



11 BENI IMMOBILI SITI IN BEDIZZOLE (BS)

11.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Bedizzole (BS), identificati catastalmente come segue:

NCEU, **Sezione Urbana NCT, foglio 8, Via Cave:**



- **mappale 178/55**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 542.

Lo stato attuale dei posti auto e dell'area è correttamente rappresentato sulle planimetrie catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Brescia e sull'elaborato planimetrico.



11.2 Confini

Da nord in senso orario:



- mapp. 178 sub. 55: altra proprietà, sub. 17, sub. 16, sub. 15 altra proprietà.



11.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultavano libere.





11.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

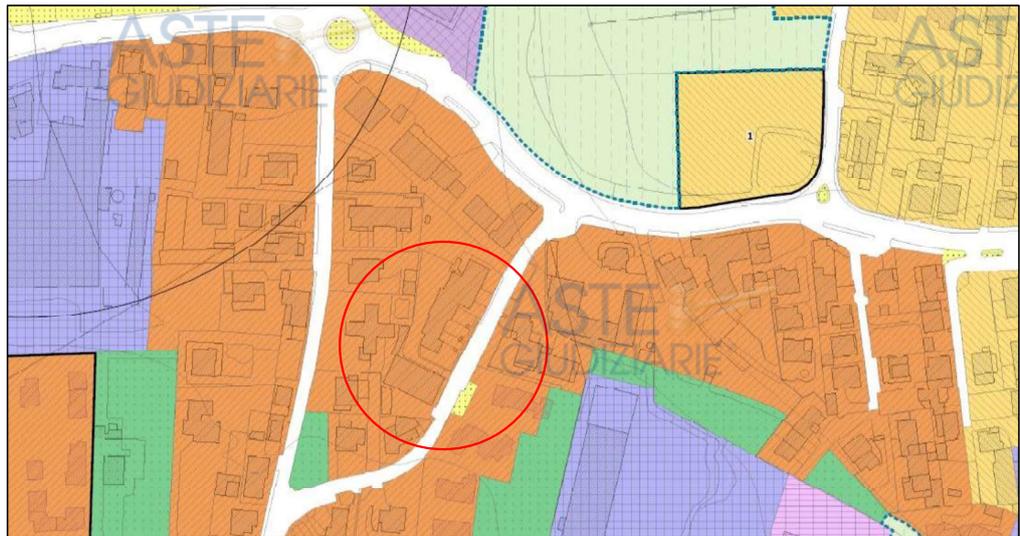
Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Bedizzole è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 96 del 30.11.2004 - Pratica Edilizia numero 41/2004 e Denuncia Inizio Attività Edilizia n.199/2007 in variante. Non risultano essere state presentate successive pratiche edilizie.

Dal confronto tra lo “stato di progetto” dichiarato nell’ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 09.11.2023, è emersa la diversa quantità e distribuzione dei posti auto pertinenziali L122/90 (Tognoli).

L’area urbana ha una superficie catastale di 541,70 mq ed un volume realizzabile disponibile di 346,00 mc.



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Bedizzole in Aree B1 - Tessuto residenziale a blocco isolato, regolamentato dall’art. 17 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio).



Legenda

- AMBITI TERRITORIALI**
Ambiti urbani
- Tessuto Urbano Consolidato
 - Zona A - Nucleo e complessi sparsi di antica formazione
 - Aree B1 - Tessuto residenziale a blocco isolato
 - Aree B2 - Tessuto residenziale a villini e palazzine
 - Aree D1 - Aree per la produzione manifatturiera
 - Aree D2 - Aree per la produzione e vendita di beni e servizi
 - Aree D3 - Aree per depositi e lavorazioni all'aperto
 - Impianti sportivi privati
 - Impianti per la distribuzione del carburante e per l'autolavaggio
 - Verde privato
 - Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale



Art. 17 Aree B - Tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale

17.1 Definizioni

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

- Aree B1 - isolati generalmente caratterizzati da edifici a schiera e palazzine multipiano.
- Aree B2 - isolati generalmente edificati con tipologie a villino con unità abitative singole o binate.

Le tipologie richiamate sono orientative e non risultano comunque vincolanti per gli interventi; la progettazione che porti ad una scelta tipologica diversa da quella dell'ambito di appartenenza dovrà essere accompagnata da una disamina paesistica specifica volta a giustificare la scelta operata. Indipendentemente dalla configurazione tipologica, l'indice rimane quello assegnato dal PGT.

