



COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA
AD IMMOBILE RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE
SITO IN VIA BEDESCHI N. 27**

Iseo, 06 settembre 2022



COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

01 PREMESSA

Il Comune di Iseo è proprietario di un appartamento e relativa autorimessa, ubicati in un edificio in linea localizzato tra Via Bedeschi e via Via Paolo VI, con ingresso da Via Bedeschi.

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare comprendente appartamenti realizzati dallo stesso Comune di Iseo per edilizia agevolata con un intervento su area PEEP, costruito nella prima metà degli anni Novanta.

Il progetto è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 23/03/1993 e con Delibera di Giunta Comunale n.717 del 10/12/1993; la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 02/08/1994.

L'edificio in linea è disposto su due piani abitati, a piano primo e piano secondo. Nel piano sottotetto sono collocati i vani destinati a stenditoio e piccoli terrazzi comuni.

Il piano terra, accessibile direttamente dalle strade circostanti, comprende i porticati di uso pubblico, le autorimesse private e gli ingressi alle scale comuni di accesso.

L'appartamento è accessibile al Piano Primo e Piano sottotetto mediante scala ad uso comune con ingresso al civico n.27 di via Bedeschi.

L'accesso all'autorimessa a Piano Terra avviene dalla pubblica Via Paolo VI.

Il personale dell'Area Tecnica del Comune di Iseo, come da incarico ricevuto, ha provveduto ad effettuare un'analisi necessaria a determinare il più probabile valore di mercato del sopracitato appartamento e relativa autorimessa.

02 UBICAZIONE

Di seguito viene riportato uno stralcio satellitare ove si evidenzia il territorio Comunale con identificata la localizzazione dell'area oggetto della presente perizia.

