

**Tribunale di BRESCIA**

IV SEZIONE

**DEGRAN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

C.F. 02996960171

n. procedura 104/2023

Giudice Delegato: Dott. Stefano Franchioni

Curatore: Dott. Mattia Losio

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
BENI IMMOBILI**

**ASTE  
GIUDIZIARIE.**



Esperto alla stima:



---

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Geom. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## Indice

1	<b>GENERALITA' E PREMESSE</b>	8
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	8
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	8
1.3	<b>L'individuazione dei beni oggetto di valutazione</b>	8
1.4	Il criterio di stima	8
2	<b>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGASA (BS)</b>	10
2.1	<b>L'identificazione catastale</b>	10
2.2	Confini	10
2.3	Stato di possesso	10
2.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	10
2.5	La provenienza	11
2.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	11
2.7	La descrizione	11
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	12
3	<b>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODIGO (MN)</b>	14
3.1	<b>L'identificazione catastale</b>	14
3.2	Confini	14
3.3	Stato di possesso	14
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	14
3.5	La provenienza	17
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	17
3.7	La descrizione	18
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	27
4	<b>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RONCOFERRARO (MN)</b>	30
4.1	<b>L'identificazione catastale</b>	30
4.2	Confini	30
4.3	Stato di possesso	30
4.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	30
4.5	La provenienza	32
4.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	32
4.7	La descrizione	32
4.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	36
5	<b>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BORGO VIRGLIO (MN)</b>	



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

5.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	39
5.2	Confini .....	39
5.3	Stato di possesso .....	39
5.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	39
5.5	La provenienza .....	41
5.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	41
5.7	La descrizione .....	42
5.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	49
6	<b>BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GAZZOLA (PC)</b> .....	52
6.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	52
6.2	Confini .....	53
6.3	Stato di possesso .....	53
6.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	53
6.5	La provenienza .....	55
6.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	55
6.7	La descrizione .....	56
6.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	62
7	<b>BENI IMMOBILI SITI IN GARDONE RIVIERA (BS)</b> .....	66
7.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	66
7.2	Confini .....	66
7.3	Stato di possesso .....	66
7.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	66
7.5	La provenienza .....	69
7.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	69
7.7	La descrizione .....	69
7.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	70
8	<b>BENI IMMOBILI SITI IN TOSCOLANO MADERNO (BS)</b> .....	72
8.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	72
8.2	La provenienza .....	72
8.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	72
8.4	La descrizione .....	72
8.5	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	73
9	<b>BENI IMMOBILI SITI IN SALO' (BS)</b> .....	74
9.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	74
9.2	Confini .....	74

9.3	Stato di possesso .....	74
9.4	Notizie urbanistiche .....	74
9.5	La provenienza .....	76
9.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	76
9.7	La descrizione .....	76
9.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	77
10	BENI IMMOBILI SITI IN GAVARDO (BS) .....	79
10.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	79
10.2	Confini .....	79
10.3	Stato di possesso .....	79
10.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	79
10.5	La provenienza .....	81
10.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	81
10.7	La descrizione .....	81
10.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	89
11	BENI IMMOBILI SITI IN BEDIZZOLE (BS) .....	91
11.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	91
11.2	Confini .....	91
11.3	Stato di possesso .....	91
11.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	92
11.5	La provenienza .....	93
11.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	93
11.7	La descrizione .....	94
11.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	109
12	BENI IMMOBILI SITI IN BRESCIA (BS) .....	112
12.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	112
12.2	La provenienza .....	112
12.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	112
12.4	La descrizione .....	112
12.5	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	113
13	BENI IMMOBILI SITI IN CASTENEDOLO (BS) .....	114
13.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	114
13.2	La provenienza .....	114
13.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	114
13.4	La descrizione .....	114

13.5	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	116
14	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI REZZATO (BS) .....	117
14.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	117
14.2	Confini .....	117
14.3	Stato di possesso .....	117
14.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche .....	117
14.5	La provenienza .....	120
14.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	120
14.7	La descrizione .....	120
14.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	126
15	BENI IMMOBILI SITI IN CASTEGNATO (BS) .....	129
15.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	129
15.2	Confini .....	129
15.3	Stato di possesso .....	129
15.4	Notizie urbanistiche .....	129
15.5	La provenienza .....	130
15.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	130
15.7	La descrizione .....	130
15.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	132
16	BENI IMMOBILI SITI IN MONTICHIARI (BS) .....	133
16.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	133
16.2	Confini .....	133
16.3	Stato di possesso .....	133
16.4	Notizie urbanistiche .....	133
16.5	La provenienza .....	136
16.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	136
16.7	La descrizione .....	136
16.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	137
17	BENI IMMOBILI SITI IN PADENGHE SUL GARDA (BS) .....	138
17.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	138
17.2	La provenienza .....	138
17.3	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	138
17.4	La descrizione .....	138
17.5	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	139
18	BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS) .....	139

18.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	139
18.2	Notizie urbanistiche .....	139
18.3	La provenienza .....	140
18.4	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	140
18.5	La descrizione .....	140
18.6	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	141
19	<b>BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)</b> .....	142
19.1	<b>L'identificazione catastale</b> .....	142
19.2	Confini .....	142
19.3	Stato di possesso .....	142
19.4	Notizie urbanistiche .....	142
19.5	La provenienza .....	143
19.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli .....	143
19.7	La descrizione .....	144
19.8	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	145
20	<b>COMUNICAZIONI</b> .....	146

# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## 1 GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore, è stato affidato alla Società PARVA DOMJUS S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari in capo alla Società **DEGRAN SRL IN LIQUIDAZIONE** con sede in Brescia, Via Flero n. 28, C.F. 02996960171 – REA BS-311123.

### 1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- gli strumenti di governo del territorio dei vari Comuni.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

### 1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

### 1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri **correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso.** Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà venduta. **Publicazione**

misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

- **Banca dati dell'Agenzia delle Entrate** – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it, etc.);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- i criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà **di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;**
- sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 2 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MAGASA (BS)

### 2.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà di terreno sito in Comune di Magasa (BS), identificato catastalmente al Catasto Fondiario:

- **mappale 2895**, Partita Tavolare 374, qualità BOSCO, classe 6, sup. mq 6.978, **RD € 9,01**, **RA € 1,06**.

### 2.2 Confini

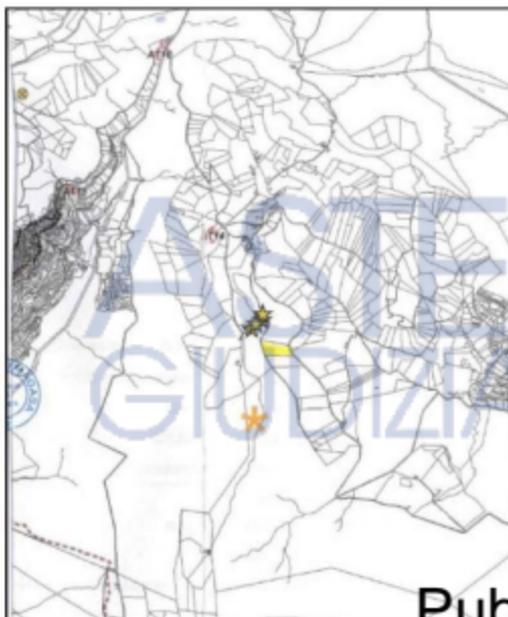
Da nord in senso orario: mapp. 2896, strada, mapp. 2894, strada.

### 2.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'u.i. risultava libera da persone.

### 2.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Il Comune di Magasa ha certificato in data 25.01.2024 che la Particella Fondiaria n. 2895 è classificata dal Piano di Governo del Territorio in zona **EA Agricola di valore ambientale**, art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## Legenda

	Nuovo rifugio
	Ampliamento rifugio
	Limiti amministrativi
	Edifici fatiscenti/totalmente da ricostruire in altri siti
	Nuova posizione indicativa degli edifici da ricostruire
	Ambiti di trasformazione
	Nuove opere della viabilità
	Piano di Recupero Ambientale
<b>Disciplina delle aree:</b>	
o - ricettiva	Servizi alla popolazione
	Zona A - Nucleo antico
	Zona B - Residenziale intensiva di completarsi
	Zona D - Produttiva
	<b>Zona EA - Agricola di valore ambientale</b>
intra - pianicoltura	Zona EP - Agricola permanente
	Zona V - Verde privato

## 2.5 La provenienza

Consultazione Ufficio del Libro fondiario di Riva del Garda – Libro Maestro – Stato attuale: Decreto di trasferimento d.d. del 03.05.1995 - 22.12.1995 G.N. 3288/1.

## 2.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

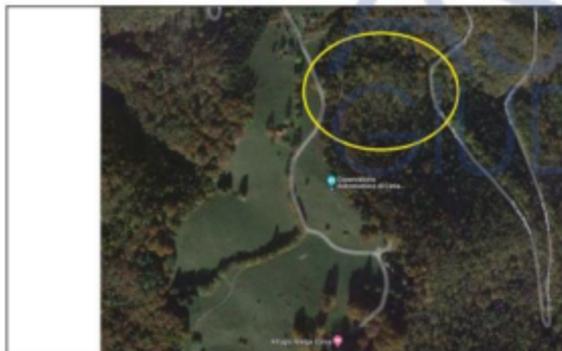
Alla data del 15.12.2023 i beni risultano gravati da:

- nessun gravame.

## 2.7 La descrizione

Trattasi di terreno boschivo, a forte pendenza, posto in località non servita e lontana dal centro del comune di Magasa.

Vista aerea



Publicazione  
 riproduzione o ripro  
 P. 1  
 Revisione 00

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato la superficie catastale del terreno indicata nella visura.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia per l'anno 2023, Regione Agraria n. 6, tenendo conto della qualità attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Part.	Sup. mq	Destinazione - Qualità	Valore attribuito €/mq	Valore totale €
1/2	2896	6.978,00	Zona EA - Agricola di valore ambientale - BOSCO	1,23	4.291,47
				<b>Sommario €</b>	<b>4.291,47</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... - € 643,72

Il valore arrotondato della quota 1/2 dei beni in capo alla Società è pari a € 3.650,00 (euro tremilaseicentocinquanta/00).

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**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.**



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

### 3 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODIGO (MN)

#### 3.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Rodigo (MN), nello specifico ufficio con area di pertinenza, casa unifamiliare, oggetto di Piano di Recupero denominato "La Fenice", identificate catastalmente al NCEU, foglio 44:

- **mappali 123-337-338 (graffati)**, Via Arrivabene Giovanni n. 86, piano T-1, categoria D/1, RC Euro 30.957,72,
- **mappale 272/1**, Via Caduti del Lavoro n. 32, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, RC Euro 451,90;
- **mappale 272/2**, Via Caduti del Lavoro n. 32, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 31, RC Euro 57,64.

**Lo stato attuale dell'ufficio non è correttamente rappresentato sulla planimetria catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Mantova, mentre è corretta la rappresentazione dell'edificio residenziale e dell'autorimessa.**

**Si segnala l'errata indicazione** in mappa dei mappali 337 e 338 (mapp. 737 e 738, rappresentati correttamente sulla scheda del mappale 123-mapp. 337-mapp. 338).

#### 3.2 Confini

Da nord in senso orario, in unico corpo:

- mapp. 123-mapp. 337-mapp. 338: altra proprietà mappali 309,325,326,272,816,273, strada, strada, mappali 255, 736, 161,
- mapp. 272: mapp. 481, mapp. 271, mapp. 84, mapp. 816, mapp. 337, mapp. 338, mapp. 326.

#### 3.3 Stato di possesso

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

#### 3.4 Accertamenti e conformità edilizia - notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rodigo è emerso che i fabbricati sono stati realizzati in forza di Pratica Edilizia numero 165 del 1961. Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità in data 14 febbraio 1962.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi edili:

- Licenza di costruzione n. 5 del 14 maggio 1962,
- Licenza di costruzione n. 15 del 05 settembre 1962,
- Licenza di costruzione n. 1296 P.G. del 13/05/1963,
- Licenza di costruzione n. 2624 del 21/10/1964,
- Licenza di costruzione n. 61/70 del 18/02/1970 prot. 293,

- Licenza di costruzione n. 94/73 del 26/10/1973 prot. 3454 – autorizzata il 15/01/1974,
- Licenza di costruzione n. 617 del 20/06/1974,
- Licenza di costruzione n. 750 del 24/04/1975 prot. N. 59 P.E.,
- Licenza di costruzione n. 896 del 15/03/1976 prot. N. 322 /PM,
- Concessione edilizia n. 1298 prot. 294 del 10/03/1978,
- Concessione edilizia n. 1449 prot. 2591 del 20/10/1978,
- Concessione edilizia n. 1575 prot. 252/79 del 04/09/1979,
- Concessione edilizia n. 1600 prot. 2417 del 13/10/1979,
- Concessione edilizia n. 1609 prot. 2849 del 26/11/1979,
- Concessione edilizia n. 1827 prot. 80/81 del 18/02/1981,
- Concessione edilizia n. 2129 prot. 3192/82 del 19/11/1982,
- Concessione edilizia n. 2130 prot. 3186/82 del 19/11/1982,
- Concessione edilizia n. 2405 prot. 2757/84 del 19/11/1984,
- Concessione edilizia n. 2418 prot. 0056/85 del 10/01/1985,
- Concessione edilizia n. 2535 prot. 1909/85 del 27/08/1985,
- Concessione edilizia n. 2683 prot. 3192/82 del 11/07/1986,
- Concessione edilizia n. 2795 del 28/04/1987,
- Autorizzazione edilizia n. 3374 prot. 550 del 24/05/1990,
- Autorizzazione edilizia n. 3493 del 30/11/1990,
- Permesso di agibilità n. 3493 del 30/10/1991 per impianto di depurazione,
- Concessione edilizia n. 4118 prot. 3728/93 del 30/04/1993,
- Concessione edilizia n. 4433 prot. 3004/95 del 11/09/1995.

Per la costruzione della casa mapp. 272

- Concessione edilizia n. 1571 prot. 253/79 del 05/09/1979,
- Autorizzazione edilizia n. 3163 prot. 138 del 13/03/1989,
- Autorizzazione edilizia n. 3569 prot. 1651 del 08/06/1991,

Pratiche presentate da DEGRAN Spa./ Garda Nord Spa:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/06 n. 5544 prot. 2580 del 26/05/2006,
  - Permesso di Costruire n. 33/13 n. 6343 prot. 4894 del 22/10/2013,
  - Convenzione Urbanistica 04/06/2004 n. 50.460 repertorio n. 15.764 di raccolta registrato a Mantova 10.06.2004 n. 1458 serie 1,
  - Verbale di deliberazione consiglio comunale del 13/03/2004 atto n. 3 prot. N. 1716
- Approvazione Piano di recupero "LA FENICE",

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Verbale di deliberazione consiglio comunale del 17/02/2012 atto n. 4 prot. N. 1065  
Approvazione Variante al Piano di recupero "LA FENICE".

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 27.02.2024, è accertato l'inizio dei lavori di urbanizzazione dell'area, secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 04.06.2004, con una parziale demolizione dei fabbricati esistenti (il materiale di demolizione è accatastato all'interno dell'area di proprietà).

\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati risultano inseriti nel vigente PGT di Rodigo in Territorio urbano consolidato – TC2 – Ambiti prevalentemente residenziali a media densità - Ambiti soggetti a Piani Attuativi, art. 22 delle NTA del Piano delle Regole. La zona fa inoltre parte delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche Parco Regionale del Mincio, regolamentato dall'art. 19.11 delle NTA.



#### Legenda

<b>AMBITI DI TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO</b>	
Perimetro di Territorio urbano consolidato	
TC2 - Ambiti prevalentemente residenziali a media densità	
TC1 - Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità	
TC3 - Ambiti prevalentemente produttivi artigianali	
<b>AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI</b>	
Ambiti soggetti a Piani attuativi	
<b>AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA</b>	
Aree soggette a normativa particolareggiata	
<b>AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA</b>	
Ambiti agricoli strategici ad elevato carattere ecologico paesaggistico	
Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica	
Ambiti agricoli di interazione col tessuto urbano consolidato	
<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>	
<b>del Patto del 2009</b>	
Aree a protezione speciale (APS) - Valli del Mincio	
Parco del Mincio - Parco Regionale	
Aree soggette a studio art. 102 L. 42/2004	

## 22 Piani attuativi

Il P.d.R. individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali fattività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata o altro atto assimilabile; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti completati e scaduti (riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge. Potranno essere assunte le nuove norme di densità, ecc. solo a procedure ultimate di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno dei centri abitati possono essere, individuate le zone di Recupero ai sensi di legge, all'interno delle quali l'Amministrazione Comunale individua le aree soggette a Piano di Recupero.

Per i piani attuativi valgono le prescrizioni fornite dal Documento di Piano.

In ogni caso i piani attuativi dovranno prevedere tutte le indicazioni di opere di urbanizzazione primaria necessarie al completamento del comparto, come fissato dai principi stabiliti dal Documento di Piano, e al suo collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, eventualmente anche fuori dai comparti previsti, necessarie alla integrazione urbanistica del comparto e secondo il principio della equa distribuzione degli impegni per i subcomparti e della funzionalità dei singoli interventi.

Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche esse dovranno comunque essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico specifico sulla zona e alle indicazioni degli enti e delle aziende di gestione competenti in materia di soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

### 19.11 Ambiti del Parco Regionale del Mincio

In tali aree valgono le norme del Parco e le specificazioni più restrittive dell'area individuate dal PGT comunale.

In tali aree sono individuati con apposito simbolo i porti turistici per i quali valgono le norme del Parco del Mincio.

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

## 3.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 21.06.2001 n. 1406 Repertorio Tribunale di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere, in data 21.07.2001 ai nn. 4003/2778.

## 3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- **Convenzione edilizia** nn. 3417/2169 del 10.06.2004 (atto del 4.06.2004 n. 50460 Repertorio Notaio [redacted] di Mantova);

a favore: COMUNE DI RODIGO;

contro: "DEGRAN S.P.A." e "GARDA NORD S.P.A."

convenzione per piano di recupero;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 3976/751 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] con sede in Vestone, c/o Avv. Vanzo Francesco, Via Savoldo n. 3 - Brescia;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 3977/752 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] con sede in Vestone, c/o Avv. Vanzo Francesco, Via Savoldo n. 3 - Brescia;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** nn. 1399/200 del 30.03.2023 (atto amministrativo del 24.03.2023 n. 1 Repertorio Comune di Rodigo);

a favore: "COMUNE DI RODIGO";

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

### 3.7 La descrizione

Trattasi di area a futura destinazione residenziale sita in Via Giovanni Arrivabene a Rodigo (MN), sottoposta a Piano Attuativo approvato. Il progetto di recupero tratta la realizzazione di n. 14 lotti edificabili di cui uno non di proprietà.

