella vendita è compresa la quota pari a 102,374/1000 delle parti comuni condominiali.

Cronistoria Provenienza:

- Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Brescia del 15/07/2003 cron. n° 1944/2003 Trascritto a Brescia il 16/07/2003 ai nn.ri 34292/20893.
- Atto di compravendita Notaio Pezzi di Brescia del 10/12/1990 rep. 20076/6861 Registrato il 18/12/1990 al n° 5038 Serie 1V e Trascritto a Brescia il 28/12/1990 ai nn.ri 36703/25554 e 36704/25555;
- Atto di compravendita Notaio Malerba di Chiari del 14/05/1985 rep. 193605/998 Registrato il 30/05/1985 al n° 764 vol.7 Serie II/A e Trascritto a Brescia il 12/06/1985 ai nn.ri 11461/8187;
- Atto di compravendita Notaio Malerba di Chiari del 28/02/1984 rep. 173213/763 Registrato il 15/03/1984 al n°380 vol.6 Serie II/A e Trascritto a Brescia il 21/03/1984 ai nn.ri 7697/5903.

### **B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni**



L'unità immobiliare (appartamento) è ubicato al terzo piano di un Fabbricato Condominiale Corpo A sito nel Comune di Brescia (Bs) alla via Milano n° civico 65 (accesso carraio e pedonale) in zona periferica rispetto al centro di Brescia, nelle vicinanze dello svincolo per la Tangenziale Ovest e della fabbrica "Ex Caffaro" ora abbandonata. Via Milano è la prosecuzione di via Valcamonica e serve da collegamento tra la zona della Mandolossa ed il centro città. (Allegato "A" Inquadramento).

Il Comune di Brescia ha in attuazione un progetto di riqualificazione della via Milano denominato "Oltre la strada". Si riporta quanto pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Brescia in merito:

*La realizzazione del progetto Oltre la strada restituirà alla città un'importante arteria, via Milano, completamente rinnovata, più bella e più sicura. Con questo progetto si sta intervenendo in maniera integrale nei quartieri dell'area: Fiumicello, Primo Maggio, Porta Milano. Si tratta di una trasformazione che prevede importanti interventi in diversi ambiti, che cambieranno il modo di vivere questa parte della città. La riqualificazione coinvolge un'area di 19.800 metri quadrati, circa 1 km di via Milano e un tratto di 280 metri di via Villa Glori. Attualmente si stanno effettuando interventi nei sottoservizi con potenziamento delle reti tecnologiche (fornitura idrica, elettrica gas, teleriscaldamento fognature) ed è prevista la videosorveglianza della zona con l'installazione di diciotto nuove telecamere, oltre alle otto già presenti. Il progetto prevede la realizzazione di importanti strutture. "Piazza Caffaro", grazie al recupero di edifici di archeologia industriale da destinare a servizi culturali; il "Teatro Ideal" – teatro Borsoni,*



*con due sale per 550 posti e spazi esterni per la sosta, grazie all'abbattimento della fabbrica abbandonata. Al numero 140/b di via Milano nasceranno una nuova piazza, un consultorio materno infantile e verrà inoltre costruito un edificio destinato a servizi per l'imprenditoria giovanile, e per la presentazione di eventi e manifestazioni culturali. Nella zona delle "Case del sole" troverà posto un centro polifunzionale con parcheggi, una biblioteca e un parco pubblico attrezzato soprattutto per le attività dei ragazzi. In via Milano verrà realizzata una nuova pista ciclabile e saranno ripavimentati i marciapiedi e rinnovata l'illuminazione pubblica.*

Brescia è un comune italiano di 197.746 abitanti capoluogo dell'omonima provincia in Lombardia. È il secondo comune della regione per popolazione, dopo Milano, e rientra nei venti comuni più popolosi d'Italia. Brescia sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della Val Trompia, ai piedi del monte Maddalena e del colle Cidneo. Il territorio – delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta – è in maggior parte pianeggiante.

All'appartamento si accede passando dall'androne (pedonale e carraio) al civico 65 tramite corte interna comune a varie proprietà mediante una prima scala posta in lato ovest (insistente sul mapp. 119) ed una seconda scala comune sul mapp. 118. Nell'atto di provenienza è citata la seguente servitù di transito pedonale a favore dell'unità immobiliare in oggetto ed a carico del pianerottolo-atrio al piano primo compreso nella ex particella 2128 sub. 37 costituita con l'atto di compravendita del Notaio Maria Pezzi di Brescia del 10/12/1990 rep. 20076/6861 racc. sopra citato.

+



L'unità immobiliare ubicata al piano terzo del fabbricato di cui al mapp. 118 si affaccia sia sulla via Milano che sul cortile interno.

Confini catastali del fabbricato (mappale 118 del fg.110): a nord via Milano; ad est mapp.129 (facciata in aderenza); a sud mapp. 120 cortile interno e mapp. 119 (fabbricato); a ovest mapp. 114 (facciata in aderenza).

(Allegato "B" Estratto di Mappa).