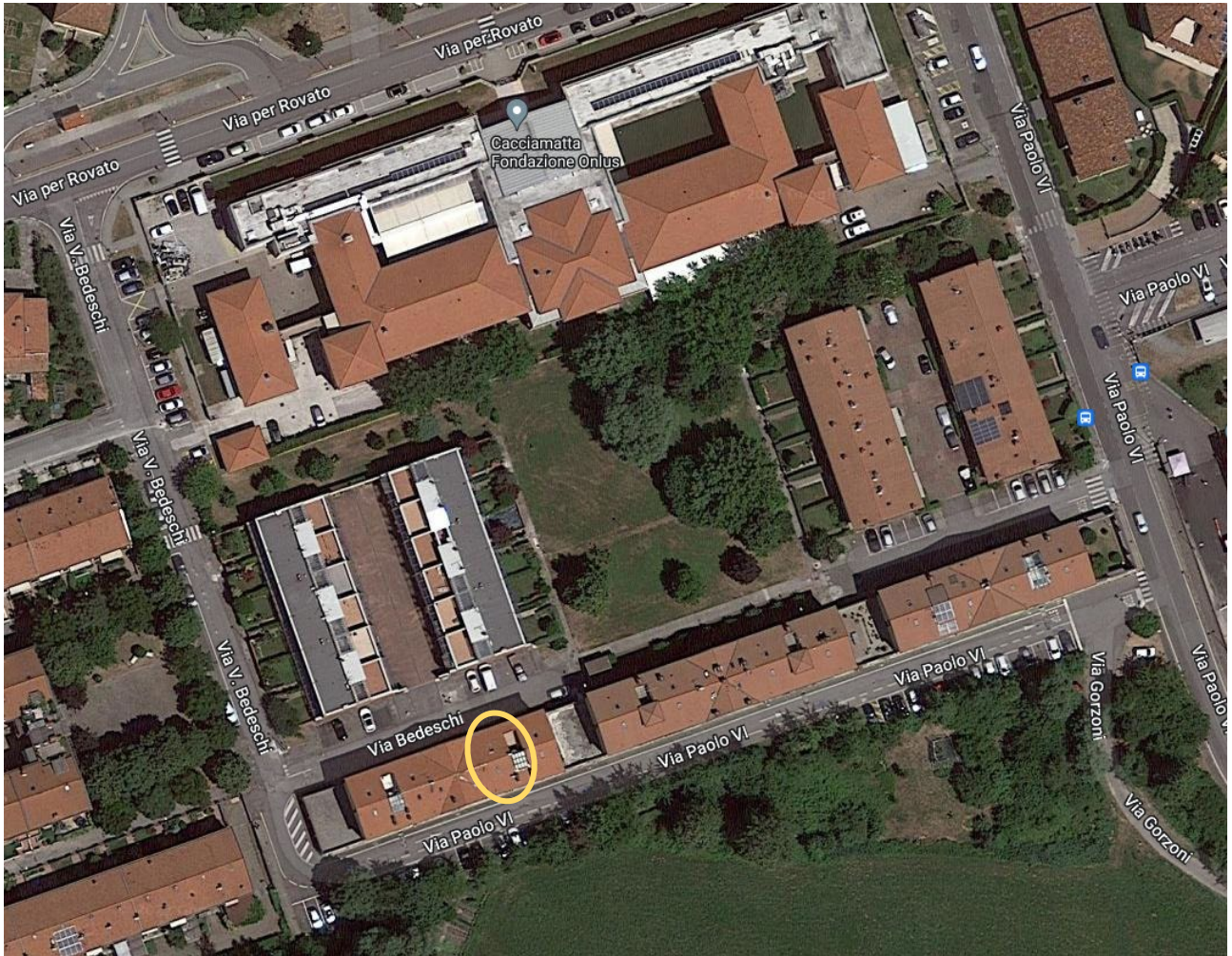




COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia
Area Tecnica

Di seguito viene riportata un'immagine aerea ove si evidenzia la localizzazione dell'appartamento oggetto della presente perizia.