Sup. territoriale	16.943 mq
Superficie fondiaria	13.848 mq
Volume massimo	18.280 mc
Sup a strade	1.571 mq
Sup marciapiedi	1.019 mq

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Sup. aree verdi 139 mq.  
Sup. parcheggi 366 mq.

La Convenzione urbanistica sottoscritta in data 4 giugno 2004 è stata oggetto di variante per differente distribuzione planimetrica del comparto, con la costruzione di una **strada interna all'area** che collega via Arvivabene a via Di Vittorio a servizio dei lotti interni del piano attuativo, variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 17.02.2012, atto n. 4, prot. n. 1065. A differenza del piano originario, dove la viabilità interna al comparto rimaneva di proprietà della Ditta Recuperante, nella variante la viabilità con tutte le opere di urbanizzazione vengono realizzate dal Recuperante e cedute a titolo gratuito al Comune di Rodigo. Il planivolumetrico allegato alla Variante urbanistica – paesaggistica indica le quattordici unità minime di intervento, la 1 e la 3 con **fabbricati già esistenti, quest'ultima non di proprietà.**

UNITÀ MINIMA n.	UNITÀ MINIMA n. mq.	DESTINAZIONI AMMESSE	TIPOLOGIE AMMESSE	VOLUME MAX EDIFICABILE mc.	ALTEZZA MAX. E N. PIANI
1	1066	residenza (esistente)	abitazione (esistente)	1407,20 (esiste ex. esistente)	3 piani TL, 9,50 mt.
2	1626	residenza (esistente) mercato generale mercato di vicinato	Ristorante quadrifamiliare unifamiliare	2145,83	3 piani TL, 9,50 mt.
3	<del>1066</del>	<del>residenza (esistente)</del>	<del>abitazione (esistente)</del>	<del>1411,00</del>	<del>3 piani TL, 9,50 mt.</del>
4	1209	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1590,16	3 piani TL, 9,50 mt.
5	1525	residenza	Ristorante quadrifamiliare unifamiliare	2402,45	3 piani TL, 9,50 mt.
6	768	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1013,56	3 piani TL, 9,50 mt.
7	961	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1590,25	3 piani TL, 9,50 mt.
8	650	residenza	plurifamiliare unifamiliare	851,83	3 piani TL, 9,50 mt.
9	937	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1227,22	3 piani TL, 9,50 mt.
10	961	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1200,25	3 piani TL, 9,50 mt.
11	650	residenza	plurifamiliare unifamiliare	851,83	3 piani TL, 9,50 mt.
12	707	residenza	plurifamiliare unifamiliare	931,75	3 piani TL, 9,50 mt.
13	955	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1260,96	3 piani TL, 9,50 mt.
14	990	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1306,75	3 piani TL, 9,50 mt.
TOTALI	13848			18280,00	

L'unità minima di intervento 1 potrà incrementare il volume raggiungendo il massimo solamente tramite ristrutturazione edilizia.

Si allega il planivolumetrico di Variante:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



E' prevista la demolizione dei fabbricati esistenti – già iniziata - e la realizzazione di una strada di penetrazione con relative urbanizzazioni primarie, il tutto stimato in € 556.180,71 (prezzario 2010) di cui circa € 300.000,00 per demolizioni e smaltimenti (vasche interrate).

La Convenzione ad oggi ha i termini scaduti, pertanto dovranno essere posti in via di contestazione per l'Amministrazione comunale per la definizione di una nuova Convenzione urbanistica.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro  
Pag. 40  
Revisione 00

**Unità minima di intervento 1 (mappale 272 subb. 1 e 2)**

Trattasi di edificio unifamiliare composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e portico al piano rialzato; al piano seminterrato sono presenti due cantine, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa è completa di impianti idrotermosanitari con caldaia a gas posta in cantina. La pavimentazione dei locali ed il rivestimento dei bagni è in ceramica. Dopo l'edificazione non sono stati effettuati interventi di ristrutturazione. La muratura del fabbricato è stata realizzata in laterizi forati con pilastri portanti e travi longitudinali realizzate in cemento armato. Solai e tetto del tipo soletta mista, laterizia e cemento armato. Il box è collegato alla cantina ed è dotato di impianto elettrico, pavimentato con piastrelle in ceramica e dotato di basculante ad apertura manuale.

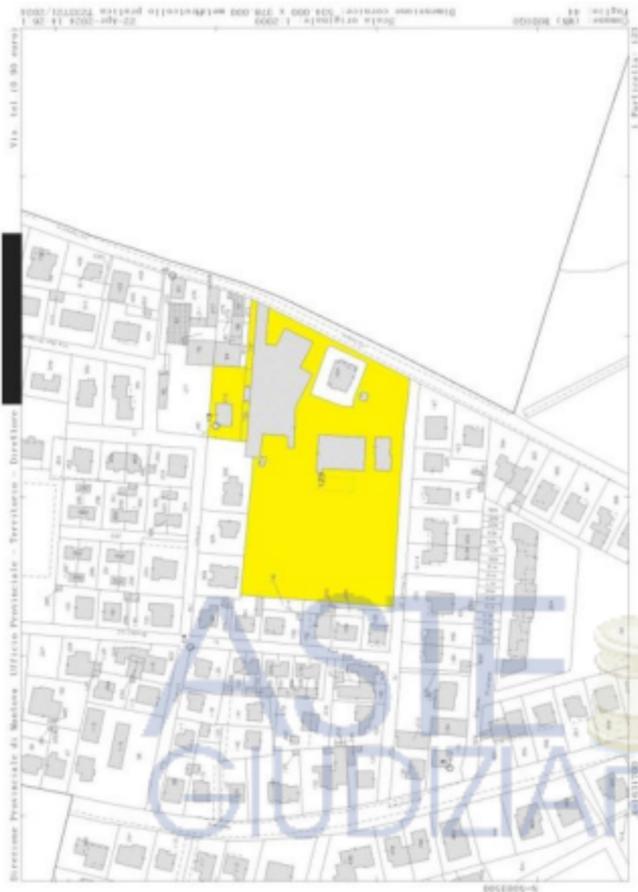
Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

ESTRATTO DI MAPPA







## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 272 SUB. 2

Data 19/09/2023 a T228109 - Rilasciato

Elaborazione planimetrica n. MN010513564 - 07/09/2022

Planimetria di s.u.s. in Comune di Rodigo

Via Caduti Del Lavoro

cat. 32

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 44

Particella: 272

Subalterno: 2

Consolato Di:

Severità all'albo:

Geometri

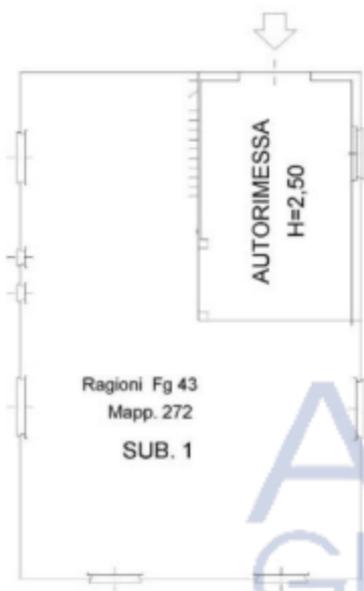
Prov. Mantova

M. 2309

Scheda n. 3

Scala 1:100

## PIANO SEMINTERRATO



Catasto del Tribunale - Sezione di 19/09/2023 - Comune di RODIGO (MANTOVA) - Foglio 44 - Particella 272 - Subalterno 2 - VIA CADUTI DEL LAVORO, 47 (Mantova)

Disegnato elettronicamente in arch.

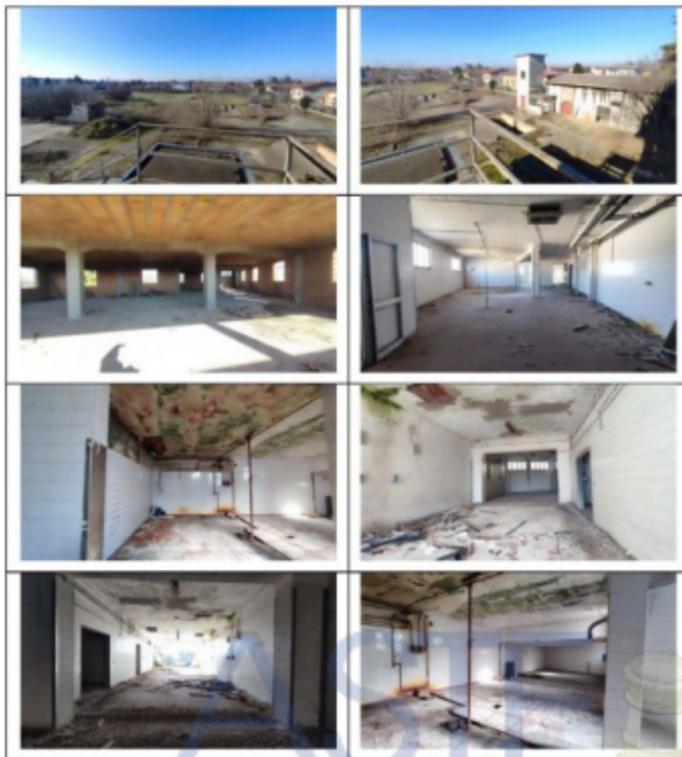
Data 19/09/2023 a T228109 - Rilasciato

Foglio ufficiale: 1 - Formato di acquisizione: A3/T228109 - Formato stampa richiesto: A3/T228109

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

*Documentazione fotografica*

Mapp. 123-337-338



Mapp. 272





### 3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Per la valorizzazione vengono considerati i dati tecnici contenuti nella Variante urbanistica-passagistica adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.02.2012.

La superficie delle **unità minime di intervento n. 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14** è complessivamente pari a mq 11.939,00 per un volume max edificabile di mc 15.760,73.

**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 Rodigo che attribuisce il valore economico dei terreni edificabili nella zona TC2: le risultanze delle verifiche eseguite indicano un possibile **valore attribuibile pari a €/mq 96,00**.

Pertanto  $\text{mq } 11.939,00 \times \text{€/mq } 96,00 = \text{€ } 1.146.144,00$

a cui vengono dedotti i costi per la demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di una strada di penetrazione con relative urbanizzazioni primarie, come da computo metrico:

$\text{€ } 556.180,71$  (prezzario 2010)  $\times 1,29$  (coeff. indicizzazione al 2024) =  $\text{€ } 717.473,12$

Rimane arrotondato  $\text{€ } 428.670,00$

**Valore quota 1/2 in capo a Degran S.p.A. € 428.670,00/2= € 214.335,00**

\*\*\*

Per la **unità minima di intervento n. 1**, la scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali e rilevate 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.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
Abitazione	122,00	1,00	122,00
Portico	26,00	0,35	9,10
Locali accessori seminterrato, direttamente collegati ai vari principali	107,36	0,50	56,68
Area cortiva	726,00	0,10-0,02	24,28
Sommano mq			212,06
Autorimessa	34,55	1,00	34,55

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: ville e vilini **valore min €/mq 754,00, valore max €/mq 1.069,00**  
– **autorimesse valore min €/mq 388,00, valore max €/mq 550,00**;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

agenzia delle entrate  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2  
Provincia: MANTOVA  
Cognome: ROGERO  
Frazione: Salsobadiana/RIVALTA SUI MINCI  
Codice zona: E2  
Microzona: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,7	2,5	L
Autorimesse	Normale	400	600	L			
Ville e vilini	Normale	700	1100	L	3,5	4,4	L

Considerato lo stato attuale delle u.i. di conservazione e manutenzione, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Unità immobiliare	212,06	700,00	148.442,00
Autorimessa	34,55	400,00	13.820,00
Sommano €			162.262,00

valore arrotondato della quota di 1/5 in capo a Degran S.p.A. € 81.131,00

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione  
Pag. 48  
Revisione 00

Sommatoria valori attribuiti in capo alla Società (quota 1/2) .....€ 295.466,00

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto  
(es. vizi occulti) - 15% ..... € 44.319,90

Spese per la ridefinizione della Convenzione con l'Amm. comunale di Rodigo..... € 5.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/2 dei beni in capo alla Società è pari a € 246.146,00 (euro duecentoquarantaseimilacentoquarantasei/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.***

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

#### **4 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RONCOFERRARO (MN)**

##### **4.1 L'identificazione catastale**

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato diruto sita in Comune di Roncoferraro (MN), identificata catastalmente come segue:

NCEU, **foglio 78, Strada San Leone n. 75:**

- **mappale 109/1**, piano T-ST-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, RC Euro 77,47;
- **mappale 109/2**, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, RC Euro 170,43.

CT, **foglio 78**

- **mappale 110, SEMINATIVO classe 3, di are 12.70, RD € 10,49 RA € 9,18.**

Lo stato attuale delle unità immobiliari non è verificabile per in quanto il fabbricato è inaccessibile e fatiscente.

##### **4.2 Confini**

Da nord in senso orario:

- mapp. 109 in unico corpo: strada, mapp. 113, mapp. 110, mapp. 106;

##### **4.3 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere.

##### **4.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato ante 1967, con primo ed unico accatastamento in data 05/05/1940. Non risultano essere state presentate/autorizzate altre pratiche edilizie.

\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT del Comune di Roncoferraro in Ambito extraurbano - AGRI - Edifici civili in area agricola, in Tutela - Beni Ambientali sottoposti a cautela - Livello di cautela 1 per edifici isolati, in Aree e fasce di protezione - Fasce di protezione delle infrastrutture idroviarie ed in Programmazione sovraordinata - P.A.I. Limite Fascia A e B, Perimetro del Parco del Mincio, Art.19 Zona di riequilibrio e tampone ecologico, Limite area di pertinenza fluviale **regolamentato dall'art. 29** delle NTA del Piano delle Regole del PGT.



Legenda

Spedienti per l'urbanizzazione	<b>AREE E FASCE DI PROTEZIONE</b>
<b>TURFIDE</b>	Delimitazione campo attività
Area di adozione archeologica	Fascia di rispetto storico
Centro storico archeologico	Fascia a linea di rispetto contadina
Area storica archeologica	Fascia di rispetto degli impianti idroelettrici e degli impianti fotovoltaici
<b>Beni Culturali e Ambientali sottoposti a tutela</b>	Area di protezione delle infrastrutture strategiche
Beni culturali sottoposti a tutela con legge	<b>AREE</b>
Beni culturali sottoposti a tutela con P.T.C.	ADR1 - Area agricole strategiche
Beni ambientali sottoposti a tutela con legge	ADR2 - Area agricole d'interazione
"Vineeti" ex art. 442 del D.Lgs. 43/2000	ADR3 - Area agricole d'interazione speciale allo sviluppo urbanistico
<b>Beni Ambientali sottoposti a tutela</b>	ADR4 - Area agricole strategiche a caratteri paesinistici e storicoagricoli
Uscello di cantiere 1 per edifici tutelati	Colture colte in area agricole
Uscello di cantiere 2 per edifici tutelati	<b>PROTEZIONE CIVILE</b>
Uscello di cantiere 3 per edifici tutelati	P.A.I. LINEA Fascia A+B
<b>AMBITO URBANISTICO CONSOLIDATO</b>	P.A.I. LINEA Fascia C
Perimetro del Tribunale Urbano Consolidato	Sella di Impianto Comunale
Note di urbanizzazione e patrimonio edilizio storico tutelato	Progetti infrastrutturali: Stradaelevata Autostrada SPA CR, Autostrada SPA CR
Perimetro del Centro Storico	Fascia di rispetto Progetto Autostrada SPA CR
<b>AREE</b>	Perimetro del Parco del Minio
AREE 1 - Aree industriali compatibili caratterizzate da alta densità	Zona Agricola del P.T.C. del Piano del Minio (art. 29) Zona ad attrezzature di servizio del P.T.C.
AREE 2 - Aree industriali compatibili caratterizzate da media densità	AZ - 10 Zona di tutela dei valori paesaggistici
AREE 3 - Aree industriali compatibili caratterizzate da bassa densità	AZ - 20 Zona tutelata attività agricole
AREE 4 - Aree industriali compatibili caratterizzate da urbanizzazione ad alta intensità	AZ - 30 Zona di insediamento e sviluppo economico
<b>ARECCE</b>	Linee aree di pertinenza rurale
Aree economiche compatibili	Tracciato morfologico e storico
Aree compatibili da piano attuativo adottato in approvazione di tipo urbanistico	
Aree compatibili da piano attuativo adottato in approvazione di tipo economico	
<b>PAI</b>	
Aree compatibili da piano attuativo adottato in approvazione di tipo urbanistico	
Aree compatibili da piano attuativo adottato in approvazione di tipo economico	

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Bienzi storici iscritti in buono stato di conservazione e di valore paesaggistico sito territoriale soggetti a tutela di 1° livello

Codice	Nome	Località
01	Corte Boccale della Fossa	Villa Gerbaldi
02	Corte Mucchiafene	Villa Gerbaldi
03	Corte Viaggi Salina	Barbasotto
04	Corte Barazzi	Barbasotto
05	Corte Badia	Roncoferraro
06	Corte Pellegrine	Roncoferraro
07	Corte Ponte Alto	Roncoferraro
08	Corte Fone d'Abile	Rosselle
09	Corte Palazzetto	Rosselle
10	Corte Palagello	Casale
11	Corte Colombaro Rossa	Casale
12	Corte tra argine Mincio e Canal Bianco	Governolo
13	Conca di San Leone (10.23 P.T.C Parco del Mincio)	Governolo
14	Corte San Leone (10.34 P.T.C Parco del Mincio)	Governolo

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

#### 4.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 09.01.2004 n. 18 Rep. Tribunale di Mantova, trascritto a Mantova in data 23.01.2004 ai nn. 1075/729.