17.2 Destinazioni d'uso

Principale	La destinazione principale è la residenza (Gf 1).
Complementari	Pubblici esercizi (Gf 4.1) e (Gf 4.2 con SLP < 500 m²) - Attività terziarie (Gf 3), Artigianato di Servizio (Gf 2.4), le attività di Commercio al dettaglio (Gf 5.1), (Gf 6) Turistico ricettiva e i Servizi pubblici di interesse generale (Gf 8).
Escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4), Attività del settore primario - agricoltura (Gf 7) relativamente all'attività di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

È ammesso il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione della presente variante, anche se in contrasto con quelle indicate, a condizione che risultino compatibili con le aree residenziali in termini di: rumore, emissioni in atmosfera, fabbisogno di parcheggi.

17.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Indici e parametri	Aree	
	B1	B2
Uf (mq/mq)	0,4	0,33
Rc (%)	40	50
H (m)	9,50 - 10,50	6,50 - 7,50
Dc (m)	H/2 e comunque mai minore di 5	H/2 e comunque mai minore di 5
Df (m)	10	10
Ds (m)	5	5
RVP (%)	30	30

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

11.5 La provenienza

Compravendita per scrittura privata autenticata 5.12.2003 nr. 68056 Repertorio [REDACTED]

11.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36596/6459 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

11.7 La descrizione

Trattasi di po

L'area edificabile individuata con sub. 55 è situata a nord del fabbricato principale: l'accesso avviene dal BCNC sub. 17 che da sulla via Cave.

L'area urbana è completamente recintata, si presenta in stato di abbandono e si segnala esclusivamente la presenza di movimento terra dovuto alle opere di scavo.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.



ESTRATTO DI MAPPA





ELABORATO PLANIMETRICO





ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 02/10/2023
Ora: 10:41:58
Numero Pratica: T83255
Pag: 1 - Segue



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**





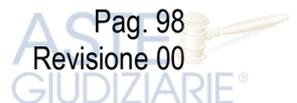
Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 02/10/2023
Ora: 10:41:58
Numero Pratica: T83255
Pag: 2 - Fine



Visura telematica





D









|

















Documentazione fotografica



11.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali e verificate a campione sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragg. Mq
-------------	---------------	--------------	---------------

Area urbana sub. 55	superficie catastale		542,00 mq
---------------------	----------------------	--	-----------

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: posti auto scoperti valore min €/mq 303,00, valore max €/mq 348,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: BRESCIA							
Comune: BEDIZZOLE							
Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI							
Codice zona: D1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Capannoni Industriali							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1100	L	3,4	3,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1400	L	4,2	4,7	N
Autorimesse	Normale	530	620	L	1,8	2,1	N
Box	Normale	590	690	L	1,9	2,2	N
Posti auto coperti	Normale	425	485	L	1,3	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	305	355	L	,9	1,1	N
Ville e Villini	Normale	1100	1300	L	3,7	4,2	N

Come menzionato nei capitoli precedenti è necessaria la sanatoria edilizia, ricordo infatti che i posti auto scoperti realizzati sono dieci invece degli undici autorizzati: i costi per l'eventuale pratica edilizia in sanatoria (compresa la sanzione amministrativa, le spese tecniche, i diritti etc) sono quantificati in € 2.200,00 e vengono detratti in quota parte dal valore attribuito alle u.i..

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unit. €/mq	Valore tot. €	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Detrazione quota parte per eventuale sanatoria	Detrazione per atto vincolo pertinenziale €	Valore attribuito €



Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unit. €/mq	Valore tot. €	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Detrazione quota parte per eventuale sanatoria	Detrazione per atto vincolo pertinenziale €	Valore attribuito €
-------------	---------------	-------------------	---------------	---	--	---	---------------------



L'area urbana ha una superficie catastale di 541,70 mq ed un volume disponibile di 346,00 mc. E' stata svolta l'indispensabile indagine di mercato circa i valore di terreni edificabili residenziali simili per ubicazione e natura ed è stata verificata la tabella del Comune di Bedizzole che attribuisce il Valore economico dei terreni edificabili della zona (anno 2020): le risultanze delle verifiche eseguite indicano un possibile valore attribuibile pari a €/mc 170,00.

Descrizione	Mc attribuiti	Valore unit. €/mc	Valore tot. €	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi	Valore attribuito €
Area urbana sub. 55	346,00	170,00	58.820,00	8.823,00	49.997,00



N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