COMUNE DI ISEO

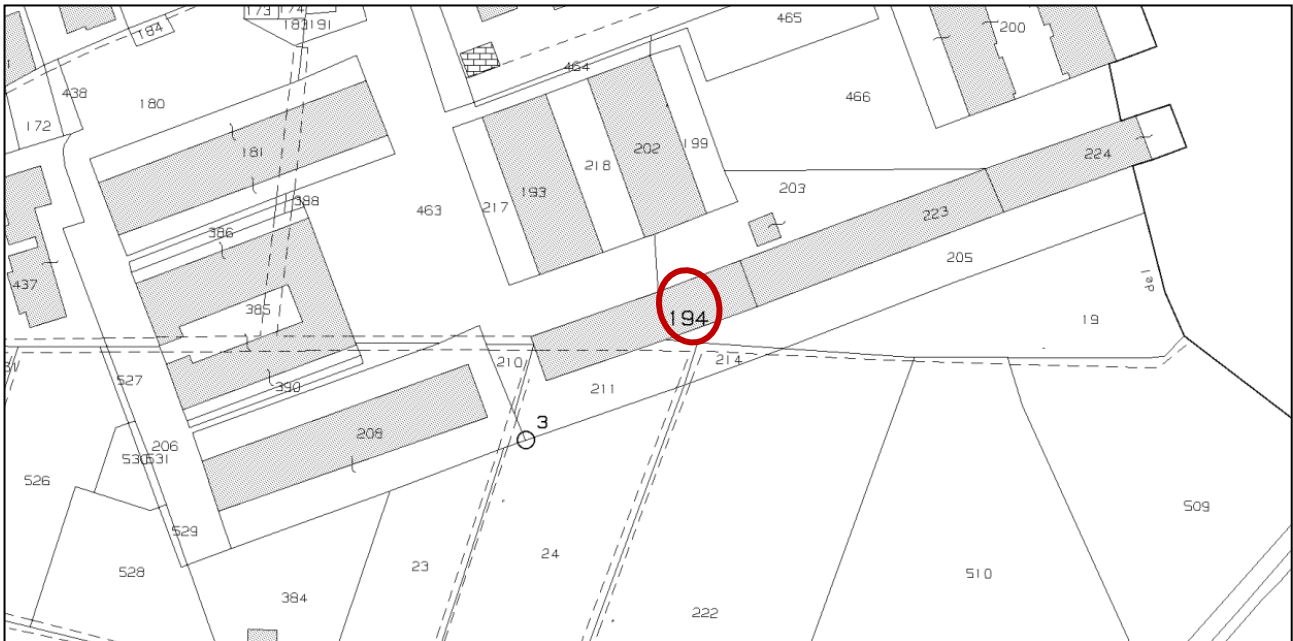
Provincia di Brescia

Area Tecnica

03 DATI CATASTALI

L'appartamento oggetto di perizia è censito catastalmente al Comune di Iseo, foglio 22, mappale 194, sub.26, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani.

L'autorimessa è censita catastalmente al Comune di Iseo, foglio 22, mappale 194, sub. 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq.



04 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento oggetto della presente stima è composto da: soggiorno, cucina, camera doppia, camera singola, disimpegno, bagno cieco a piano primo; locale stenditoio nel piano sottotetto. Presenta altezza interna di 2,70 m.

L'autorimessa si trova a piano terra e presenta portico esclusivo di ingresso. Altezza interna di 2,40 m.

L'immobile è parte integrante di una schiera di edifici ad uso abitativo in fregio a via Bedeschi. Lo stato di conservazione è buono; l'edificio è stato costruito a metà degli anni '90 ed è sempre stato oggetto di manutenzione ordinaria.