#### 4.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da: **nessun gravame**.

#### 4.7 La descrizione

Trattasi di due unità immobiliari distinte catastalmente, ma facenti parte dello stesso fabbricato a carattere residenziale sito in Via San Leone n. 75 a Roncoferraro (MN), in prossimità del fiume Mincio. Le unità sono in completo stato di abbandono con porzione di tetto crollata: non è stato possibile verificare lo stato degli interni.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA

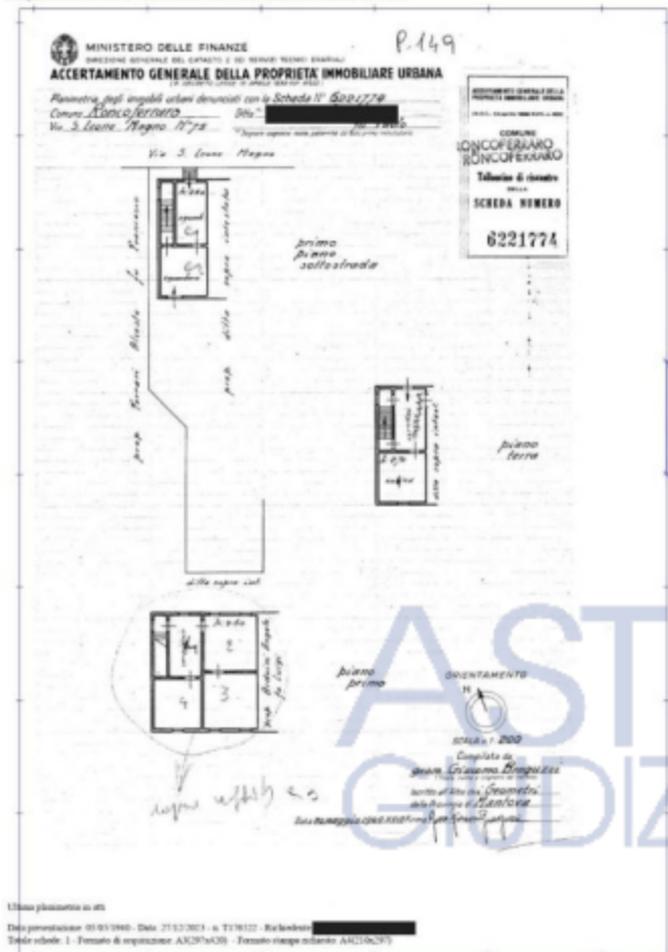


Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 109 SUB. 2

Data presentazione 01/03/1940 - Data 21/12/2021 - n. T376122 - Riferimento MIC20021196-009107



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**Documentazione fotografica****4.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali: 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. ragguag. mq
Locali sgomberi piano sottostrada subb. 1 e 2	90,72	0,25	22,68
Abitazione piano terra e primo subb. 1 e 2	190,65	1,00	190,65
Cortile esclusivo	120,86	0,10	12,09
	Sommano mq		225,42

**Fonti di informazione**

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it): abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona valore min €/mq 1.013,00 valore max €/mq 1.392,00;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Agenzia delle Entrate						
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2						
Provincia: MANTOVA						
Comune: SONCOFFERRARO						
Perfezionamento: CENSUSTRADAZIONE AGRICOLA						
Codice zona: 01						
Microzona: 0						
Tipologia prevalente: Non presente						
Distribuzione:						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq e mese)	
		Min	Max		Min	Max
AGGIUNTI CIVIL	Normale	400	500	L	3	1,3
AGGIUNTI DI TIPO ECONOMICO	Normale	300	400	L	7	1

Considerati i prezzi di vendita al nuovo e dedotti i tutti i costi per una ristrutturazione pesante, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. raggugl. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
U.I. mapp. 109 subb. 1 e 2	225,42	100,00	22.542,00
<b>Somma €</b>			<b>22.542,00</b>

Per il terreno di cui al mapp. 110, considerate le caratteristiche urbanistiche, non è ipotizzabile la suscettività ad essere urbanizzato e per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Mantova per l'anno 2021, Regione Agraria n. 3 sottoregione B, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Part.	Sup. mq	Qualità	Valore attribuito €/mq	Valore totale €
1/1	110	1.270,00	SEMINATIVO	3,30	4.191,00
<b>Somma €</b>					<b>4.191,00</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... € 4.009,95

**Rimane €** ..... **€ 22.723,05**

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 22.723,00 (euro ventidue milasettecentoventitre/00) e si consiglia la vendita in unico lotto.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

***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.***

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 5 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BORGIO VIRGILIO (MN)

### 5.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di due appartamenti con relativa autorimessa, siti in Comune di Borgio Virgilio (MN) – Censuario di Virgilio, identificati catastalmente come segue:

NCEU, **foglio 4**, Via Da Denominare n. CM:

- **mappale 166/5**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, RC Euro 253,06;
- **mappale 166/6**, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6,5, RC Euro 328,96.

**Trattasi di due appartamenti e due box, quest'ultimi erroneamente rappresentati sulla scheda catastale degli appartamenti, pertanto da separare e classificare in C/6. Inoltre nella scheda catastale del sub. 5 non è rappresentato un ripostiglio.**

### 5.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 166 sub. 5: mapp. 166 sub. 6, cortile comune, cortile comune, ingresso comune vano scale,
- mapp. 166 sub. 6 : vuoto su cortile comune, mapp. 166 sub. 5, ingresso comune vano scale, vuoto su cortile comune.

### 5.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultano libere.

### 5.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Borgio Virgilio è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Licenza a costruire n. 1022 in data 10.04.1973, Pratica Edilizia numero 15/1973, a nome XXXXXXXXXX

**E' stata richiesta autorizzazione all'abitabilità il 11/03/1976 n. protocollo 824, rilasciata in data 30 aprile 1976 con decorrenza dal 22.04.1976.**

Non risultano essere state presentate successive pratiche edilizie a nome DEGRAN Spa.

**Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 27.02.2024, non è emersa alcuna difformità dei locali. Il ripostiglio non rappresentato sulla scheda catastale del sub. 5, risulta realizzato con parete in legno ed è autorizzato.**

Al piano interrato è stata misurata una altezza di mt 2,20 mentre il progetto indica mt 2,30.

\*\*\*\*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Borgo Virgilio in Territorio urbano consolidato - Ambiti urbani prevalentemente residenziali, regolamentati dall'art. 2.5.1.1 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (Variante 06/2018).



#### LEGENDA

-  Confine comunale
-  Corpi d'acqua
-  Perimetro di tessuto urbano consolidato
-  • **Letti costruiti/fabbricati catastalmente non identificati**
-  **Ambiti urbani prevalentemente residenziali**
-  Ambiti urbani prevalentemente terziari (commerciali - direzionali)
-  Ambiti urbani prevalentemente produttivi
-  • Aree con obbligo di reperimento standard all'interno del comparto
- Ambiti soggetti a piani attuativi:**
  -  operanti
  -  previsti
  -  Ambiti di recupero
  -  Standard previsti da piani attuativi operanti
-  Aree destinate all'agricoltura
-  Aree agricole con edificazione estranea all'attività agricola
-  Aree agricole di rispetto del sistema insediativo
-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica
-  • Edifici e complessi diamessi

**2.5.1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale****2.5.1.1 Cerese Sud****2.5.1.1.1 Individuazione e descrizione**

1. Il comparto risulta compreso in un ambito di trasformazione già individuato dal PRG previgente come completamento di altro piano attuativo operante.

**2.5.1.1.2 Dati dimensionali e parametri urbanistici**

1. Per la predisposizione del piano attuativo devono essere applicati i seguenti parametri:

Superficie territoriale compresa nel piano	m <sup>2</sup>	57.810
Volumetria massima edificabile	m <sup>3</sup>	57.810
Densità massima realizzabile sui singoli lotti (lf)	m <sup>2</sup> /lm <sup>2</sup>	2,50
Altezza massima degli edifici: tre piani fuori terra	m	10,50
Tipologie edilizie: isolate o a schiera		
Destinazione residenziale pari almeno al 70% della volumetria edificabile		

2. Obbligo di conferimento delle aree per servizi pubblici e degli standard di qualità aggiuntiva, ivi compresi gli interventi di compensazione ecologica preventiva, obbligo di realizzare una barriera verde o altra soluzione tecnica atta a mitigare l'effetto di disturbo prodotto da impianti tecnologici dell'altezza struttura commerciale e della viabilità nel tratto adiacente (via di Mezzo). Realizzazione di una fascia tampone a verde (con specie arboree e arbustive autoctone) con funzione di biofiltro e a delimitazione tra residenziale e agricolo lungo il perimetro est dell'ambito. Verifica del clima acustico, data la presenza del centro commerciale a Ovest del futuro ambito residenziale, così da poter meglio definire gli interventi di mitigazione acustica e la disposizione degli edifici.

3. Sono applicabili le misure di incentivazione previste per i piani attuativi.

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

**5.5 La provenienza**

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 21.09.04 n. 2046 Rep. Tribunale di Mantova, trascritto, a Mantova, in data 13.10.2004 ai nn. 14819/8815;

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 21.09.04 n. 2047 Rep. Tribunale di Mantova, trascritto, a Mantova, in data 13.10.2004 ai nn. 14820/8816;

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 10.06.08 n. 1632 Rep. Tribunale di Mantova, trascritto, a Mantova, in data 27.06.2008 ai nn. 9103/5352.

**5.6 I gravami e le formalità pregiudizievole**

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 10013/1591 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore [REDACTED] con sede in Vestone, domiciliata a Brescia, Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 10015/1592 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

a favore: [REDACTED] con sede in Vestone, domiciliata a Brescia, Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

#### 5.7 La descrizione

Trattasi di due appartamenti posti al piano terra con annessa autorimessa sita al piano seminterrato, in edificio a carattere residenziale sito in Via Michelangelo n. 19 a Borgo Virgilio (MN). Il sub 5 è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 2 camere da letto, un piccolo ripostiglio realizzato con parete in legno e un balcone. Il sub 6 è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 camere da letto, ed un balcone. Le unità abitative sono provviste di impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas in disuso da parecchio tempo. Gli impianti sono quelli del periodo di realizzazione e non hanno subito modifiche. La pavimentazione dei locali ed il rivestimento del bagno è in ceramica. Non tutti i serramenti sono presenti, realizzati con vetro semplice e in pessimo stato. La muratura del fabbricato è stata realizzata in laterizi forati e le travi longitudinali realizzate in cemento armato. Solai e tetto del tipo a soletta mista, laterizia e cemento armato.

I box sono dotati di impianto elettrico, pavimentati in battuto di cemento, con basculante ad apertura manuale.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

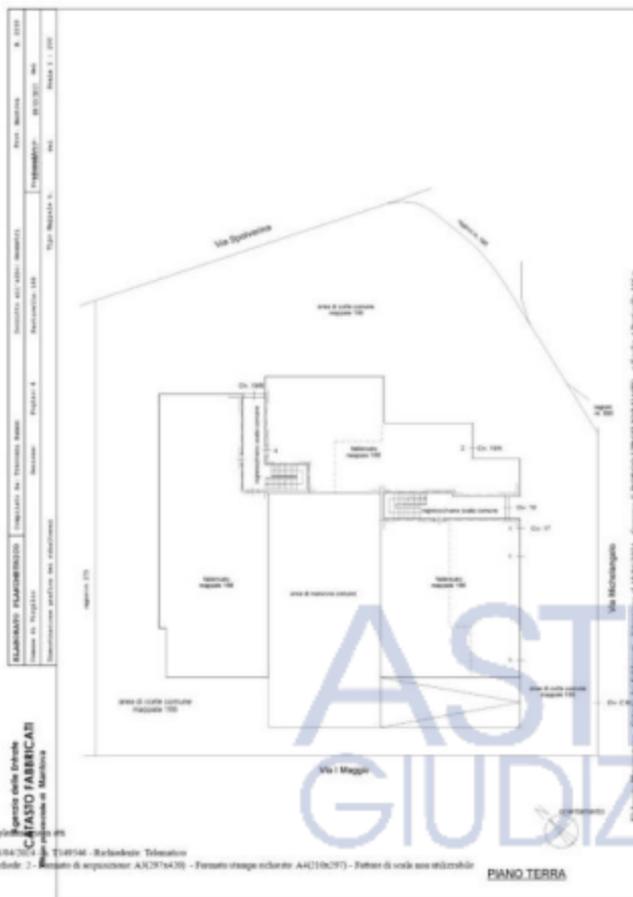
ESTRATTO DI MAPPA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Data 18/04/2024 a 21/05/24 - Relazione Telematica



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Revisione 00

## ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Mantova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/04/2024  
Ora: 11:32:38  
Numero Pratica: T149547  
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. mappale	det.
BORGIO VIRGLIO		4	166		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Plani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	viale michelangelo	17	T			BOTTEGA
2	viale michelangelo	19A	T			NEGOZIO
3	viale michelangelo	C.M.	S1-T			ABITAZIONE
4	viale michelangelo	19B	S1-T			ABITAZIONE
5	viale michelangelo	C.M.	S1-T			ABITAZIONE
6	viale michelangelo	C.M.	S1-T			ABITAZIONE
7	viale michelangelo	C.M.	S1-T-1			ABITAZIONE
8	viale michelangelo	S1	T.1			ABITAZIONE
9	viale michelangelo	C.M.	S1-T-1			ABITAZIONE
10	viale michelangelo	C.M.	S1-T-1			ABITAZIONE
11	viale michelangelo	C.M.	S1-T-1			ABITAZIONE

Visura telematica

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 166 SUB. 6

Data presentazione: 21/03/2025 - Data: 20/09/2023 - a T107139 - Edificatore: M31882729-82107



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**Documentazione fotografica**

	
<p>Sub 5</p>	<p>Sub 5</p>
	
<p>Autoimmessa Sub 5</p>	<p>Sub 5</p>
	
<p>Sub 6</p>	<p>Sub 6</p>
	
<p>Autoimmessa Sub 6</p>	<p>Autoimmessa Sub 6</p>

**5.8 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 calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
Appartamento sub. 5	125,65	1,00	125,65
Balcone sub. 5	10,10	0,30	3,00
Autorimessa sub. 5	14,52	0,50	7,25
Sommano mq			135,90

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
Appartamento sub. 6	148,80	1,00	148,80
Balcone sub. 6	7,60	0,30	2,30
Autorimessa sub. 6	38,20	0,50	19,10
Sommano mq			170,20

#### Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoinmobiliare.it: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona valore min €/mq 1.058,00, valore max €/mq 1.496,00 – autorimesse valore min €/mq 449,00, valore max €/mq 650,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€000)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq a mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civil	Città	1200	1500	L	4,4	6,1
Abitazioni civil	Normale	900	1100	L	3,9	5,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,6	3,5
Autorimesse	Normale	500	600	L		
Vile e Villi	Normale	950	1300	L	3,9	5,2
Vile e Villi	Città	1400	1900	L	4,4	6,1

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Considerati i prezzi di vendita al nuovo e dedotti i tutti i costi per una ristrutturazione pesante, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Unità immobiliare sub. 5 appartamento e autorimessa	135,90	550,00	74.745,00
<b>Sommario €</b>			<b>74.745,00</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15% .....- € 11.211,75  
 Pratica edilizia per sanatoria altezza piano seminterrato (sanzione, spese tecniche, diritti e tutto quanto necessario).....- € 2.500,00  
 Variazione catastale per divisione appartamento e autorimessa, compresi diritti da versare all'Agenzia del Territorio.....- € 600,00  
**Valore attribuito al sub. 5 ..... € 60.433,25**

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Unità immobiliare sub. 6 appartamento e autorimessa	170,20	550,00	93.610,00
<b>Sommario €</b>			<b>93.610,00</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15% .....- € 14.041,50  
 Pratica edilizia per sanatoria altezza piano seminterrato (sanzione, spese tecniche, diritti e tutto quanto necessario).....- € 2.500,00  
 Variazione catastale per divisione appartamento e autorimessa, compresi diritti da versare all'Agenzia del Territorio.....- € 600,00  
**Valore attribuito al sub. 6..... € 76.468,50**

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 136.900,00 (euro centotrentaseimilanovecento/00).

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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.



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## 6 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GAZZOLA (PC)

### 6.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di unità immobiliari in corso di costruzione, facenti parte del **Residence "Pineta"**, site in Comune di Gazzola (PC) località Rezzanello, identificate catastalmente come segue:

NCEU, **foglio 37**, Strada Rezzanello n. SNC:

- **mappale 103/12**, piano T-1, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/13**, piano T-1, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/14**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/15**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/16**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/17**, piano T-2, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/18**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/19**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/20**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
  - **mappale 103/21**, piano T-3, categoria F/3, unità in corso di costruzione;
- (**mapp. 103/4**, piano T-1-2-3, bene comune non censibile, corridoio, vano scale, locale tecnico comune ai subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21).

**N.B.:** Per il **mappale 103/21** l'**intestazione catastale non risulta allineata**.

Lo stato attuale delle unità immobiliari - in corso di costruzione - è correttamente rappresentato sull'**elaborato planimetrico catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Piacenza**. Il sub. 12, catastalmente, rappresenta un unico locale mentre da progetto erano previste n. 3 cantine.



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Ad ogni modo le unità immobiliari al momento sono accatastate come in corso di costruzione, dovranno essere ultimate e accatastate correttamente.

## 6.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 103 sub 12: mapp. 103 sub. 11, mapp. 103 sub 13, vano scala, strada;
- mapp. 103 sub 13: mapp. 103 sub. 10, vuoto su corte, strada, mapp. 103 sub 12,
- mapp. 103 sub 14: mapp. 103 sub.17, corridoio comune, vano scala, vuoto su corte esclusiva sub. 12;
- mapp. 103 sub 15: mapp. 103 sub. 16, vuoto su corte, vuoto su strada, corridoio vano scale;
- mapp. 103 sub 16: vuoto su corte privata, vuoto su tetto, mapp. 103 sub 15, corridoio vano scala;
- mapp. 103 sub 17: vuoto su corte privata, corridoio comune, mapp. 103 sub 14, vuoto su corte privata;
- mapp. 103 sub 18: mapp. 103 sub.21, corridoio comune, vano scala, vuoto su corte esclusiva;
- mapp. 103 sub 19: mapp. 103 sub. 20, vuoto su corte, vuoto su strada, corridoio vano scale;
- mapp. 103 sub 20: vuoto su corte privata, vuoto su tetto, mapp. 103 sub 19, corridoio vano scala;
- mapp. 103 sub 21: vuoto su corte privata, corridoio comune, mapp. 103 sub 18, vuoto su corte privata.

## 6.3 Stato di possesso

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

## 6.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gazzola è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Licenza edilizia n.10/966 in data 16.06.1966 (Pratica Edilizia numero 63), intestata a Mazzocchi Carlo, per costruzione di albergo e ristorante. Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità per l'albergo e il ristorante in data 1 giugno 1967.

Successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza edilizia n. 96 del 27.05.1972 per opere di ampliamento – NON ACCOLTA;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 7 del 15.11.1988 – costruzione di terrazzo;
- Concessione Edilizia n 637 rilasciata il 06.12.1977 – scala esterna e chiocciola;
- Concessione Edilizia n. 877 rilasciata il 18.11.1983 - muro di sostegno;
- Concessione Edilizia n. 919 rilasciata il 24.08.1984 - campo da bocce;
- Concessione edilizia n. 1242 rilasciata il 27.01.1990 - ampliamento e ristrutturazione **albergo ristorante "Pineta"**.