Consistenza: Trattasi di un complesso di fabbricati che si affacciano tutti sulla stessa corte ma costituenti Corpi separati. L'unità oggetto di stima è inserita nel Corpo "A" ed è la seguente:

**Fg. NCT/110 Mapp. 118 Sub.43** = appartamento ubicato al piano terzo così composto = soggiorno, cucina, balcone, disimpegno, bagno (cieco), camera.

(Allegato "C" Planimetria Catastale).

Dati catastali: L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia come segue: (Allegato "D" Visura catastale)

- Fg.NCT/110 Mapp. 118 sub. 43 Z.C. 2° Cat. A/2 cl. 5° vani 4 Rendita € 619,75 Superficie catastale = mq. 69,00

Identificativi precedenti ex Sez. FIU fg. 21 mapp. 2128 sub. 43

Proprietà: .....

cod.fisc.= .....Proprietà 1/1.

Descrizione tecnica delle caratteristiche costruttive:

Finiture interne appartamento sub.43: serramenti in legno con vetro

camera, ante in legno tranne in cucina con scuri interni, pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica nel servizio igienico, porte interne in legno, portoncino d'ingresso blindato, ventola di aspirazione nel bagno cieco,



pavimento del balcone in Klinker con ringhiera in ferro; l'impianto di riscaldamento era condominiale tradizionale a gas metano con radiatori ma è stato dismesso e nel vano caldaia condominiale non c'è più nulla è diventato un ripostiglio, attualmente l'appartamento è riscaldato con una stufa a pellet posizionata in soggiorno (con scarico fumi a parete sul balcone), e l'acqua calda è prodotta da un boiler a gas metano in cucina e uno in bagno. Nell'appartamento si è riscontrata in più punti la presenza di muffa negli angoli causata da "ponte termico" sia in camera che in cucina.

Finiture esterne e parti comuni = facciate intonacate, portone civico 65 in legno, androne e cortile cementato, gronde del tetto in legno, manto in coppi, scale in marmo di Botticino con ringhiera in ferro e serramenti in legno, portoni di accesso alle scale in alluminio e vetro, banchine in marmo. Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

Il tutto come meglio evidenziato nelle fotografie (Allegato "E" Fotografie).

#### Identificazione pregressa del bene:

Durante il sopralluogo eseguito il 20/11/2023 ed i rilievi effettuati sul posto si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato sia urbanisticamente che nella scheda catastale.

#### **C) Stato di possesso**

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo eseguito il 20/11/2023, risultava occupato dal s..... e famiglia con contratto di affitto Registrato all'Ufficio del registro di Brescia 1 al n° 7139 in data 21/12/2018 Serie 3T con effetto dal 01/12/2018 al 30/11/2022 naturalmente



prorogato per ulteriori 4 anni per un canone annuo di €. 5.400,00 (Allegato “F” Registrazione Contratto di affitto)

**D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Gli immobili qui descritti sono gravati dai seguenti pesi ipotecari e pregiudizievoli:

◆ Verbale di pignoramento immobili n° 6122 rep. del 25/07/2023  
Trascritto ai nn.ri 39980 R.G./27774 R.P. del 13/09/2023 Tribunale di  
Brescia a favore della Bper Banca s.p.a. con sede in Modena (MO)

C.F.= 01153230360 contro IM per la piena proprietà 1/1  
dell’immobile fg. NCT/110 mapp. 118 sub.43;

◆ Ipoteca volontaria iscritta a Brescia ai nn.ri 49908/12813  
in data 15/09/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto  
Notaio Pugliese di Lumezzane del 11/09/2007 rep. 714/602 racc.  
Registrato a Gardone V.T. il 14/09/2007 al n° 4964 Serie 1T per un  
capitale di € 99.000,00 durata anni 30 garanzia € 198.000,00 a favore  
di Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia  
con sede in Genova (GE) C.F.= 03285880104 contro IM per la piena  
proprietà 1/1 dell’immobile fg. NCT/110 mapp. 118 sub.43;

**Servitù:** (riportata nell’atto di provenienza)

1. A favore della ex particella 2128 sub.33, ed a carico, tra l’altro, del  
cespite in oggetto, relativa ai tubi di scarico che attraversano le pareti  
del corpo di fabbrica al piano terra, costituita con l’atto di  
compravendita Notaio Luigi Malerba di Chiari in data 28/02/1984 rep.  
173213/763.



Nell'atto di provenienza è richiamato un Regolamento Condominiale con quota di 102,374/1000 millesimi di competenza del Fabbricato denominato "Corpo A" ma in sede di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la presenza di un Amministratore Condominiale incaricato della gestione.