Le strutture in elevazione sono costituite da struttura portante in cemento armato e tamponamento in laterizio. I prospetti sono finiti con intonaco al civile con tinteggiatura di colore giallo tenue. Fino al davanzale delle finestre al primo piano abitato è presente una zoccolatura realizzata con intonaco a fasce orizzontali fugate e tinteggiate a base di calce color grigio pietra. La pavimentazione dei porticati e dei terrazzini comuni è finita con piastrelle di klinker in opera fugate.



COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

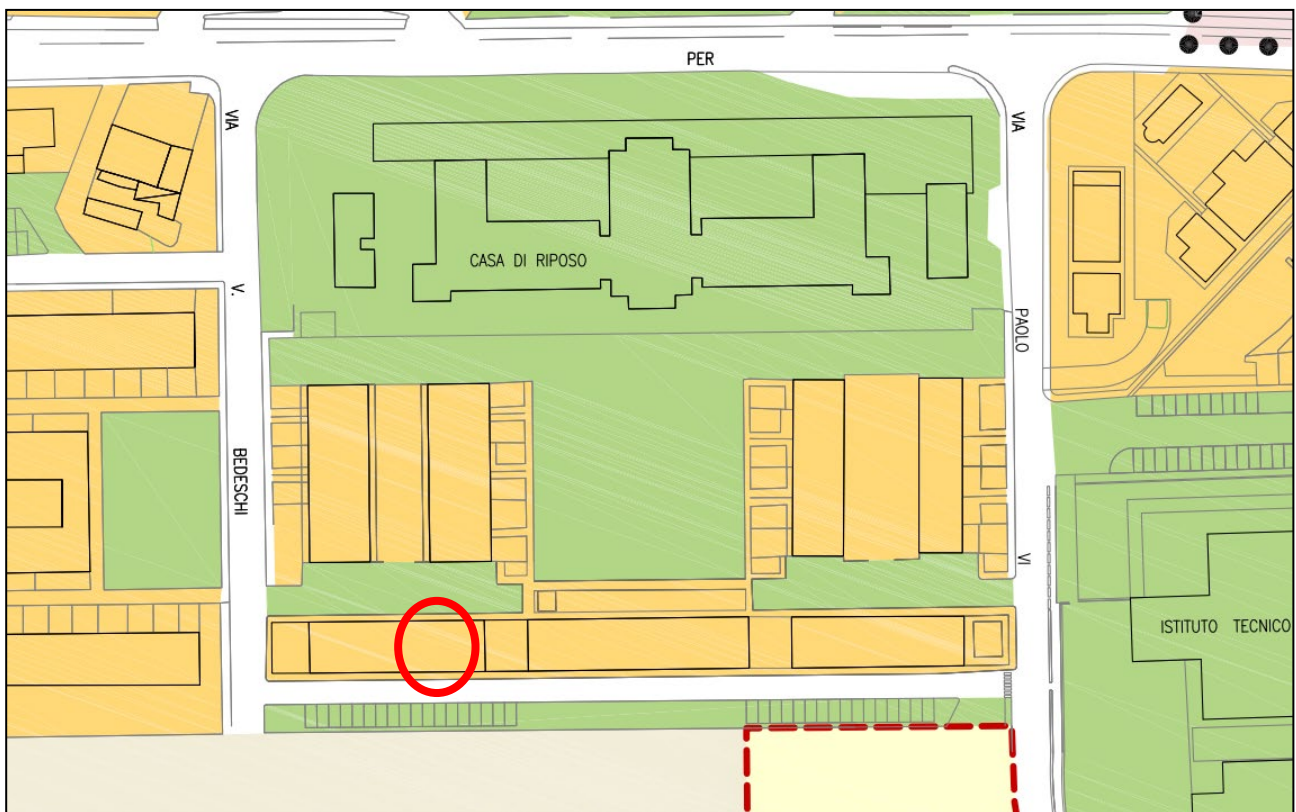
Internamente l'appartamento presenta pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate color bianco, pareti del bagno rivestite con piastrelle, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, serramenti con vetrocamera, oscuranti in legno naturale color noce ad antine a libro.