Pratiche intestate a Degran Spa/Grantex Iniziative immobiliari Spa:



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Permesso di Costruire n. 2245 del 07.05/2008 prot. 4440 per ristrutturazione e parziale cambio d'uso [REDACTED]
- Denuncia inizio attività edilizie n. 888 protocollo 2630 del 15.07.2010 per variante al P.d.C. n. 2245.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 07.03.2024, sono emerse lievi difformità, dovute principalmente al fatto che le unità immobiliari sono in corso di costruzione. L'acquirente dovrà provvedere ad inoltrare al Comune idonea pratica edilizia per ultimare i lavori e richiedere il Certificato di agibilità.

\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PUG del Comune di Gazzola in Ambiti urbani consolidati - Residenziali con disegno unitario, regolamentato dall'art. 8/IIA delle N.d.A. del PUG (v. sottostante stralcio).



LEGENDA

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

- |  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
|  | Residenziali  |  | Azienda agricola-pastorale |
|  | Turistico-residenziali  |  | Recupero ambientale        |
|  | Specializzati per attività produttive industriali/artigianali |  |                            |
|  | Specializzati per impianti fissi di lavorazione (Iart)        |  |                            |
|  | Verde privato   |  |                            |

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI****Art. 8/II - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E CARATTERISTICHE****A) Residenziale**

1. Le zone a prevalente destinazione residenziale sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine ad uso domestico, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi d'uso comune.
2. Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono ammesse anche le seguenti categorie d'uso nei limiti indicati dal successivo comma:
  - a) Servizi pubblici e privati (locali per servizi e/o attività sociali e sanitarie varie, locali per la pubblica amministrazione) e integrazione di questi previsti specificatamente dal PUG.
  - b) Attività commerciali in genere ad esclusione di quelle all'ingrosso che comportano per dimensione dell'azienda e per natura disagio per il vicinato; ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento (solo nel caso in cui questi ultimi non risultino, da una verifica preventiva, incompatibili con la funzione residenziale circostante), attività del credito, assicurazione e gestione finanziaria.
  - c) Gli impianti di distribuzione del carburante esistenti. Questi ultimi dovranno attenersi alle disposizioni di cui alla legge regionale 18 del 17 maggio 1995, articoli 5, 6 e 7 e s.m.i.
3. Le attività produttive esistenti, ad esclusione di quelle insalubri di 1° classe e di quelle che per emissione di gas e altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia al vicinato, possono ampliarsi fino alla saturazione dell'indice di fabbricabilità ammessa per ogni singola zona, se a seguito di verifica preventiva della compatibilità con la funzione residenziale tale attività sia ammissibile.

Per tutte le Norme si rimanda allo strumento urbanistico vigente.

**6.5 La provenienza**

Atto di compravendita del 16.05.2007 nr. 139745 Repertorio Notaio [REDACTED] di Piacenza trascritto, a Piacenza, in data 28.05.2007 ai nn. 8963/5483 e 8964/5484,

Atto di divisione dell'1.12.2017 nr. 170455 Repertorio Notaio [REDACTED] di Piacenza trascritto, a Piacenza, in data 22.12.2017 ai nn. 16423/12062.

**6.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli**

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 19614/3879 del 31.12.2009 (atto del 29.12.2009 n. 93204 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia);

a favore: [REDACTED] con sede in Brescia

Corso Martiri della Libertà N. 13;

contro: "DEGRAN S.P.A." e "GRANTEX INIZIATIVE IMMOBILIARI SOCIETA' PER AZIONI";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: 16 anni, 9 mesi e 2 giorni.

Si segnalano:

- con annotamento di riduzione di somma nn. 16098/1966 del 19.12.2017 la somma iscritta viene ridotta ad Euro 2.241.005,92;

- con annotamento di frazionamento in quota nn. 16099/1967 del 19.12.2017 i suddetti beni vengono indicati nel "lotto 1" con somma iscritta pari ad Euro 1.120.502,96 e somma capitale pari ad Euro 560.251,48.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- **Ipoteca giudiziale** nn. 11947/1637 del 28.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] \* con sede in Vestone, c/o Avv [REDACTED] Via Savoldo n. 3 - Brescia;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

*grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà e a beni successivamente ceduti;*

- **Ipoteca giudiziale** nn. 11948/1638 del 28.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 emesso dal Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] con sede in Vestone, c/o Avv [REDACTED] Via Savoldo n. 3 - Brescia;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

*grava limitatamente alla quota 1/2 di piena proprietà e a beni successivamente ceduti*

## 6.7 La descrizione

Trattasi di dieci appartamenti in corso di costruzione, in edificio a carattere residenziale sito in Località Rezzanello a Gazzola (PC), n. 2 al piano primo catastale, n. 4 al piano secondo e n. 4 al piano terzo, con relative cantine al piano terra. Si specifica che tutte le unità sono in corso di costruzione.

Sub. 12 - Trilocale con accesso indipendente, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, due camere da letto, portico e giardino, cantina al piano terra. Si segnala controsoffitto sfondellato.

Sub. 13 - Bilocale con accesso indipendente, posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera da letto, balcone e giardino, cantina al piano terra (manca divisorio balcone lato est).

Sub. 14 - Monolocale posto al piano secondo con bagno, n. 2 balconi e cantina al piano terra – alla data del sopralluogo **l'u.i. risultava non accessibile**.

Sub. 15 - Bilocale posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, ampio terrazzo e cantina al piano terra.

Sub. 16 - Bilocale posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra. Ultimato nelle finiture.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Sub. 17 - Bilocale posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, n. 2 balconi e cantina al piano terra.

Sub. 18 - Monolocale posto al piano terzo con bagno, balcone, terrazzo coperto e cantina al piano terra.

Sub. 19 - Bilocale posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra.

Sub. 20 - Bilocale posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo e cantina al piano terra.

Sub. 21 - Bilocale, posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno, camera da letto, balcone, terrazzo e cantina al piano terra.

Le unità abitative si presentano al rustico avanzato, ad esclusione del sub. 16 già ultimato, con serramenti esterni con doppio vetro in alluminio. Opere da ultimare: i pavimenti, i sanitari, i frutti dell'impianto elettrico ed i fancoils per il riscaldamento/raffrescamento. Il caldo ed il freddo verranno prodotti da pompa di calore, **mentre l'acqua calda sanitaria è centralizzata con pannelli solari e centrale termica comune da ultimare.**

La muratura del fabbricato è stata realizzata in laterizi forati salvo i pilastri portanti e le travi longitudinali realizzate in cemento armato. Solai e tetto del tipo soletta mista, laterizia e cemento armato. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore da mettere in funzione. Le cantine, a cui mancano le porte, sono dotate di impianto elettrico, pavimentato in battuto di cemento. Le parti esterne risultano ultimate.

*Vista aerea*



A seguire la cartografia catastale.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**ESTRATTO DI MAPPA**



**ELABORATO PLANIMETRICO**



## ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/09/2023  
Ora: 18:27:08  
Numero Pratica: T358420  
Pag. 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	del:	
GAZZOLA		37	103	165396	18/11/2014	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Parti	Scala	In	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	località/rezzanello	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA E VANO SCALA COMUNE AI SUB 5,6,8,9,10,11
2	località/rezzanello	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, AREA COMUNE AI SUB 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
3	località/rezzanello	SNC	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE, VANO TECNICO, SCIVOLO COMUNE AI SUB 6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
4	località/rezzanello	SNC	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORRIDOIO, VANO SCALA, LOCALE TECNICO COMUNE AI SUB 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
5	località/rezzanello	SNC	S1-T			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	località/rezzanello	SNC	T			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	località/rezzanello	SNC	T			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	località/rezzanello	SNC	1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	località/rezzanello	SNC	1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	località/rezzanello	SNC	1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
11	località/rezzanello	SNC	1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	località/rezzanello	SNC	T-1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
13	località/rezzanello	SNC	T-1			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	località/rezzanello	SNC	T-2			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
15	località/rezzanello	SNC	T-2			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
16	località/rezzanello	SNC	T-2			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
17	località/rezzanello	SNC	T-2			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
18	località/rezzanello	SNC	T-3			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	località/rezzanello	SNC	T-3			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	località/rezzanello	SNC	T-3			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	località/rezzanello	SNC	T-3			UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE
22	località/rezzanello	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, MARCIAPiede COMUNE A TUTTI I SUB



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Documentazione fotografica





Sub. 15



Sub. 15



Sub. 16 - ultimato



Sub. 16 - ultimato



Sub. 17



Sub. 17



Sub. 18



Sub. 18

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### 6.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalla documentazione di progetto: 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), ottenendo così la superficie commerciale. La stima considera il valore delle u.l. una volta ultimate e deduce i costi preventivati per l'ultimazione delle opere (compresa la quota per l'ultimazione delle parti comuni).

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione Sub. 12	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	73,83	1,00	73,83
porticato	8,53	0,35	2,99
giardino	26,21	0,10	2,62
cantina	22,60	0,25	5,65
Sommano mq			85,09

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Descrizione Sub. 13	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	71,65	1,00	71,65
terrazza	52,48	0,30	15,74
cantina	9,64	0,25	2,41
<b>Sommano mq</b>			<b>89,80</b>
Descrizione Sub. 14	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	45,12	1,00	45,12
terrazza	12,27	0,30	3,68
cantina	14,00	0,25	3,50
<b>Sommano mq</b>			<b>52,30</b>
Descrizione Sub. 15	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	47,33	1,00	47,33
terrazza	34,36	0,30	10,31
cantina	13,74	0,25	3,44
<b>Sommano mq</b>			<b>61,08</b>
Descrizione Sub. 16	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	46,80	1,00	46,80
terrazza	13,33	0,30	4,00
cantina	13,70	0,25	3,43
<b>Sommano mq</b>			<b>54,23</b>
Descrizione Sub. 17	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	45,24	1,00	45,24
terrazza	14,71	0,30	4,41
cantina	2,22	0,25	0,55
<b>Sommano mq</b>			<b>50,20</b>
Descrizione Sub. 18	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	46,94	1,00	46,94
terrazza	12,27	0,30	3,68
cantina	1,92	0,25	0,48
<b>Sommano mq</b>			<b>51,10</b>
Descrizione Sub. 19	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	47,33	1,00	47,33
terrazza	8,00	0,30	2,40
cantina	1,94	0,25	0,49
<b>Sommano mq</b>			<b>50,22</b>
Descrizione Sub. 20	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	46,80	1,00	46,80
terrazza	13,34	0,30	4,00
cantina	1,88	0,25	0,47
<b>Sommano mq</b>			<b>51,27</b>

Descrizione Sub. 21	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
abitazione	45,32	1,00	45,32



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

terrazza	14,71	0,30	4,41
cantina	1,80	0,25	0,45
<b>Sommano mq</b>			<b>50,18</b>

#### Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona valore min €/mq 688,00, valore max €/mq 932,00;
- 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: PIACENZA

Census: GAZZOLA

Fascia/zona: Extraborsino/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Codice zona: R1

Microzona: 3

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	850	L	2,1	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	425	610	L	1,5	1,9	L
Box	Normale	330	470	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Normale	600	1100	L	2,7	3,7	L

Considerate le caratteristiche delle unità immobiliari, lo stato attuale dei lavori, la quantificazione dei costi di ultimazione, il valore di mercato è il seguente:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore a finito €	Costi per l'ultimazione €	Valore totale €
U.I. SUB. 12	85,09	1.000,00	85.090,00	18.500,00	66.590,00
U.I. SUB. 13	89,80	1.000,00	89.800,00	19.000,00	70.800,00
U.I. SUB. 14	52,30	1.000,00	52.300,00	12.000,00	40.300,00
U.I. SUB. 15	61,08	1.000,00	61.080,00	12.000,00	49.080,00
U.I. SUB. 16	54,23	1.000,00	54.230,00	2.000,00	52.230,00
U.I. SUB. 17	50,20	1.000,00	50.200,00	12.500,00	37.700,00
U.I. SUB. 18	51,10	1.000,00	51.100,00	13.000,00	39.100,00
U.I. SUB. 19	50,22	1.000,00	50.220,00	12.000,00	38.220,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore a finito €	Costi per l'ultimazione €	Valore totale €
U.I. SUB. 20	51,27	1.000,00	51.270,00	12.500,00	38.770,00
U.I. SUB. 21	50,18	1.000,00	51.180,00	12.500,00	38.680,00
<b>Sommano €</b>					<b>471.470,00</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15% .....- € 70.720,50

Pratica edilizia per ultimazione lavori e per la richiesta di agibilità, compresi diritti, spese tecniche, accatastamento e tutto quanto non espressamente indicato.....- € 7.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 393.750,00 (euro trecentonovantatremilasettecentocinquanta/00).

Si consiglia la vendita in unico lotto.

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## Norme Tecniche di Attuazione:

**Art. 44 AREE DI SALVAGUARDIA (AS)****44.1 OBIETTIVO DI PIANO E DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Le aree di salvaguardia sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 20/04/69, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.
3. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
4. Tutti gli interventi edili sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del Paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e s. m. e. i. anche in assenza di vincolo paesaggistico.
5. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

**44.2 INDICI**

		Destinazioni				
		Ib	Ic (I) (ASA)	Sc (g)	Sc (s)	Sc
Volume	IT	mc/mq	1	1	1	1
	IF	mc/mq	1	1	1	1
Volume predefinito		mc	P	P	1	1
SL	IT	mq/mq	1	1	1	1
	IF	mq/mq	1	1	1	1
Superficie lorda predefinita		mq	1	1	P	P
SCOP	IC	% SI	1	1	1	P
		% SF	1	1	1	1
SA	SA1 punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10/20	% SL	150	150	1	1
	SA2 punti 1, 2, 3 art. 10/20	% SL	50	50	1	1
	SA3 punto 7 art. 10/20 - autorimesse	% SL	33	33	33	33
	SA4 punto 8 art. 10/20 - comodi alberghi	% SL	1	1	1	1
Incremento lotti saluti	SL	%	10	(1)	1	1
	SA	%	10	(1)	1	10
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	1	1	1	1
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/2H1)	m	1	1	1	1
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00	3,00

		Destinazioni			
		Ib	Ic	Sc	Sc
Volume	IT	mc/mq	1	1	1
	IF	mc/mq	1	1	1
Volume predefinito		mc	1	1	P
SL	IT	mq/mq	1	1	1
	IF	mq/mq	1	1	1
Superficie lorda predefinita		mq	1	1	1
SCOP	IC	% SI	P	P	P
		% SF	1	1	1
SA	SA1 punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10/20	% SL	1	1	1
	SA2 punti 1, 2, 3 art. 10/20	% SL	1	1	1
	SA3 punto 7 art. 10/20 - autorimesse	% SL	1	1	1
	SA4 punto 8 art. 10/20 - comodi alberghi	% SL	1	1	1
Incremento lotti saluti	SL	%	10	10	1
	SA	%	10	10	1
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	1	1	1
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/2H1)	m	1	1	1
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00	3,00	3,00

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**Note:**

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Amnesso.

NA Non amnesso.

ND Valore non prescritto.

\* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del P.R.

\*\* Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

\*\*\* Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

(**MA**) Aziende agricole dismesse.

(r) Residenze extraagricole.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

(a) Accessori extraagricoli.

(l) Vedi successivo comma 2.

1. E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo, entro e fuori terra, aventi una SL non superiore a 20 mq, con altezza massima in media fatta di 3,00 m, a servizio di fondi privi di edifici nel territorio comunale anche non contigui e aventi una superficie di almeno 3.000 mq. Le misure dovranno essere in perenne con intonaco liscio e la copertura dovrà essere in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 30 cm. Relativamente agli aspetti materici, gli stessi saranno oggetto di valutazione in seno alla valutazione della commissione del paesaggio del progetto proposto. La superficie computata ai fini dell'applicazione del presente comma è da intendersi al netto della superficie utilizzata per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 38.7, comma 2, lettera a) delle presenti norme.

2. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:

- a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;
- b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;
- c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.

3. Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero, con gli ampliamenti di cui al precedente punto, della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti norme.

4. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

5. Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extra urbani applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole.

6. Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del P.R. con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

#### **44.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN AREE DI SALVAGUARDIA**

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adatti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Tutti gli interventi edili relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e trineggiate nella gamma delle tonalità riportate al precedente articolo 19; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in coppi. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

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

#### 7.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 25.05.1990 n. 3816 Rep. Tribunale di Brescia trascritto a Salò, in data 24.09.1990 ai nn. 3779/2857.

#### 7.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

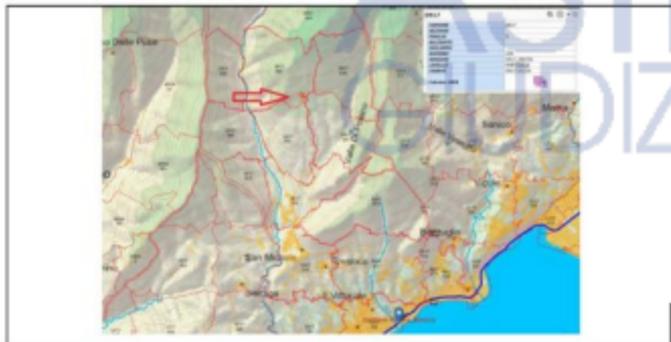
Alla data del 07.12.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 5765/785 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);  
a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;  
contro: "DEGRAN SPA";  
somma iscritta: Euro [REDACTED]  
somma capitale: Euro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** nn. 5766/786 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);  
a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;  
contro: "DEGRAN SPA";  
somma iscritta: Euro [REDACTED]  
somma capitale: Euro [REDACTED]

#### 7.7 La descrizione

Trattasi di terreno posto in Aree di salvaguardia, a carattere boschivo, della superficie complessiva di mq 3.907,00.

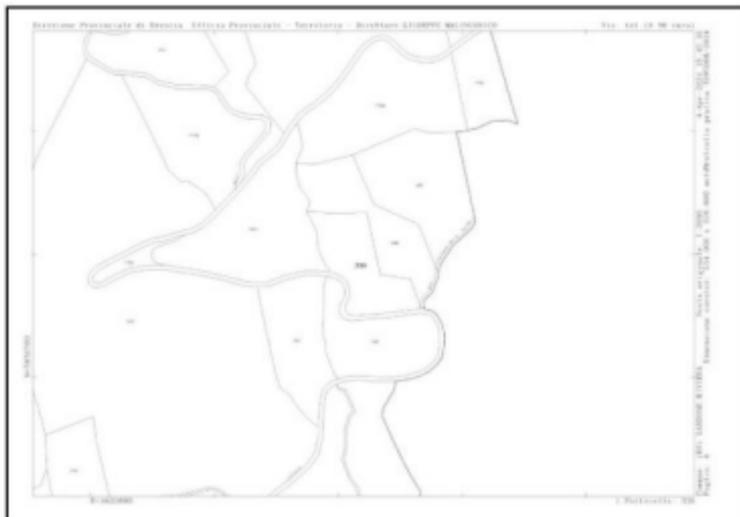
*Posizione geografica particella*



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



### 7.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato la superficie catastale del terreno indicata nella visura.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia per l'anno 2023, Regione Agraria n. 6, tenendo conto della cultura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Part.	Sup. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore totale €
1/1	339	3.907,00	(AS) Aree di salvaguardia - BOSCO CEDUO	1,23	4.805,61
<b>Sommano €</b>					<b>4.805,61</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(es. vizi occulti) -15% ..... € 720,84

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione  
 Pag. 10  
 Revisione 00

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 4.100,00 (euro quattromilacento/00).