### **E) Regolarità edilizia e urbanistica**

Titoli Autorizzativi Comunali: (Allegato "G" Licenze Edilizie)

Il fabbricato di cui al mapp. 118 è stato costruito a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- ✓ Fabbricato ante 1967;
- ✓ Concessione Edilizia del 28/01/1986 P.G. 7954/85 U.T. n. 1645/85 per ristrutturazione fabbricato;
- ✓ Concessione Edilizia P.G. 22507/90 del 30/11/1990 per Variante in corso d'opera
- ✓ Abitabilità prot. gen. 4684/91 del 24/05/1991
- ✓ Attestazione allaccio fognatura prot. n° 515/91 del 05/03/1991
- ✓ Collaudo statico depositato al Genio Civile di Brescia il 12/09/1990 al n° 36510.

Durante il sopralluogo eseguito il 20/11/2023 ed i rilievi effettuati sul posto si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato sia urbanisticamente che nella scheda catastale.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Brescia, approvato con Delibera di C.C. n°17/44571 P.G. del 09/02/2016 e successiva variante n°60 del 16/10/2023 in zona: "Tessuti storici" normata dall'art.80 delle N.T.A (Tavola V-PR02 Quadro 3) - TS.01 (Tavola V-PR03.1)



Classe 2 “Edifici con rilevanti caratteri tipologici o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi” (Tavola V-PE03.4A), in Classe si Sensibilità paesaggistica 5 Molto elevata (Tavola PR03) Ambito Urbano N.5 (Analisi V-PR03.5A) (Allegato “H” Estratti P.G.T. Vigente Tavola V-PR02 Quadro 3- Tavola V-PR03.1- Tavola V-PE03.4A - Tavola PR03 - Analisi V-PR03.5A - Estratto N.T.A. art. 80).

N.T.A. -Art.80: *Via Milano è il principale tessuto storico extra-moenia costruitosi in un lungo arco di tempo lungo la principale comunicazione stradale. Fitti edifici con tipologia in linea o a schiera creano una cortina continua trasformando la strada in una “rue corridor”. Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Per gli edifici di Classe 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all’uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali.*

#### **F) Formazione dei lotti**

Vista la conformazione catastale e urbanistica del bene oggetto di stima, essendo una sola unità immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

#### **CONTEGGIO SUPERFICI (SEL)**



Si precisa che le superfici SEL (Superficie Esterna Lorda) sono state dedotte dalle planimetrie catastali, dai disegni di progetto e dalle misure di rilievo effettuate sul posto in sede di sopralluogo.

#### **LOTTO 1 APPARTAMENTO sub. 43**

Appartamento	Mq. 67,22	100% coeff.	= mq. 67,22
Balcone	Mq. 4,00	30% coeff.	= mq. 1,20
<b>TOTALE</b>			= mq. 68,42

**Mapp. 118 Sub.43** = Appartamento P.3° superficie commerciale arrotondata per difetto a mq. 68,00

#### **G) Valore del bene e costi**

##### **VALUTAZIONE DELLE UNITA'**

Nel caso in questione la stima è finalizzata alla Procedura Esecutiva, pertanto tutti i dati sopraccitati sono stati utilizzati ed analizzati per la determinazione del Valore di Mercato in regime libero per poi passare alla determinazione del Valore di Esecuzione (vendita forzata) più basso rispetto al mercato libero appunto perché i suddetti presupposti vengono meno. Si è proceduto anche alla ricerca di “comparabili”, secondo gli standard internazionali IVS, per applicare il metodo della comparazione diretta (M.C.A.) al fine di avere dei dati di comparazione a supporto e verifica della stima degli immobili.

Le unità immobiliari sono valutate a corpo considerando la consistenza reale e catastale, i vincoli, la destinazione catastale e di PGT; tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trova il fabbricato in cui la stessa è inserita, la vetustà, le finiture (mancanza di generatore di calore), viste le caratteristiche di ubicazione, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità



simili, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi (il fatto di dover salire due scale diverse per accedere e che il fabbricato è sprovvisto di ascensore), anche in rapporto agli spazi circostanti. Comparato infine il “rapporto di valutazione” fondato su dati di mercato con l'andamento generale e l'osservazione del mercato immobiliare per unità simili in Brescia zona Via Milano sulla base del “Listino dei valori degli immobili” edito dalla Camera di Commercio di Brescia e BII di Brescia, sulla base delle Quotazioni OMI pubblicate dall’Agenzia del Territorio Semestre 1 anno 2023, che stabiliscono un valore per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale tra €/mq. 1.150,00 min e €/mq. 1.450,00.

**Tutto ciò premesso e considerato**

la sottoscritta è pervenuta al seguente Rapporto di Valutazione, scaturito da informazioni assunte in zona da colleghi professionisti ed operatori del settore, sulla base anche di recenti compravendite, attenendosi ai Codici di Condotta previsti nel capitolo 13 del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

**COMUNE DI BRESCIA Via Milano n° 65**

**LOTTO 1 APPARTAMENTO P.3°**

**Mapp. 118 Sub.43** = Appartamento P.T. con accessori:

mq. 68,00                      x €/mq. 900,00 circa                      = €. 60.000,00 =

(diconsi Euro Sessantamila//00).

Iseo li, 08/03/2024

IL PERITO C.T.U.

geom. Silvia Fioretti