L'autorimessa è finita con intonaco al civile e pavimentazione in battuto di cemento. Sono presenti finestre per areazione e rubinetto dell'acqua potabile.

05 **DESTINAZIONE URBANISTICA**

PGT VIGENTE

La zona interessata è attualmente classificata nel PGT vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 10/11.09.2012 e pubblicato sul BURL sezioni Avvisi e Concorsi n.7 - Mercoledì 13 febbraio 2013 come "ZONA B2 – Residenziale consolidata e di completamento semi-intensiva", come di seguito si riporta lo stralcio della tav 2c del Piano delle Regole:



Estratto PGT vigente: Piano delle regole – uso del suolo – tav 2c

Legenda:



ZONA B2 - Residenziale consolidata e di completamento semi-intensiva



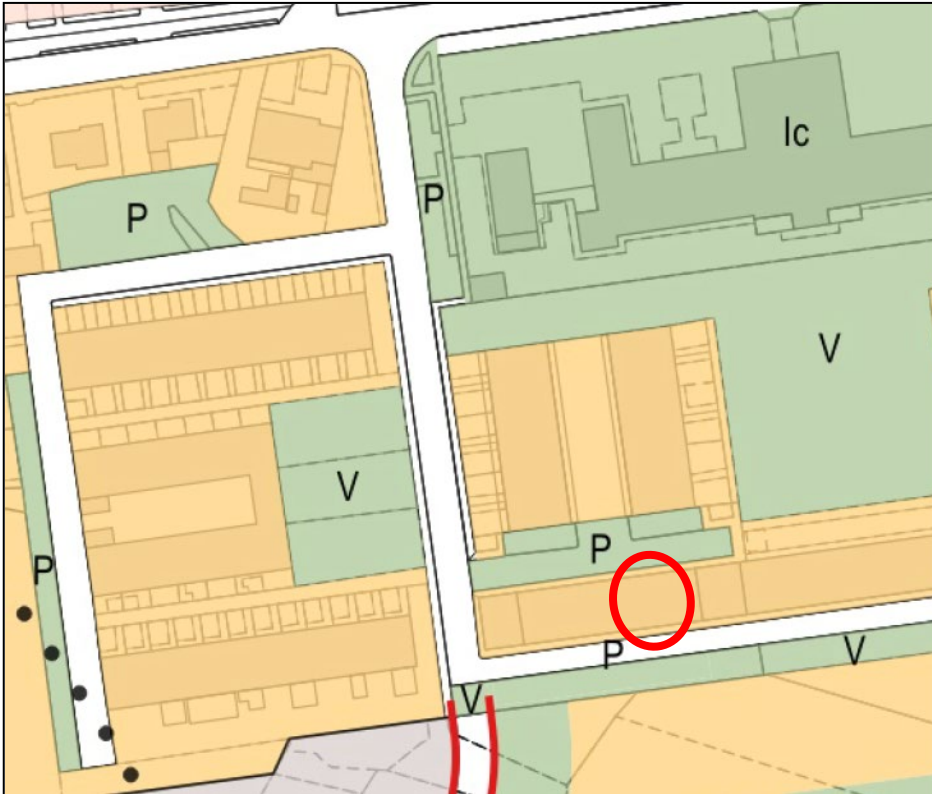
COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