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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.



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



**ASTE**  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 9 BENI IMMOBILI SITI IN SALO' (BS)

### 9.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Salò (BS), identificati catastalmente a Catasto Terreni, **foglio 13**:

- **mappale 11889**, ULIVETO, classe 01, **consistenza 37.987,00 mq**, RD € 206,00 RA € 58,86.

(a seguito di RIORDINO FONDIARIO del 01.03.2024 i mappali 2094, 2095, 2096, 2098, 2099, 2100, 2420, 2429, 10062, 10064 sono stati soppressi ed è stato costituito il nuovo mappale 11889 al foglio 13).

- **mappale 2393**, SEMINATIVO, classe 02, **consistenza 1.356,00 mq**, RD € 6,65 RA € 3,15.

### 9.2 Confini

Da nord in senso orario:

- **mapp. 11889**: mapp. 2095, mapp. 2107, mapp. 2093, mapp. 2420;

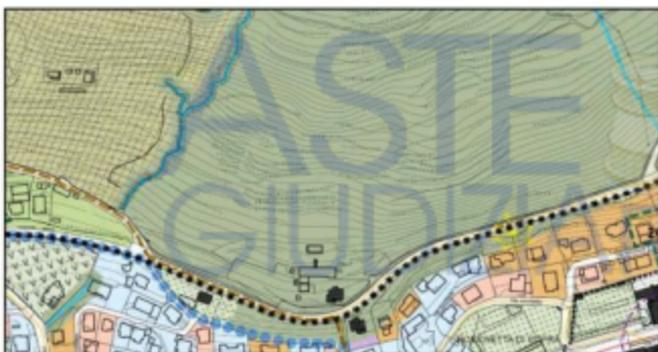
- **mapp. 2393**: mapp. 2096, mapp. 2420, mapp. 2083, mapp. 10064;

### 9.3 Stato di possesso

I terreni risultano essere liberi.

### 9.4 Notizie urbanistiche

Dalla visione dei documenti tecnici dello strumento di Governo del Territorio emerge che i terreni ricadono in **AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole.



LEGENDA	
-----	Confine comunale catastale
*****	TVC Perimetro del tessuto urbano consolidato
AiT n°	Ambiti di trasformazione
■	ANT Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
■	Are e a rischio idrogeologico molto elevato
-----	Limite di rispetto per captazione di acque sorgive
●	allevamenti zootecnici
-----	Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
■	Rispetto cimiteriale
■	SP Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico

#### ART. 27. AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. **Definizione e obiettivi:** Il Piano delle Regole identifica come ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:

- a. le aree comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale;
- b. le aree classificate dallo studio geologico comunale (allegato al POT per fare parte integrante e sostanziale) con classi di fertilità per le azioni di piano 4a, 4b, 4c, 4d, 4e;
- c. le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali;
- d. le aree comprese all'interno delle fasce di tutela definite dai reticoli idraulici minori;
- e. le aree comprese in fasce di rispetto di elettrovisivi e gasdotti.

f. I Pdl individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o affollati. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'impiego di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, dirigenziale, sportivo-educativo, produttivo, artigianale, alberghiero, fieristico e culturale di nuovo accoglimento su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici edo di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti. Negli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedere a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al DSP per fare parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:

- I) parcheggi pertinenziali fuori terra;
- II) opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
- III) parcheggi pubblici e assegnati all'uso pubblico fuori terra;
- IV) spazi a verde pubblico o assegnato all'uso pubblico;
- V) opere di urbanizzazione primaria.

#### 2. Interventi consentiti.

Gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle norme vigenti potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione allo scopo di ristabilire e risanamento conservativo. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni in uso in essere alla data di adozione delle norme vigenti.

3. Norme per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del valore paesistico originario.

- a. Le presenti norme integrano gli indirizzi normativi contenuti nello studio paesistico in relazione alle classi di sensibilità evidenziate nella relativa tavola.

b. Sono consentiti i seguenti interventi:

- I) incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari adeguamenti agli insediamenti esistenti;
- II) manutenzione dei sentieri esistenti e della rete viaria segnalata;
- III) adeguamento della rete infrastrutturale esistente utilizzando materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, connesso rispetto al contesto.

c. Sono vietati i seguenti interventi:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

I movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilievi attraverso spianamenti, sbracciamenti, riporti o altre attività di escavazione;  
 II l'asportazione del materiale movimentato; evitare la manomissione, la bruciatura, l'estigazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;  
 III interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale; il rimodulamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orti o scarpate di terrazzo;  
 IV trasformazioni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;  
 V l'asfaltatura delle strade di accesso a cascine o borghi rurali.

d. Al fine di consentire la manutenzione delle aree pertinenziali di proprietà, ricomprese nel territorio comunale, ed in seguito alla stipula di atto unilaterale d'obbligo, e' ammesso destinare a ricovero attrezzi, in tutto o in parte, la superficie degli edifici esistenti, individuati dalle tavole grafiche del PDR con apponita sigla "A", nel rispetto delle superfici coperte e delle altezze preesistenti alla data d'adozione del P.U.I.

## 9.5 La provenienza

Compravendita per scrittura privata autenticata 29.11.1999 nr. 41862 Repertorio Notai [REDACTED]  
 [REDACTED] di Brescia trascritta, a Salò, in data 24.12.1999 ai nn. 8041/5650.

## 9.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 07.12.2023 i beni risultano gravati da:

- **ipoteca giudiziale** nn. 5765/785 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);  
 a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;  
 contro: "DEGRAN SPA";  
 somma iscritta: [REDACTED] - somma capitale: Euro [REDACTED]
- **ipoteca giudiziale** nn. 5766/786 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);  
 a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;  
 contro: "DEGRAN SPA" - somma iscritta: Euro 347.000,00

## 9.7 La descrizione

Trattasi di terreni inseriti in **AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**, accessibili dalla Via Renzano, della superficie complessiva di mq 39.343,00.

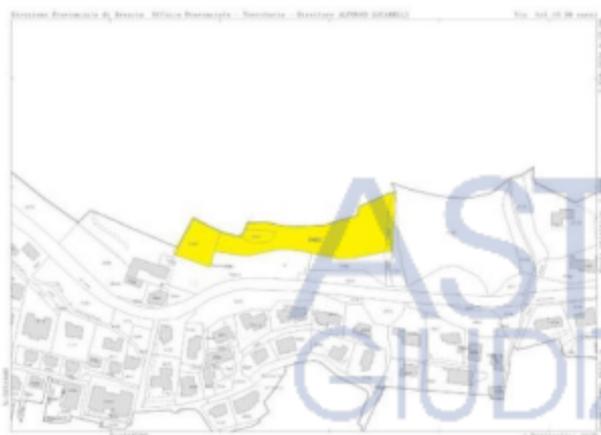
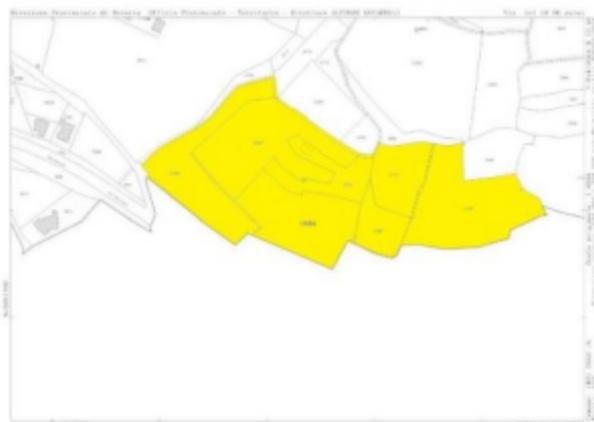
*Vista aerea dei terreni*



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



### 9.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi previsti dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Regione Agraria n. 11, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Qualità	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/2	13-11886	37.987,00	ULIVETO	10,38	197.152,53
1/2	13-2353	1.356,00	SEMINATIVO	4,91	3.328,96
<b>Sommano €</b>					<b>200.481,51</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15% ..... € 30.072,23

Il valore arrotondato della quota 1/2 dei beni in capo alla Società è pari a € 170.410,00 (euro centosettantamilaquattrocentodieci/00).

La sottoscritta consiglia la vendita in unico Lotto.

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 10 BENI IMMOBILI SITI IN GAVARDO (BS)

### 10.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Gavardo (BS), identificati catastalmente come segue:

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 20:

- **mappale 2879/521**, Via Giovanni Quarena n. SNC, piano T, categoria C/2, classe 4 mq 142, RC Euro 234,68;
- **mappale 2879/523**, Via Giovanni Quarena n. 230/B, piano T, categoria D/8, RC Euro 3.870,00;
- **mappale 2879/524**, Via Giovanni Quarena n. 230/A, piano T, categoria D/8, RC Euro 6.120,00.

### 10.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 2976 sub. 521: sub. 523, sub. 514,
- mapp. 2976 sub. 523: sub. 524, sub. 514, sub. 521, sub. 514, sub. 513,
- mapp. 2976 sub. 524: altra proprietà, sub. 514, sub. 523, sub. 514.

### 10.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano libere.

### 10.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gavardo è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di:

- Pratica Edilizia numero 14/1972, prot. 4851 del 31/07/1971;
- Pratica Edilizia n 112/2009 Denuncia di Inizio attività del 10.06.2009 prot. 7944, rigettata come da comunicazione in data 28.07.2009 prot. n. 0010223,
- Pratica Edilizia n. 112/2009-1 Permesso di Costruire in sanatoria del 18.12.2009 per le opere interne per trasformazione di singola unità in due unità immobiliari distinte.

Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità a decorrere dal 05.05.2010.

Risulta rilasciato un Certificato di Prevenzione Incendi in data 13.10.2010 prot. n. 20234, PRATICA N. 8055, valevole dal 29.09.2010 al 29.09.2013.

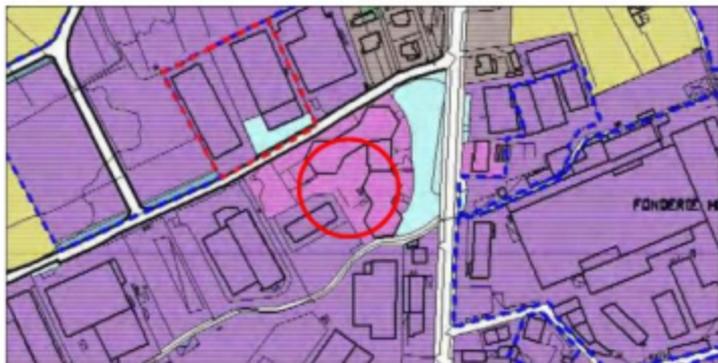
Non risultano essere state presentate successive pratiche edilizie a nome DEGRAN SPA.

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 09.01.2024, non sono emerse difformità, lo stato autorizzato corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Gavardo in Ambiti Commerciali-terziari consolidati, regolamentato dall'art. 4.16 delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio).



Legenda



Stato di fatto esistente  
Ambiti consolidati consolidati fase 1  
Ambiti consolidati consolidati fase 2  
Ambiti consolidati consolidati di collegamento  
Ambiti consolidati di trasformazione  
Stato piano  
Ambiti consolidati consolidati consolidati  
Ambiti consolidati consolidati consolidati  
Ambiti di fatto consolidati consolidati consolidati  
Ambiti consolidati consolidati consolidati consolidati

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Articolo 4.15 - Ambiti commerciali-termini consolidati

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo si individuano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni ricettive e ristorative.
2. Destinazioni d'uso ammesse  
Sono ammesse le attività terziarie come disciplinate dal precedente art. 1.17. Nel limite del 30% del peso insediativo massimo ammissibile sono ammesse le seguenti attività compatibili con la destinazione prevalente:
  - residenza di servizio;

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi  
Nome Tecnico di Abitazione

133

Multiplicato in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP

Comune di Gavardo – Provincia di Brescia  
Piano di Governo del Territorio – Variante 2013

- artigianato di servizio;
  - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali.
- E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulle ipi totale o ammissibile.  
Sono escluse le attività agricole, residenziali, produttive diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

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

#### 10.5 La provenienza

Compravendita per scrittura privata autenticata 31.07.2003 nr. 78184 Repertorio Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Brescia, trascritta a Salò in data 9.08.2003 ai nn. 5255/3359.

#### 10.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 07.12.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 5765/785 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** nn. 5766/786 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] con sede in Vestone;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro 283.072,55

#### 10.7 La descrizione

Trattasi di un magazzino con accesso esclusivo e due unità immobiliari a destinazione commerciale attualmente attrezzate per attività di bar/locale di pubblico spettacolo, poste al [REDACTED]

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

terra di edificio a destinazione commerciale sito in Via Giovanni Quarena n. 230/A e B a Gavardo (BS).

L'U.I. mapp. 2976 sub. 521 è composta da un unico locale ad uso deposito, al rustico e privo di impianti, con altezza interna di 3,5 mt.

L'U.I. mapp. 2976 sub. 523 è composta da ingresso, guardaroba, ampio locale open space con altezza massima interna h 2,97 mt e altezze variabili tra i 2,16 mt. e i 2,57 mt, con bancone centrale per la somministrazione di bevande, due palchi e vari soppalchi a quote differenti. Nella parte retrostante sono presenti i servizi igienici, gli spogliatoi e una serie di depositi e ripostigli con altezza interna di 3,47 mt.

L'U.I. mapp. 2976 sub. 524 è composta da **bussola d'ingresso**, guardaroba, ampio locale open space con altezza interna 3,46 mt, con bancone centrale per la somministrazione di bevande, un palco e vari soppalchi a quote differenti. Nella parte a nord sono presenti i servizi igienici, la cucina, la dispensa ed il ripostiglio.

Le unità sono sprovviste di quadri elettrici e **hanno l'impianto elettrico danneggiato da un furto.**

L'impianto di **riscaldamento e raffrescamento** è ad aria e considerato da revisionare, mentre l'**acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici.** La pavimentazione dei locali ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. La muratura del fabbricato è stata realizzata in pannelli prefabbricati e i piastri portanti e le travi realizzate in cemento armato prefabbricato.

Il deposito è privo di impianti, pavimentato con piastrelle in ceramica e dotato di portone in ferro ad apertura manuale con accesso direttamente dal parcheggio.

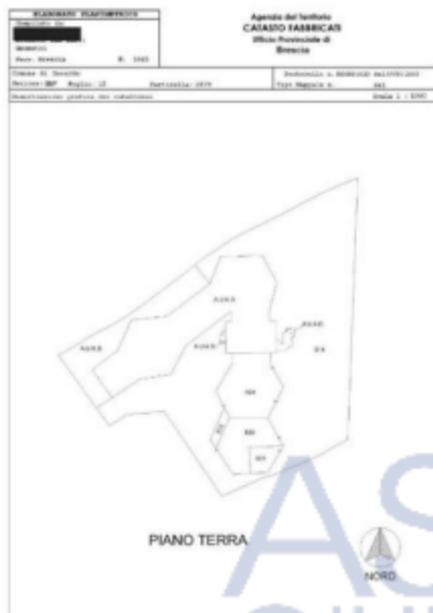
Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

## ELABORATO PLANIMETRICO

Sed. 02/03/23 - 15/04/2023 - Mod. 1/2012



Sed. 02/03/23 - 15/04/2023 - Mod. 1/2012  
 Foglio [REDACTED] - Foglio di sezione [REDACTED] - Misure in [REDACTED] M. [REDACTED]  
 Foglio [REDACTED] M. [REDACTED]

Questo documento è un documento informatico. Per informazioni, consultare il sito www.catasto.gov.it



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione  
 Revisione 00

## ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 16:37:47  
Numero Pratica: T80106  
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particelle	Tipi mappa	dat.	
GAVARDO	GAV	12	2679			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Plani	Scale	Int	DESCRIZIONE
801						SOPPRESSO
802						SOPPRESSO
803	via giovanni cuarente		T			FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE
804	VIA EMBLEGNA		T			MAGAZZINO
805	VIA EMBLEGNA		T			MAGAZZINO
806						SOPPRESSO
807	VIA EMBLEGNA	38	T			MAGAZZINO
808	VIA EMBLEGNA	38	T			TETTOIA
809	via giovanni cuarente	230	1			FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE
810	VIA EMBLEGNA	38	T			MAGAZZINO
811	VIA EMBLEGNA	38	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
812	VIA EMBLEGNA		T			AREA URBANA DI MQ. 900,00
813	via giovanni cuarente		T			CORTE COMUNE
814	via giovanni cuarente		T			CORTE COMUNE
815	VIA EMBLEGNA		T			PARTITA SPECIALE A
816	VIA EMBLEGNA	38	T			PARTITA SPECIALE A
817	VIA EMBLEGNA		T			AREA URBANA DI MQ. 194,00
818						SOPPRESSO
819	VIA EMBLEGNA		T			AREA URBANA DI MQ. 1.890,00
820	VIA EMBLEGNA		T			AREA URBANA DI MQ. 40,00
821	via giovanni cuarente	230C	T			DEPOSITO
822						SOPPRESSO
823	via giovanni cuarente	230B	T			FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE
824	via giovanni cuarente	230A	T			FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE

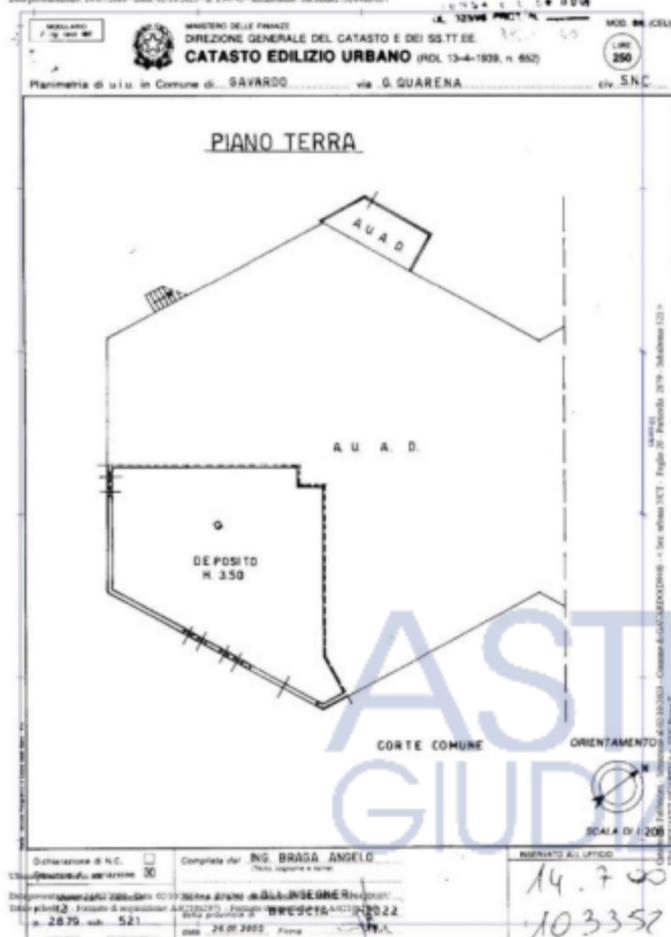
Visura telematica

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

SCHEDA FOGLIO 20 MAPP. 2879 SUB. 521

Data provvisionale: 14/07/2000 - Data 02/09/2023 - a. 134745 - Rubriche: 1423002/2948001/



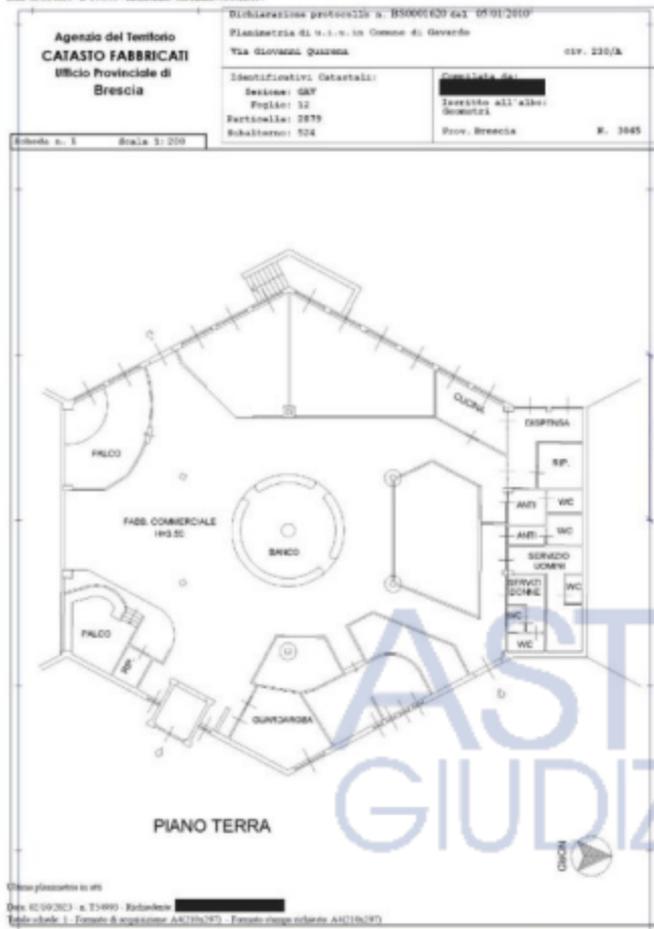
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Revisione 00



## SCHEDA FOGLIO 20 MAPP. 2879 SUB. 524

Data IC/09/2023 - n. T3499 - Rubriche MC1882706489197



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**MAPPA**



**Documentazione fotografica**





Sub 523

Sub 523

Sub 524

Sub 524

### 10.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali desunte dalle planimetrie catastali e controllate 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	Coef. pond.	Sup. ragguagliata mq
Deposito sub. 521	154,00	100%	154,00
Locale commerciale sub. 523	426,75	100%	426,75
Locale commerciale sub. 524	679,40	100%	679,40

#### Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: locali commerciali valore min €/mq 809,00, valore max €/mq 972,00 – magazzini valore min €/mq 293,00, valore max €/mq 551,00;
- 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

Cognome: GIARDO

Frazione: Pediverba/FRAZIONI SOPRAPONTE - SOPRAZZOCCO E ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	430	600	L	2,5	3,4	N
Negozi	Normale	900	1100	L	4,5	5,5	N

Considerato lo stato attuale delle u.i., di conservazione e manutenzione, così come indicato nel capitolo "descrizione", viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Superficie regg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Deposito sub. 521	154,00	350,00	53.900,00
Locale commerciale sub. 523	426,75	700,00	298.725,00
Locale commerciale sub. 524	679,40	700,00	475.580,00
<b>Sommano €</b>			<b>828.205,00</b>

Quota di 1/3 in capo alla Società ..... € 414.102,50

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15% ..... € 62.115,38

Il valore arrotondato della quota 1/2 dei beni in capo alla Società è pari a € 351.990,00 (euro trecentocinquantunovecentonovanta/00).

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, 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.**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 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 178/40**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/41**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, RC Euro 20,14;
- **mappale 178/42**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/43**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/44**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/45**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, RC Euro 20,14;
- **mappale 178/46**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/47**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/48**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **mappale 178/49**, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, RC Euro 18,59;
- **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. 40: sub. 41, sub. 15, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 41: sub. 42, sub. 15, sub. 40, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 42: sub. 43, sub. 15, sub. 41, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 43: sub. 44, sub. 15, sub. 42, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 44: sub. 45, sub. 15, sub. 43, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 45: sub. 46, sub. 15, sub. 44, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 46: sub. 47, sub. 15, sub. 45, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 47: sub. 48, sub. 15, sub. 46, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 48: sub. 49, sub. 15, sub. 47, altra proprietà;
- mapp. 178 sub. 49: sub. 15, sub. 15, sub. 48, altra proprietà;
- 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

#### 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

AREE URBANISTICHE	
	Perimetro Urbanistico
	Perimetro Urbanistico Consolidato
	Zona R - Residenze e complessi sparsi di nuova destinazione
	Aree B1 - Tessuto residenziale a blocco isolato
	Aree B2 - Tessuto residenziale a edifici e palazzine
	Aree C1 - Aree per la produzione manifatturiera
	Aree C2 - Aree per la produzione e vendita di beni e servizi
	Aree C3 - Aree per depositi e trasmissioni all'aperto
	Impianti sportivi privati
	Impianti per la distribuzione del carburante e per l'autostrada
	Terreni privati
	Aree per servizi pubblici di interesse pubblico e generale

## Art. 17 Area 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 sottocategorie:

- Area B1 - isolati generalmente caratterizzati da edifici a schiera o palazzine multipiano.
- Area B2 - isolati generalmente edificati con tipologie a vilino con unità abitative singole o bilinee.

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 dinamica paesistica specifica volta a giustificare la scelta operata. Independentemente 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 m <sup>2</sup> ) - 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

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

Indici e parametri	Aree	
R1	80	80
UF (mq/m <sup>2</sup> )	0,4	0,33
Rc (%)	40	50
H (m)	6,50 - 10,50	6,50 - 7,50
Dc (m)	152 e comunque mai minore di 5	152 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 Notaio [REDACTED] di Brescia trascritta, a Brescia, in data 30.12.2003 al nr. 65363/09918.

## 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] con sede in Vestone, domiciliata a Brescia - Via XXV Aprile n. 8;

contro: \*DEGRAN SPA\*;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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] con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

### 11.7 La descrizione

Trattasi di posti auto scoperti pertinenziali situati al piano primo sottostrada di una palazzina a carattere residenziale sita in Via Cave n. 2 a Bedizzole (Bs) a cui si accede tramite cancello elettrico su proprietà condominiale. La pavimentazione dell'area è in asfalto ed i posti auto sono individuali a terra. L'area edificabile individuata con sub. 55 è situata a nord del fabbricato principale; l'accesso avviene dal BCNC sub. 17 che dà 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



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## ELABORATO PLANIMETRICO

Data 02/04/2023 n. 70190 - Architetto - Stasovici



Data 02/04/2023 n. 70190 - Architetto - Stasovici  
 Scale: foglio 1 - Foglio di progetto: A3/24/20 - Foglio di stampa: A3/24/20 - Foglio di pubblicazione:  
 (Copia di stampa in scala)

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Pag. 46  
 Revisione 00

## ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 10:41:58  
Numero Pratica: TR3255  
Pag. 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Sub	Comune BEDZIZOLE	Sezione NCT	Foglio S	Particella 175	Tipo mappa	del.
1	UBICAZIONE	4/10	Parsi	Scala	175	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via cave	4	T			AREA URBANA DI MQ 2166
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via cave	2	T			MAGAZZINO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14	via cave	2	1			UFFICIO
15	via cave		T-01			B.C.N.C. ( SPAZIO DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO, SCIVOLE E MARCIAPIEDE COMUNI AI SUB. DAL 25 AL 54, 56 E 67)
16	via cave		T-1 - 01			B.C.N.C. ( VIALETTO PERSONALE, SCALE E POSAZZO AL PIANO PRIMO COMUNI AI SUB. 28 E 29 )
17	via cave		T			B.C.N.C. (CORTE COMUNE AI SUB. 29 - 29 - 35 )
18	via cave		01			B.C.N.C. ( CORSELO COMUNE AI SUB. 35 - 36 - 37 - 38 - 39 )
19	via cave		T-01			B.C.N.C. (CORTI E VINO SCALA COMUNI AI SUB. 25 E 27 )
20	via cave		T-01 - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
21	via cave		T-01 - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
22	via cave		T-01/1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
23						SOPPRESSO
24	via cave		T-01			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
25	via cave		T-01			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
26	via cave		T-01			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 16:41:58  
Numero Pratica: T83255  
Pag. 2 - Fine

27	VIA CIVILE		T-1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
28	VIA CIVILE		T		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	VIA CIVILE		1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
31	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
32	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
33	VIA CIVILE				SOPPRESSO
34	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
35	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
36	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
37	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
38	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
39	VIA CIVILE		S1		AUTORIMESSA
40	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
41	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
42	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
43	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
44	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
45	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
46	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
47	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
48	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
49	VIA CIVILE		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
50	VIA CIVILE		T		POSTO AUTO SCOPERTO
51	VIA CIVILE		T		POSTO AUTO SCOPERTO
52	VIA CIVILE		T		POSTO AUTO SCOPERTO
53	VIA CIVILE		T		POSTO AUTO SCOPERTO
54	VIA CIVILE		T		POSTO AUTO SCOPERTO
55	VIA CIVILE		T		AREA URBANA DI MQ. 542
56	VIA CIVILE	24	S1-T-1		ABITAZIONE
57	VIA CIVILE	24	S1		AUTORIMESSA

Visura telematica

# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 40

Data: 02/10/2023 - n. T1420 - Rubrica: [REDACTED]

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dedicazione gestionale n. B0020219 del 13/05/2001 Piantatura di n. l. n. in Comune di Bedonco	
	Via Carrè	c.a.p.
<b>Identificativi Catastrali:</b> Sezione: 075 Foglio: 9 Particella: 172 Subalterno: 40		<b>Completata da:</b> [REDACTED] Corsivo all'Alto: Architetto: Prov. Brescia N. 1004
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<b>PIANTA PIANO INTERRATO</b>  		
 Nord		
Utile planetario in pdf Data: 02/10/2023 - n. T1420 - Rubrica: [REDACTED] Note: scheda 1 - Pianta di aggruppamento ANTICIPA - Piano garage interrato ANTICIPA		

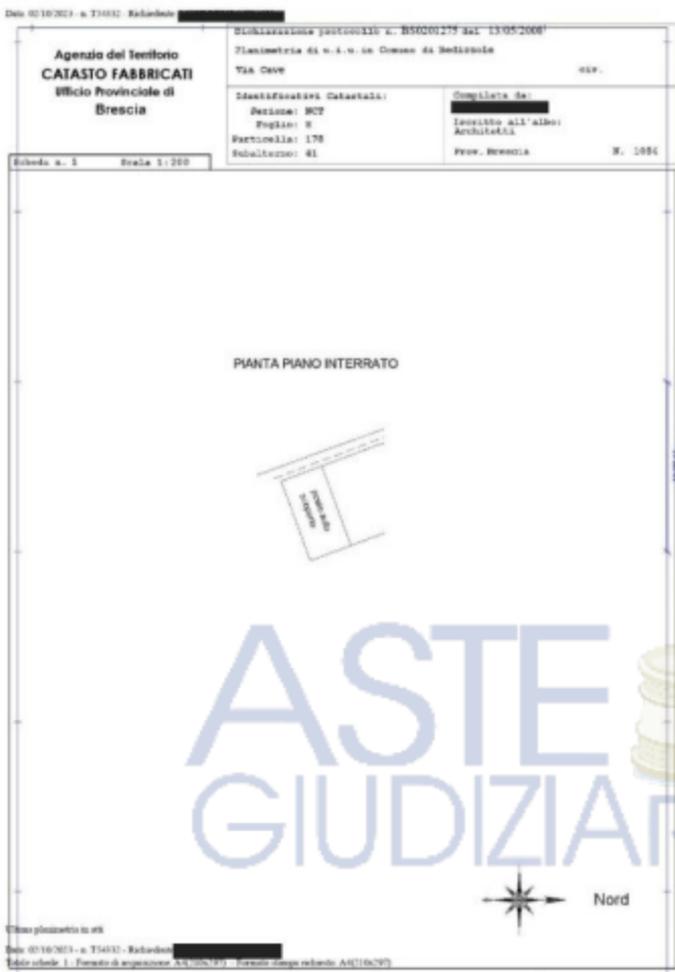
Documento di riferimento: Sezione di 02/10/2023 - Comunità BRESCESE (02/10/2023) - Foglio 9 - Particella 172 - Subalterno 40 - UFFICIO FABBRICATI

# ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

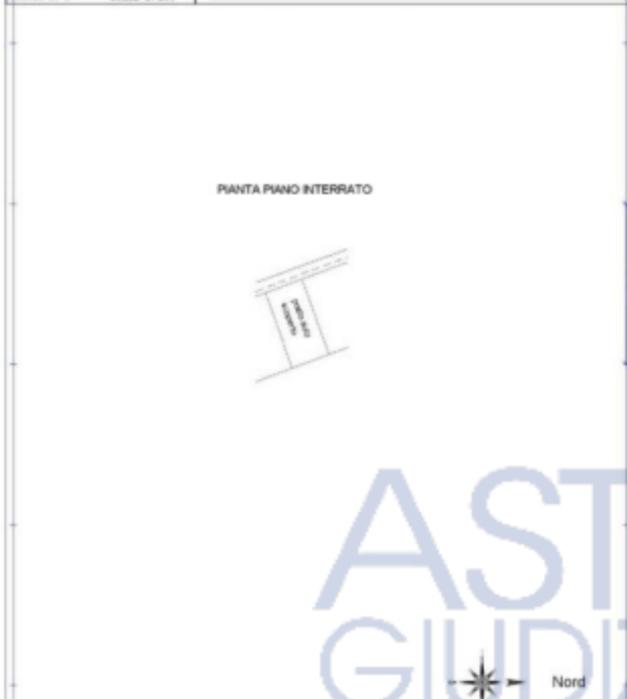
## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 41



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 42

Data 01/10/2023 - n. T/1014 - Rottorone

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	El. Catastrale particolare n. 850200275 del 11/09/2008 Planimetria di v.i.n. in Comune di Rodengo	
	Via Cava DIV.	
<b>Identificativi Catastrali:</b> Sezione: RCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 42		<b>Compilato da:</b> Inverto all'albo Autistica Div. Brescia M. 2004
Scheda n. 3 Scala 1:200		
Pianta Piano Interrato		
		
Classe planetaria n. 41		
Data 01/10/2023 - n. T/1014 - Rottorone - SC/0007/0400001 Foglio cartella 1 - Formato di organizzazione ASI(18/27) - Formato disegno cartella ASI(18/27)		

Catastro del Territorio - Sezione di RODENGO (178) - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 42 - M. 2004

# ASTE GIUDIZIARIE.



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione  
 a 10  
 Revisione 00

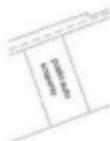
## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 43

Data 02/09/2023 - a 23/03/2023 - Rubrica

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Dichiarazione protocollata n. 850201274 del 13/05/2008 Planimetria di n.r.s. in Comune di Meda Via Covo DIV.	
	Identificativi Catastali: Sezione: M2 Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 43	Copiata da: Invenio all'albo: Architetto Prov. Brescia M. 1004

Foglio n. 3 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



# ASTE GIUDIZIARIE



Nord

Classe planetaria in via

Data 02/09/2023 - a 23/03/2023 - Rubrica

Tavola n. 1 - Estratto di ogni foglio A4/10m/10 - Estratto stesso foglio A4/10m/10

Catasto di Fabbricati - Sezione di M (02/02/2023) - Comune di MEDA (23/03/2023) - Via Covo M2 - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 43 - VIA C.V. P. 001

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

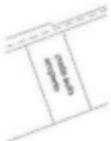
## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 44

Data 01/10/2023 - n. T3419 - Rubriche

<b>Agente del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Nota di trascrizione prot. n. 858201279 del 13/05/2008 Plesso di via L. G. in Comune di Mediolano	
	Via Caro	
<b>Identificativi Catastrali:</b> Sezione: 007 Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 44		<b>Completato da:</b> [REDACTED] Invece all'albo: Architetti Prov. Brescia M. 1004

Foglio n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



 Nord

Comune di Mediolano - Ufficio di Registro di Brescia - Via L. G. in Comune di Mediolano - Via Caro n. 178 - Subalterno 44 -

Utile planimetrico in mq  
 Data 01/10/2023 - n. T3419 - Rubriche  
 Foglio n. 1 - Titolo di acquisto AS (10/20) - Finanziamento tramite AS (10/20)

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

at 10/20  
 Revisione 00

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 45

Data 02/10/2023 a 134040 - Katastrofen- [REDACTED]

<b>Agenzia del Territorio CATALDO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Brescia</b>	Pubblicazione definitiva n. 899201279 del 13/05/2008 Planimetria di n. r. n. in Comune di Bedonco Via Cava civ.	
	Identificativi Catastrali: Sezione: MCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 45	Completata da: [REDACTED] Incaricato all'atto: Architetto Prov. Brescia M. 1004