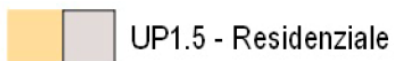
PGT ADOTTATO

La zona interessata è attualmente classificata nel PGT adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 28/07/2022 come "ZONA UP1.5 - Residenziale", come di seguito si riporta lo stralcio della tav PR.02.4 del Piano delle Regole



Estratto PGT adottato: Piano delle regole – Carta del Piano delle Regole – tav PR.02.4 – Quadro 4

Legenda:





COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

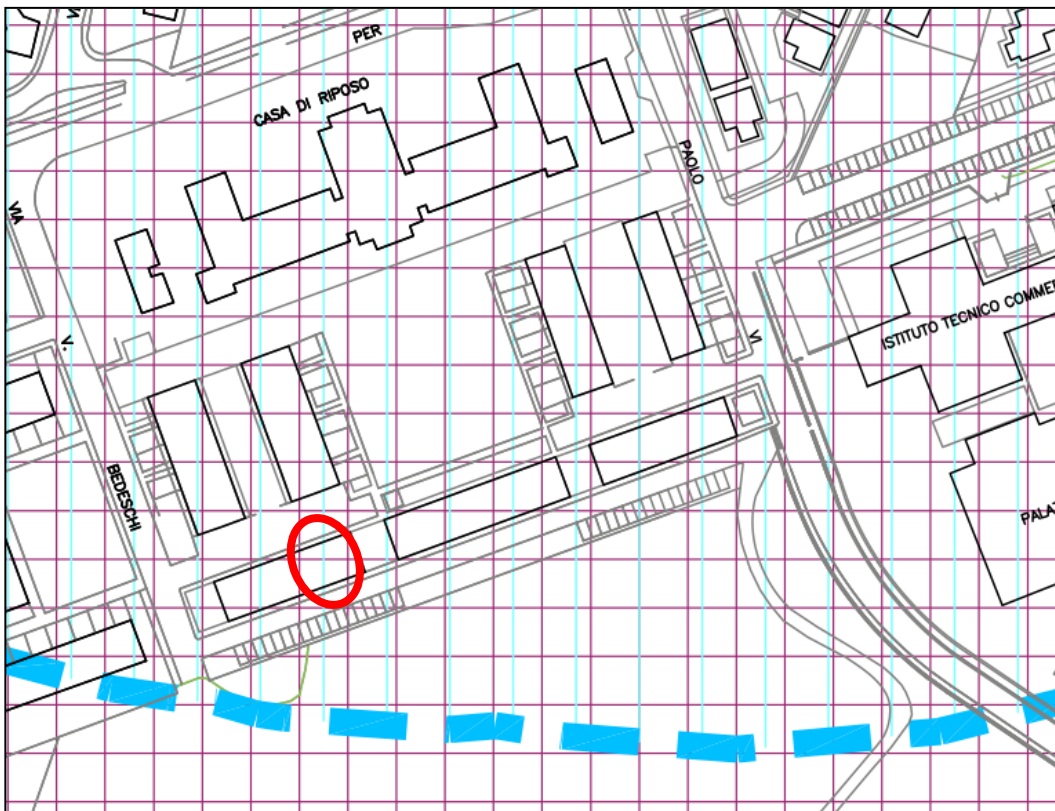
Area Tecnica

06 CONDIZIONI E VINCOLI

PGT VIGENTE

Secondo il PGT vigente, la zona ricade nelle “zone dichiarate di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 (DM 29/04/1960 e 07/06/1967), ed è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art 142 comma 1 lettera b) e dell’art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.LGS 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.

Di seguito si riporta lo stralcio della tav 6b del Documento di Piano “Vincoli e Limitazioni”:



Estratto PGT vigente: Documento di piano – vincoli e limitazioni – tav 6b

Legenda:



Zone dichiarate di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 (decreti ministeriali del 29.04.1960 e del 07.06.1967)



Laghi (art. 142 comma 1 lettera b)



COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

PGT ADOTTATO

Secondo il PGT adottato con Delibera di CC n. 38 del 28/07/2022 la zona ricade nelle “zone dichiarate di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 (DM 29/04/1960 e 07/06/1967), ed è sottoposto a vincolo paesaggistico dei territori contermini ai laghi (art 142 comma 1 lettera b) e dell’art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.LGS 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.

Di seguito si riporta lo stralcio della tav 6b del Documento di Piano “Vincoli e Limitazioni”:



Estratto PGT vigente:
Documento di piano –
Carta dei vincoli – tav
DP.02.1 – Quadro 1

Legenda:



Territori contermini ai laghi [art.142 comma 1, lettera b)]



Aree di notevole interesse pubblico [art. 136 comma 1, lettera c) e d)]



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica

07 RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: ingresso appartamento



Foto 2: soggiorno



Foto 3: cucina



Foto 4: camera doppia



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica



Foto 5: camera singola



Foto 6: disimpegno



Foto 7: bagno



Foto 8: bagno



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica



Foto 9: ingresso garage e portico esclusivo



Foto 10: garage



Foto 11: locale stenditoio



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica



Foto 12: ingresso scala comune



Foto 13: terrazzo comune



COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

08 STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (di costruzione, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i valori di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da pubblicazioni specifiche quali:

- Il Portale dell'Agenzia delle Entrate nella sezione "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per fabbricati siti nel Comune di Iseo provincia di Brescia nella fascia/zona B1 identificata come "centrale/Centro storico e fascia lago", in stato conservativo normale con destinazione residenziale, prevede un range che va da un valore minimo, relativo al secondo semestre anno 2021, di € 1.250,00 ad un valore massimo di € 1.800,00 per superficie lorda di pavimento (SLP);
- La pubblicazione "Listino dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Camera di Commercio di Brescia, rilevazione Maggio 2021, per fabbricati siti nel Comune di Iseo in stato conservativo "agibile 2" con destinazione residenziale, prevede un range che va da un valore minimo di € 1.260,00 ad un valore massimo di € 1.345,00 per superficie lorda di pavimento (SLP);

In base ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà dell'immobile, è possibile formulare un valore unitario di stima pari ad 1.315,00 €/mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

- fg.22 mapp.194 sub.26 - cat. A/2
 - Appartamento: 68,48 mq SLP x misurazione al 100% della SLP = 68,48 mq
 - Locale stenditoio: 13,65 mq SLP x misurazione al 35 % della SLP = 4,78 mq
 - fg.22 mapp.194 sub.14 - cat. C/6
 - Garage: 17,70 mq SLP x misurazione al 50 % della SLP = 8,85 mq
 - Portico: 4,80 mq SLP x misurazione al 35 % della SLP = 1,68 mq
- Totale SLP 83,78 mq