Schema n. 3 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE

Nord

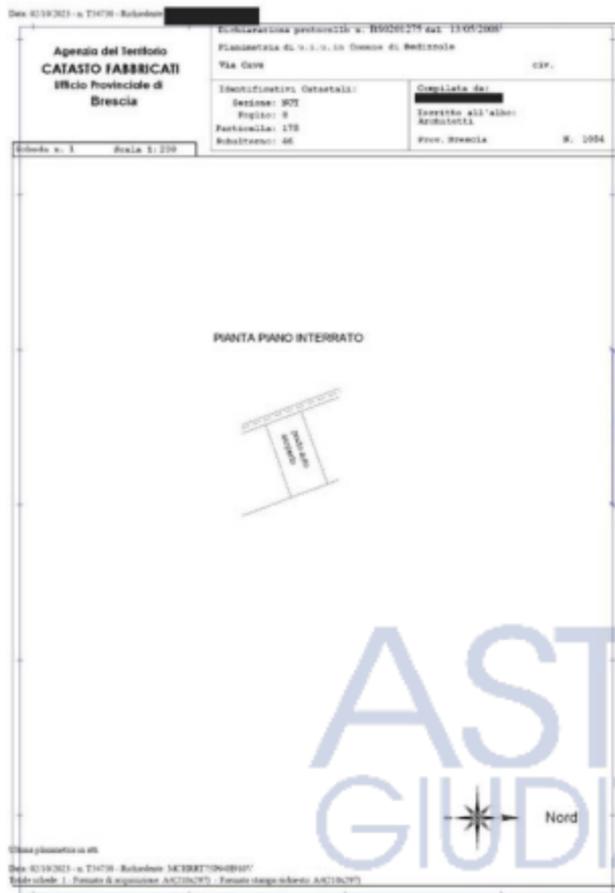
Chiusa planimetria in 48

Data 02/10/2023 a 134040 - Katastrofen- [REDACTED]  
 Foglio catastrale: 1 Foglio di acquisizione AS/104/23/1 - Foglio di acquisizione AS/104/23/2

Catastro di Bedonco - Sezione MCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 45 -  
 Via Cava, 45 - 25010 Bedonco (BS)

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 46



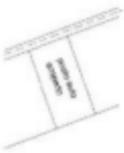
# ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

a. 10/10  
 Revisione 00

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 47

Data 02/09/2021 - n. 234746 - Rubrica

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Edificazione protocollica n. 809201279 del 13/05/2008 Planimetria di u.l.v. in Comune di Bedizzole	
	Via Cave	avv.
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: 807 Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 47	<b>Completato da:</b> Inscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia	M. 1004
Foglio n. 3      Scala 1:200		
PIANTA PIANO INTERRATO		
		
<h1 style="color: lightblue; opacity: 0.5;">ASTE GIUDIZIARIE</h1>		
 Nord		
Classe planimetria in ans		
Data 02/09/2021 - n. 234746 - Rubrica		
Foglio cartella: 1 - Partenza di acquisizione AR/02/07/11 - Partenza campo coltura AR/01/06/07/11		

Catasto di Bedizzole - Sezione di 807/1/079 - Foglio n. 807/1/079 - Particella 178 - Subalterno 47

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 48

Data: 02/10/2023 - n. T4742 - Bollettino

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Brescia</b>	Dichiarazione protocollata n. 001201279 del 13/05/2008 Planimetria di v.l.v. in Comune di Bedonno Via Covo		#48.
	Identificativo Catastale: Sezione: 002 Foglio: 0 Particella: 178 Subalterno: 48	Compiuta da: Iscritta all'albo: Architetti Prov. Brescia	
Foglio n. 0 Strada n. 200	Pianta Piano Interrato		
Direzione planimetria in atti			
Data: 02/10/2023 - n. T4742 - Bollettino			
Foglio urbano: 1 - Formato di acquisizione: AUTOGNCO - Formato stampa riferito: AUTOGNCO			

 Catasto del Fabbricati - Sezione di 001/02/002 - Comune di BEDONNO (BS) - C. Str. urbana VCT - Foglio 0 - Particella 178 - Subalterno 48 -  
 VSA C.078 P.048.12

# ASTE GIUDIZIARIE.



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 49

Data: 02/18/2023 - n. T41701 - Rubriche: [REDACTED]

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</b>	Edilizia abitativa preesistente n. B55201279 del 13/05/2008 Plesso n. 41 s.l.s. in Comune di Medole	
	Via Cava <span style="float: right;">CIV.</span>	
Foglio n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: B76 Foglio: 8 Particella: 170 Subalterno: 49	Completata da: [REDACTED] Iscritta all'Albo: Architetti Prov. Brescia      N. 1060
	<p style="text-align: center;">PIANTA PIANO INTERRATO</p>	
<p style="text-align: center;"> <span style="font-size: 2em; opacity: 0.5;">ASTE</span>  <span style="font-size: 2em; opacity: 0.5;">GIUDIZIARIE</span> </p> <p style="text-align: right;"> </p>		
<small>           Classe planimetria in sito            Data: 02/18/2023 - n. T41701 - Rubriche: [REDACTED]            Edilizia civile - J. Comune di Medole - AS210201 - Foglio n. 8 subalterno AS210201         </small>		

Catasto di Brescia - Ufficio di Brescia - Ufficio Provinciale - Foglio n. 178 subalterno 49 - Plesso n. 41 s.l.s. in Comune di Medole - Via Cava - Civ.

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

**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
Posto auto sub. 40	11,73	1,00	11,73
Posto auto sub. 41	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 42	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 43	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 44	12,00	1,00	12,00
Posto auto sub. 45	13,00	1,00	13,00
Posto auto sub. 46	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 47	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 48	12,50	1,00	12,50
Posto auto sub. 49	12,50	1,00	12,50

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

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione  
 Revisione 00

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: <b>BRISCA</b>							
Comune: <b>BEDZIOLE</b>							
Fascia loca: <b>Periferici RADOM</b>							
Codice zona: <b>01</b>							
Microzona: <b>1</b>							
Tipologia generale: <b>Capannoni industriali</b>							
Destinazione: <b>Produttiva</b>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Adattatori chiavi	Normale	1000	1100	L	3,4	3,7	N
Adattatori chiavi	Ottimo	1300	1400	L	4,2	4,7	N
Autotrasmesse	Normale	530	620	L	1,8	2,1	N
Bici	Normale	390	690	L	1,9	2,2	N
Posti auto coperti	Normale	425	485	L	1,3	1,4	N
Posti auto scoperti	Normale	305	365	L	,9	1,1	N
Vile 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 parziale €	Valore attribuito €
Posto auto sub. 40	11,73	300,00	3.519,00	527,85	220,00	1.000,00	1.771,15
Posto auto sub. 41	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Posto auto sub. 42	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Posto auto sub. 43	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Posto auto sub. 44	12,00	300,00	3.600,00	540,00	220,00	1.000,00	1.840,00

Descrizione	Sup. rapp. mq	Valore unit. €/mq	Valore tot. €	Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €	Detrazione quota parte per eventuale sanatoria €	Detrazione per atto vincolo patrimoniale €	Valore attribuito €
Porto auto sub. 45	13,00	300,00	3.900,00	585,00	220,00	1.000,00	2.095,00
Porto auto sub. 46	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Porto auto sub. 47	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Porto auto sub. 48	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
Porto auto sub. 49	12,50	300,00	3.750,00	562,50	220,00	1.000,00	1.967,50
<b>Sommano €</b>							<b>19.478,65</b>

L'area urbana ha una superficie catastale di 541,70 mq ed un volume disponibile di 346,00 mc. È stata svolta l'indispensabile indagine di mercato circa i valori 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

Il valore complessivo arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 69.476,00 (euro sessantanove mila quattrocento settantasei/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 garanzie per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

# ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Cap. 112  
Revisione 00



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.



Publicazio  
ripubblicazione o ripro



ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 14 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI REZZATO (BS)

### 14.1 L'identificazione catastale

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

NCEU, Sezione Urbana NCT, foglio 19:

- **mappale 16/13**, Via Mazzini G. n. 19-21, piano S1-T-1, categoria F/3, consistenza unità immobiliare in corso di costruzione;
- **mappale 16/14**, Via Mazzini G. n. 21, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 67, RC Euro 148,79.

Lo stato attuale delle unità immobiliari in corso di costruzione è correttamente rappresentato dall'elaborato planimetrico presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Brescia, mentre il deposito identificato dal mapp. 16 sub 14 è stato demolito.

Si specifica che non è stato possibile accedere ai locali posti al piano primo sottostrada perché le entrate risultano essere murate.

### 14.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 16 sub 13 edificio nord piano primo: vuoto su sub. 23, vuoto su sub. 15, vuoto su sub. 23, vuoto su sub. 14, vuoto su sub. 23, vano scale sub. 23, vuoto su sub. 23.
- mapp. 16 sub 13 edificio sud piano terra – sub. 14, sub. 23, sub. 23, sub. 23.
- mapp. 16 sub 14: non esistente, demolito.

### 14.3 Stato di possesso

Le unità immobiliari risultano in corso di costruzione e libere

### 14.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rezzato è emerso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Rezzato in data 10 marzo 1967 ai Fratelli Lodrini Angelo Alberto e Mario per la costruzione di un magazzino ad uso deposito mobili in ampliamento.

Risultano a seguire le pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 8/2004 del 07/06/2004 per realizzazione nuova recinzione per delimitazione lastrico solare di pertinenza del fabbricato di proprietà intestata a Degran Spa;
- Permesso di costruire n. 28/2004 del 25/05/2005 per ristrutturazione fabbricato esistente con **cambio d'uso da commerciale a residenziale** per formazione di n. 4 alloggi intestata a Degran Spa;

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. 15134 del 12/11/2007 per ristrutturazione edilizia piano primo – piano interrato, opere di straordinaria manutenzione, intestata a Degran Spa;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia Prot. 16398 del 03/12/2007 per intervento urgente di **manutenzione straordinaria per infiltrazione d'acqua dalla copertura** intestata a Degran Spa.

**Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nelle pratiche edilizie e quanto ad oggi realizzato, risulta quanto segue:**

- In merito alle 4 unità immobiliari in palazzina in corpo staccato, il progetto è completamente differente da quanto rilevato in sede di sopralluogo: più precisamente la disposizione interna delle singole unità è stata modificata, con rotazione e spostamento di scala di collegamento zona giorno e zona notte e sono state cambiate le posizioni di porte e finestre in facciata;
- il deposito sub. 14 è stato demolito: le tavole del Permesso di costruire n. 28/2004 riportano questa porzione urbana come parte comune F.lli Londrini/Degran Spa;
- il piano interrato è inaccessibile perché murata l'unica possibilità di accesso e cioè dal fabbricato principale (A), di altra proprietà. Il progetto prevedeva un nuovo accesso da realizzare mediante rampa posta in prossimità del sub. 14 (demolito).
- per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione al piano primo che prevedevano la realizzazione di sette unità immobiliari residenziali sono stati eseguiti solo alcuni lavori relativi alle demolizioni interne.

\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT di Rezzato in B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità, **regolamentato dall'art. 27.1** delle NTA del Piano delle Regole del PGT (v. sottostante stralcio).



Legenda

Publicazio  
ripubblicazione o ripro

## ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

## Tessuto storico

- A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione  
 Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione

## Tessuto consolidato

- B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità  
 B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente bassa densità  
 B3 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso, o episodi edili consolidati  
 B4 - Tessuti ed episodi edili residenziale a bassa densità - ville con parco  
 Edifici di particolare interesse  
 B5 - Tessuti residenziali di trasformazione e/o riqualificazione  
 VP - Aree a verde e giardino, parco, prato, bosco, orto  
 D1 - Tessuto a destinazione produttiva artigianale prevalente  
 D2 - Tessuto a destinazione produttiva artigianale e industriale  
 D3 - Capirelli della produzione industriale

## Z.T.1 B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

## Descrizione

Tessuto di tessuto a destinazione residenziale prevalente, a media densità, di disegno non unitario risultato di processi di crescita frantumati nel tempo.

## Obiettivi

Valutare aumento della densità, incentivare la presenza di verde privato, evitare insediamenti non coerenti, promuovere esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

## Modalità d'intervento e parametri

Devoti, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto previsto agli art. 19 e 22 delle presenti norme, sono ammesse tutte le categorie d'interventi: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA  $Uf = 0,5$  metro o uguale all'esistente se superiore

NOME TECNICO DI ATTUAZIONE

Pagina 14

COMUNE DIREZIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE

RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI FORMABILITÀ	Rf = 30% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = 10,5 m oppure al massimo se superiore
INDICE DI PANTUMAZIONE	Np = 0,05 mq/qa, 7 ogni 4 mq carbox
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Di = 5 m fermo restando quello definito dagli art. 6
DISTANZA DALLE STRADE	Come da art. 6 punto "Di" = distanza dalle strade"
DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA	Di = 5 m
DISTANZE TRA PARTI PAVIMENTATE	10 m

## Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

Principali	Parcelle residenziali	1,30, 1,50	
Compatibili	Parcelle artigianali di servizio	2,20, 2,30, 2,40, 2,60	
	Edifici di vicinato	1,30	
	Modello edilizio di vendita di primo livello (Da art. 200 a art. 202)	1,30	
	Pubblici esercizi di amministrazione di servizi agli abitanti (quali il titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, pizzerie, gelaterie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, pasticcerie, bar, ecc.) e (o) in vendita per il consumo sul posto, diversi dai bar/caffè con licenziazione dei locali nei quali sono già autorizzate le attività di vendita	0,50, 0,70, 0,90	
	Parcelle scolastiche	1,30, 1,50, 1,70	
	Parcelle multiscopo abitative	0,40, 0,50, 0,60, 0,70, 0,80, 0,90	
	Parcelle private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo	0,10*, 0,20, 0,30, 0,40, 0,50, 0,60, 0,70, 0,80, 0,90	
	Parcelle collettive pubbliche o di interesse pubblico	10,40, 10,50, 10,60, 10,70	
	Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente piano solo per le Aree B1.	

\*La destinazione a culto religioso è ammessa solo per le attività già esistenti legittimamente.

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

#### 14.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 18.11.2000 n. 3151 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 20.11.2000 ai nn. 43937/25824.

#### 14.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 15682/2540 del 4.05.2012 (atto del 27.04.2012 n. 99151 Repertorio Notaio Chiara Zichichi di Brescia);

a favore: "BANCO DI BRESCIA S.P.A." con sede in Brescia, Corso Martiri della Libertà n. 13;

contro: "DEGRAN S.P.A.";

somma iscritta: Euro 800.000,00 - somma capitale: Euro 400.000,00

scadenza: anni 10;

grava limitatamente in capo al mappale 16/13;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36596/6459 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia - Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 347.000,00 - somma capitale: Euro 283.072,55;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia - Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 3.200.000,00 - somma capitale: Euro 2.746.697,09.

#### 14.7 La descrizione

Il subalterno 13, in corso di costruzione, si compone di due lotti distinti (fabbricato A e B) siti in via Giuseppe Mazzini n. 19-21 a Rezzato (BS). Una porzione è situata al piano primo di un immobile misto commerciale residenziale, con accesso mediante scala comune sub. 23: i locali si presentano completamente sgombri, con solai e pareti al rustico, privi di qualsiasi impianto e con serramenti completamente da sostituire. Il progetto autorizzato dal Comune prevede la realizzazione di n. 7 unità abitative residenziali.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



La seconda porzione (corpo di fabbrica B) è costituita da n. 4 unità abitative in corso di costruzione, realizzate su due piani: a piano terra le zone giorno con soggiorno, angolo cottura e bagno di servizio, al piano primo le zone notte con due camere, un bagno e balconi.

Il piano interrato, destinato a box, al momento non è accessibile in quanto mancano il corseello di discesa e le scale di accesso.



Le quattro unità si presentano al rustico e vanno completate le seguenti lavorazioni:

- isolare termicamente il pavimento al piano terra, eseguire le caldaie, posare i pavimenti e rivestimenti di scale e bagni.

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- fornire e posare i sanitari;
- posare i serramenti (i telai e le ante esterne sono in cantiere, mancano i vetri)
- posare le ringhiere;
- ultimare la parte interrata **dell'edificio oggi inaccessibile**, così come la rampa di accesso al piano;
- una parte di impianto elettrico è stata realizzata, mancano i frutti e alcuni cavi;
- **per l'impianto idraulico e di riscaldamento mancano le caldaie ed i caloriferi;**
- mancano le porte interne.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

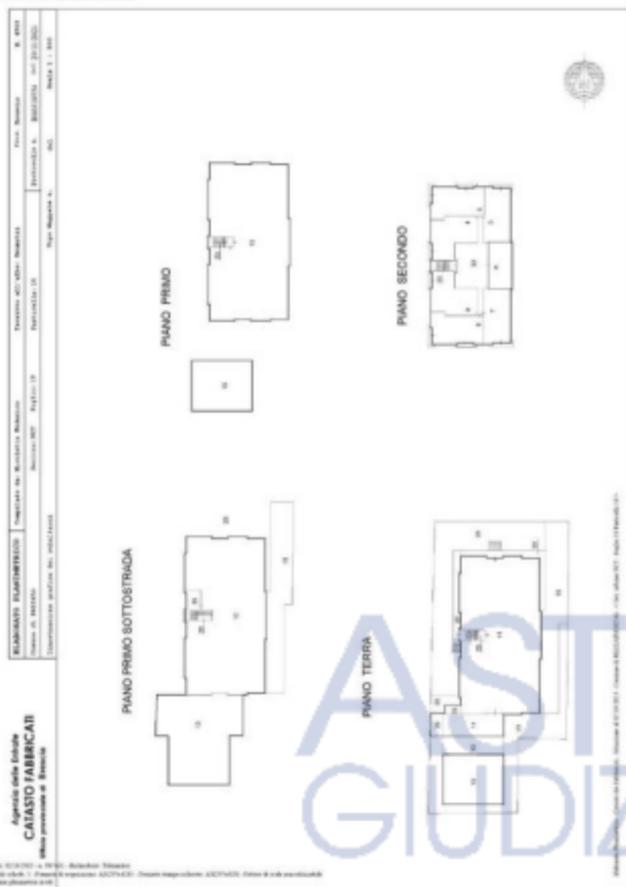
ESTRATTO DI MAPPA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## ELABORATO PLANIMETRICO

Sca. 01/2023 n. 99/01 - Edificio Stesso



Sca. 01/2023 n. 99/01 - Edificio Stesso  
 Tipologia del bene: IMMOBILE  
 Tipologia del bene: IMMOBILE

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Revisione 00

## ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 02/10/2023  
Ora: 19:21:17  
Numero Pratica: T67432  
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune REZZATO	Sezione NCT	Foglio 19	Particella 16	Tipo mappa	cat.	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n. civ.	Parti	Scala	lit	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
4	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
5	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
6	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
7	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
8	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
9	via giuseppa mazzini	21	2			ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
10	via giuseppa mazzini	21	01			MAGAZZINO
11	via giuseppa mazzini	19	T			ESPOSIZIONE
12						SOPPRESSO
13	via giuseppa mazzini	19-21	01-T-1-2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
14	via giuseppa mazzini	21	T			DEPOSITO
15	via giuseppa mazzini	19	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUBB. 10, 11, 13
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19						SOPPRESSO
20						SOPPRESSO
21						SOPPRESSO
22	via giuseppa mazzini	21	2			BENE COMUNE NON CENSIBILE LOGGIA COMUNE AI SUBB. 3,4,5,6
23	via mazzini g.	21	01-T-1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, BALLERINO) (VANO SCALA) COMUNI AI SUB. 3,4,5,6, 10, 11, 13