CALCOLO DI STIMA

Pertanto alla luce di quanto sopra riportato ed analizzato, il più probabile valore di stima del fabbricato risulta:

Superficie lorda di pavimento 83,78 mq x 1.315,00 €/mq = 110.173,99 €

Valore arrotondato € 110.000,00

Iseo, 06 settembre 2022

LA RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Nadia Bombardieri

Documento firmato digitalmente



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica

Estratto di Mappa fg.22 mapp.194



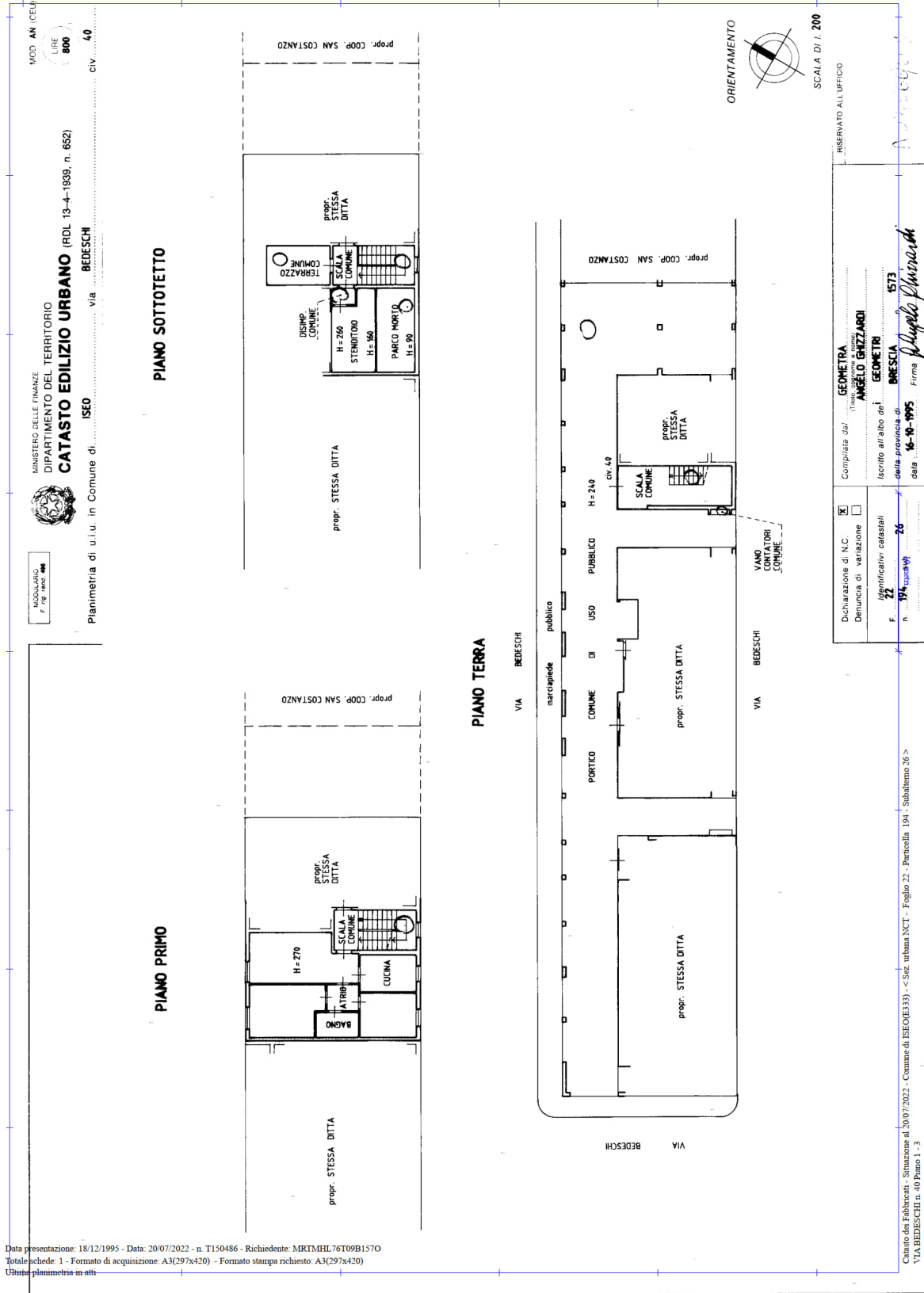


COMUNE DI ISEO

Provincia di Brescia
Area Tecnica

Planimetria Catastale APPARTAMENTO - fg.22 mapp.194 sub.26

Data presentazione: 18/12/1995 - Data: 20/07/2022 - n. T150486 - Richiedente: MKTMHL76T09B1570



Data presentazione: 18/12/1995 - Data: 20/07/2022 - n. T150486 - Richiedente: MKTMHL76T09B1570
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti



COMUNE DI ISEO
 Provincia di Brescia
 Area Tecnica

Planimetria Catastale AUTORIMESSA - fg.22 mapp.194 sub.14

Data presentazione: 18/12/1995 - Data: 20/07/2022 - n. T.266560 - Richiedente: MRTMHL76T09B1570

MODULARIO F. rig. rend. 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. EN (CEU)
		LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di ISEO via BEDESCHI civ. 44			
PIANO TERRA			
VIA BEDESCHI marciapiede pubblico VIA BEDESCHI civ. 44 propr. STESSA DITTA AUTORIMESSA H=240 PORTICO propr. STESSA DITTA VIA BEDESCHI			
			Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2022 - Comune di ISEO(E333) - < Sez. urbana NCT - Foglio 22 - Particella 194 - Subalterno 14 > U.I.U. 01 VIA BEDESCHI n. 44 Piano T
			ORIENTAMENTO SCALA DI 1:2000
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo catastale Totale schede: 27 n. 194 sub. 14	Compilata dal GEOMETRA ANGELO GHIZZARDI (Titolo, cognome e nome) GEOMETRI della provincia di BRESCIA n. 1573 data 16-10-1995 Firma <i>Angelo Ghizzardi</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 0220661001	



COMUNE DI ISEO
Provincia di Brescia
Area Tecnica

Visura Catastale APPARTAMENTO - fg.22 mapp.194 sub.26



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2022 Ora: 15.59.24 Segue

Visura n.: T252650 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2022

Dati della richiesta	Comune di ISEO (Codice:E333) Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 26
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	COMUNE DI ISEO	00451300172*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	----------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	22	194	26			A/2	4	5 vani	Totale: 71 m ² aree escluse scoperte: 71 m ²	Euro 477,72	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BEDESCHI n. 40 Piano 1 - 3										
Utilità comuni		Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 8; Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 7;										
Notifica				Partita				Mod.S8		50033		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E333 - Foglio 22 - Particella 194

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/07/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	22	194	26			A/2	4	5 vani		Euro 477,72	VARIAZIONE del 30/07/2015 Pratica n. BS0196482 in atti dal 30/07/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 94240.1/2015)
Indirizzo		VIA BEDESCHI n. 40 Piano 1 - 3										
Utilità comuni		Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 8; Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 7;										

Visura Catastale AUTORIMESSA - fg.22 mapp.194 sub.14



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/09/2022 Ora: 15.59.54 Segue

Visura n.: T252944 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2022

Dati della richiesta	Comune di ISEO (Codice:E333) Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 22 Particella: 194 Sub.: 14
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	COMUNE DI ISEO	00451300172*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	----------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	22	194	14			C/6	5	17 m ²	Totale: 17 m ²	Euro 53,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BEDESCHI n. 44 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.S8		50033		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E333 - Foglio 22 - Particella 194

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	22	194	14			C/6	5	17 m ²		Euro 53,56	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0423427 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 184630.1/2011)
Indirizzo		VIA BEDESCHI n. 44 Piano T										
Notifica				Partita				Mod.S8		50033		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E333 - Foglio 22 - Particella 194