Visura telematica

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

14  
Revisione 00

## PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 16 SUB. 14 - DEMOLITO

Data: 02/10/2023 - n. T14997 - Subdatabse: MCBRETT09420001

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di <b>Brescia</b>	Dichiarazione protocollos n. 809925882 del 07/11/2011 Piantonatura di n. 1/1/1/1/1 in Comune di Breno	
	Via Giuseppe Mazzini n. 21	
Identificativi Catastali: Destino: 907 Foglio: 19 Particella: 05 Subalterno: 14		Compilata da: Lombati Stefano Emessa all'atto: Scritture Prov. Brescia n. 4029
Scheda n. 1 Scala 1:200		
<b>PIANO RIALZATO</b>		
Classe planetaria in 4/5		
Data: 02/10/2023 - n. T14997 - Subdatabse: MCBRETT09420001 Formato di esportazione: AK216(27) - Formato stampa planimetrie: AK216(27)		

 Comune: (Autore): Breno n. 01/10/2011 - Comune: BRESCIA (03030) - Via: Via Giuseppe Mazzini - Foglio: 19 - Particella: 05 - Subalterno: 14  
 MCBRETT09420001

# ASTE GIUDIZIARIE



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## Documentazione fotografica



## 14.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto 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	Coef. pond.	Sup. ragguagliate mq
Autorimessa interrata, in corso di costruzione, ad oggi non accessibile, <u>dato progettuale – non accessibile</u>	332,50	1,00	332,50
Corpo B, palazzina con 4 appartamenti in corso di costruzione, dati di progetto	327,60	1,00	327,60
Balconi corpo B piano primo	35,10	0,90	31,59

Publicazione  
 riproduzione o ripro  
 pag. 136  
 Revisione 00

Corte esclusiva Corpo B	75,60	0,10	7,60
Corpo A, piano primo di fabbricato, da destinare a 7 appartamenti, in corso di costruzione	620,15	1,00	620,15
Balconi corpo A piano primo	33,98	0,30	10,19

#### Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di fascia media di zona valore min €/mq 1.139,00, valore max €/mq 1.905,00 – autorimesse valore min €/mq 701,00, valore max €/mq 963,00;
- 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: REZZATO

Frazione: Cavale/CENTRO, RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE, VILLE E TROPONTI

Codice area: B1

Micromesa: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2150	L	4,5	6,5	N
Abitazioni civili	Normale	1100	1750	L	3,8	5,8	N
Abitazione di tipo economico	Normale	950	1400	L	3,5	5	N
Autorimesse	Normale	680	370	L	3,2	3,7	N
Box	Normale	770	1000	L	3,2	4	N
Posti auto coperti	Normale	540	740	L	2,2	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	410	550	L	1,5	2	N
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	4,3	6,2	N

Considerati i valori degli immobili allo stato finito, lo stato attuale delle u.i. ed i costi delle opere necessarie per ultimare gli immobili, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Autorimessa interrata, in corso di costruzione, ad oggi non accessibile, <u>dato preperitale</u>	332,50	300,00	99.750,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Corpo B, palazzina <u>AL RUSTICO</u> con 4 appartamenti in corso di costruzione, dati di progetto	345,73	800,00	276.584,00
Corpo A, piano primo, da destinare a n. 7 appartamenti, in corso di costruzione, dati di progetto, locale come da descrizione	630,34	300,00	189.102,00
<b>Sommano €</b>			<b>565.436,00</b>

A dedurre:

**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... € 84.815,40**

Pratica edilizia per eventuale sanatoria corpo B, pratica edilizia per ultimazione lavori corpo A e B, richiesta di agibilità, compresi diritti, spese tecniche, accatastamenti e tutto quanto non espressamente indicato riferibile alla regolarizzazione ed ultimazione edilizia.....- **€ 13.000,00**

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a **€ 467.620,00 (euro quattrocentosessantasettemilaseicentoventi/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.***

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## 15 BENI IMMOBILI SITI IN CASTEGNATO (BS)

### 15.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Castegnato (BS), identificati catastalmente a Catasto Terreni, **foglio 3**:

- mappale 59 di are 6.70, BOSCO CEDUO, classe 01, RD € 2,42 RA € 0,21,
- mappale 60 di are 95.10, SEMIN IRRIG, classe 02, RD € 76,13, RA € 93,32.

### 15.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 59: mapp. 58, fosso, mapp. 61, torrente Gandovere,
- mapp. 60: fosso, mapp. 62, fosso.

### 15.3 Stato di possesso

I terreni risultano essere occupati *sine titolo*.

### 15.4 Notizie urbanistiche

In data 05/02/2024 prot. 2598 è stata inoltrata al Comune di Castegnato (BS) la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato emesso in data 23/02/2024 (si riporta integralmente). I due terreni, sia per il PGT vigente che per il PGT adottato, ricadono in "Ambito agricolo di salvaguardia ambientale", art. 4.21 delle NTA del Piano delle Regole.



**Articolo 4.21 - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale**

1. E' la zona agricola di purgo ambientale e paesaggistico, posta lungo il torrente Gaudovere e a ovest della linea ferroviaria Brescia-Desio da attraversare con trattori e percorsi ciclabili e pedonali, alcuni, piccoli spazi di sosta, pertinenze lungo il Gaudovere e l'infossatura ferroviaria (come indicato nelle tavole grafiche alleghe al Piano dei Servizi). La nuova edificazione, al servizio dell'agricoltura, sarà consentita solo conformemente all'approvazione di apposito regolamento per l'edificazione agricola. L'attività agricola dovrà rimanere l'attività principale del presente ambito, anche come pascolo e tutela dei valori ambientali, ecologici e paesaggistici qui presenti. In assenza di regolamento per l'edificazione agricola, i progetti presentati saranno obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.
2. L'ambito agricolo di salvaguardia ambientale, per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'attività agricola, è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:
  - vedasi art. 4.20, comma 2, sub 1-2-3;
  - le aziende agricole proprietarie di terreni inseriti agli ambiti agricoli produttivi che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono contestare, ai fini dell'edificazione, eventuali fondi di proprietà inclusi nell'ambito oggetto del presente articolo (agricolo di salvaguardia ambientale) applicando un indice del 5% della superficie del fondo compreso i volumi esistenti alla data di adozione del Prg.
3. Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola, posti anche interamente ai Nodi di antica formazione in tessuto esistente, è consentito il coesistenza conestivo, il restauro, la ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, e l'ampliamento del 20% delle parti strutturali esistenti alla data di adozione del Prg.

**15.5 La provenienza**

- ✓ Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 25.05.2011 n. 839 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 30.05.2011 ai nn. 22517/13707.

**15.6 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: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 347.000,00

somma capitale: Euro 283.072,55;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 3.200.000,00

somma capitale: Euro 2.746.697,09.

**15.7 La descrizione**

Trattasi di due terreni inseriti in AMBITO AGRICOLO DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE, accessibili dalla Via Enrico Fermi, della superficie complessiva di mq 10.180,00.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano essere recintati con due cancelli riportanti il civico 1 e 1a, occupati in parte da strutture non autorizzate, tipo baracche, cisterne etc (da ripristinare).

Vista aerea dei terreni



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**15.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 12, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/1	3-59	670,00	Ambito agricolo di salvaguardia ambientale – BOSCO CEDUO	1,23	824,10
1/1	3-60	9.510,00	Ambito agricolo di salvaguardia ambientale – SEMIN IRRIG	8,59	81.690,90
<b>Sommario €</b>					<b>82.515,00</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... € 12.377,25

per un valore complessivo arrotondato di € 70.140,00 (euro settantamilaquattrocento/00).

La sottoscritta consiglia la vendita in unico Lotto.

**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 garanzie per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



La documentazione del P.U.T. è disponibile sulla piattaforma di Regione Lombardia  
<https://www.regione.lombardia.it/regione/liquidazione>

Nota n.17, del 17.12.17, agli art.66 del l. n. 10 sono riportati i riferimenti alle forme degli studi operativi e delle disposizioni procedurali, agli art.66 del l. n. 10 sono riportate le forme di tutela, sanzionatorie.

Tutte le altre opere, disposizioni e studi demandati sono esonerati, da specifica normativa e dalle previsioni di impianti tecnologici e silviculturali che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio e in condizione che non intervengano modificazioni alle circostanze urbanistico-legali.

Allegati:

1. estratto dalla mappa catastale;
2. estratto dalla tavola di concessione dei piani delle regole;
3. estratto dallo strumento zonologico generale;
4. estratto dalla carta dei vincoli;
5. estratto dalla tavola del Piano di Istituto autorizzativo.

Attestazione del pubblico di interesse:

Il valore in euro concordato è pari a € 100.000.000,00 per la stima immobiliare, da dividere in parti uguali tra le parti di cui costituisce l'intero valore di cui trattasi e la parte di cui costituisce l'intero valore di cui trattasi.

Informazioni sul trattamento dei dati personali:

Il titolare del trattamento è il professionista incaricato in materia di protezione dei dati personali il Comune di Sesto San Giovanni, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali. Il titolare del trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali. Il titolare del trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni, in qualità di titolare del trattamento dei dati personali.

Il titolare del trattamento è il professionista incaricato in materia di protezione dei dati personali.

Prodotto Tecnico Sesto San Giovanni - 20133 Sesto San Giovanni (MI) - Via Sesto San Giovanni 17 - 20133 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel. 02 30422222  
 e-mail: ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it - ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it  
 CF 02444210154 - 02444210154

Allegato n.1:  
 estratto dalla mappa catastale



Allegato n.2:  
 estratto dalla tavola di concessione dei piani delle regole



Prodotto Tecnico Sesto San Giovanni - 20133 Sesto San Giovanni (MI) - Via Sesto San Giovanni 17 - 20133 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel. 02 30422222  
 e-mail: ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it - ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it  
 CF 02444210154 - 02444210154

Allegato n.3:  
 estratto dallo strumento zonologico generale



Allegato n.4:  
 estratto dalla carta dei vincoli



Prodotto Tecnico Sesto San Giovanni - 20133 Sesto San Giovanni (MI) - Via Sesto San Giovanni 17 - 20133 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel. 02 30422222  
 e-mail: ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it - ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it  
 CF 02444210154 - 02444210154

Allegato n.5:  
 estratto dalla tavola del Piano di Istituto autorizzativo.



Prodotto Tecnico Sesto San Giovanni - 20133 Sesto San Giovanni (MI) - Via Sesto San Giovanni 17 - 20133 Sesto San Giovanni (MI)  
 Tel. 02 30422222  
 e-mail: ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it - ufficio.protezione@comune.sesto-sg.it  
 CF 02444210154 - 02444210154

**Si riporta lo stralcio dell'art. 52 delle NTA****Art. 52 AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI****1. Obiettivo del piano**

- 1.1 Il Piano delle Regole individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 perendosi come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.2 Tali aree sono destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo II della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005, n.12 secondo gli indici ed i limiti sottosposti.
- 1.3 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere da realizzare in funzione della conduzione del fondo agricolo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per la costruzione/installazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, semi, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole ed per alla conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei suoi familiari e dei conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali agricoli di cui al comma 1 della Lr. 12/05 è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso l'esecuzione di interventi attivabili sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze prescritte dalla normativa di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concime, ecc.) l'abitazione agricola dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso la Conservazione dei Registri Immobiliari.

**2. Destinazioni d'uso****2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:**

- E1 residenza agricola
- E2 attrezzature e infrastrutture produttive
- E3.1 allevamenti zootecnici familiari
- E3.2 allevamenti zootecnici non familiari
- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 seme

**2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo sono le seguenti:**

- C1 esercizio di spazio aziendale
- F-P Parcheggio
- F-V spazi verde

**2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.****2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione della presente Norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.****3. Indici e parametri****Indice di edificabilità Fondaria (F) relativo alla destinazione d'uso E1 residenza agricola:**

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a proto-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

**Indice di copertura (C): relativo alla destinazione d'uso E2 attrezzature e infrastrutture produttive**

- agricole, E3.1 allevamenti zootecnici familiari; E3.2 allevamenti zootecnici non familiari;
- 30% dell'intera superficie aziendale;
- 20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;
- 40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 seme;

**Altezza dell'edificio:**

- 10,50 m fatta salva la possibilità di mantenere le altezze preesistenti;

- 3.1 Per le aziende agricole esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T.(20/06/2013) i gli indici ed i parametri edificatori sopra riportati sono incrementati del 20%. 3.2 Per quanto attiene ai profili igienico-sanitari si rimanda al REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE TITOLO II Cap.X Approvato con D.C.C. n. 38 del 22/06/2006.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

### 16.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 7.01.1991 n. 141 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 14.03.1991 ai nn. 8345/6226.

### 16.6 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: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 347.000,00

somma capitale: Euro 283.072,55;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 3.200.000,00

somma capitale: Euro 2.746.697,09.

### 16.7 La descrizione

Trattasi di terreno a destinazione agricola produttiva con accesso da Via San Bernardino, della superficie complessiva di mq 5.970,00.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

**ESTRATTO DI MAPPA**



**16.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato la superficie catastali del terreno. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzato, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 14, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/1	38-91	5.970,00	Ambito agricolo produttivo – SEMN IRRIG	7,14	42.625,80
<b>Somma €</b>					<b>42.625,80</b>

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... € 6.393,87

per un valore arrotondato di € 36.232,00 (euro trentaseimiladuecentotrentadue/00).

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## **17 BENI IMMOBILI SITI IN PADENGHE SUL GARDA (BS)**

### **17.1 L'identificazione catastale**

Quota di 1/1 di piena proprietà del terreno sito in Comune di Padenghe sul Garda (BS), identificato catastalmente come segue:

CT, foglio 7.

- **mappale 556**, qualità VIGNETO classe 1, di **are 0.50, RD € 0,71 RA € 0,40**.

### **17.2 La provenienza**

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 18.01.1990 n. 175 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 30.03.1990 ai nn. 9912/7009.

### **17.3 I gravami e le formalità pregiudizievoli**

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da: NESSUN GRAVAME.

### **17.4 La descrizione**

Dalla visione delle mappe trattasi di piccola area probabilmente destinata a strada o parcheggio limitrofa a fabbricato del quale la società in esame ha venduto tutte le unità immobiliari di cui era proprietaria.

### **17.5 La ricerca del più probabile valore di mercato**

Vista la natura dei beni in esame, non è possibile attribuire alcun valore agli stessi.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**18 BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)****18.1 L'identificazione catastale**

Quota di 1/1 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Lonato del Garda (BS), identificati catastalmente come segue:

CT, foglio 6:

- mappale 548, VIGNETO, classe 02, di are 0,55, RD € 0,64, RA € 0,36,
- mappale 564, SEMIN ARBOR, classe 02, di are 4,94, RD € 2,68, RA € 2,93.

**18.2 Notizie urbanistiche**

In data 06.02.2024 prot. 2024/0005324 è stata inoltrata al Comune di Lonato del Garda la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso in data 08.02.2024.

I due terreni ricadono nei seguenti Ambiti:

**mapp. 548 – Ambiti VIABILITA'**

- 1.1 DEP - PIANO PAESISTICO
  - CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA
    - Classe 1 - Sensibilità paesistica media
      - ZUP - inizio analisi paesistica
  - TRASFORMAZIONE CONDIZIONATE
    - Ambito della trasformazione condizionata
      - ZUP - inizio analisi paesistica
- 1.2 DEP - SISTEMA DEI VINCOLI
  - BELLEZZE D'INSIEME
    - Circolo urbanistico (articolo 135, comma 1, lettera a e d, D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
  - CENTRO ABITATO
    - Centro abitato (art. 4, D. Lgs 22 aprile 1962, n. 281)
- 1.3 DEP - STUDIO GEOLOGICO
  - FATTIBILITA' GEOLOGICA
    - Classe 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima fascia non sfruttata ad uso irrigatorio)
      - SGA PAR
    - Classe 2a - Area con versanti da debitamente e mediamente instabili (probazione compresa tra 5° e 20°)
      - SGA PAR
  - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
    - Norme PSL 23a, 23b, 24a, 24b, 24c - Area con siltoligi di approfondimento di 2° livello o di calcolo dello spazio di sorso caratteristico della categoria di suolo superiore
      - SGA PAR
- 1.4 PER - PIANO DELLE REGOLE
  - AMBITI
    - Vigneto
  - AMBITI PER SERVIZI - PARI
    - Ambito per servizi pubblici o di interesse pubblico o collettivo
      - SGA PAR
  - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - PERMETTI
    - Permetto del tessuto urbano consolidato
- 1.5 PIS - PIANO DEI SERVIZI
  - SERVIZI IN PROGETTO
    - Verde di suolo
      - SGA PAR

**mapp. 564 – Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica**

- 1.1 DEP - PIANO PAESISTICO
  - CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA
    - Classe 1 - Sensibilità paesistica media
      - ZUP - inizio analisi paesistica
  - TRASFORMAZIONE CONDIZIONATE
    - Ambito della trasformazione condizionata
      - ZUP - inizio analisi paesistica
- 1.2 DEP - SISTEMA DEI VINCOLI
  - BELLEZZE D'INSIEME
    - Circolo urbanistico (articolo 135, comma 1, lettera a e d, D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42)
  - CENTRO ABITATO
    - Centro abitato (art. 4, D. Lgs 22 aprile 1962, n. 281)
- 1.3 DEP - STUDIO GEOLOGICO
  - FATTIBILITA' GEOLOGICA
    - Classe 2a - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima fascia non sfruttata ad uso irrigatorio)
      - SGA PAR
    - Classe 2a - Area con versanti da debitamente e mediamente instabili (probazione compresa tra 5° e 20°)
      - SGA PAR
  - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
    - Norme PSL 23a, 23b, 24a, 24b, 24c - Area con siltoligi di approfondimento di 2° livello o di calcolo dello spazio di sorso caratteristico della categoria di suolo superiore
      - SGA PAR
- 1.3 PER - PIANO DELLE REGOLE
  - AMBITI
    - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica
      - SGA PAR
  - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - PERMETTI
    - Permetto del tessuto urbano consolidato

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

### 18.3 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario dell'8.10.1997 n. 10962 Rep. Tribunale di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 13.12.1997 ai nn. 38306/25744.

### 18.4 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: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 347.000,00

somma capitale: Euro 283.072,55;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 3.200.000,00

somma capitale: Euro 2.746.697,09.

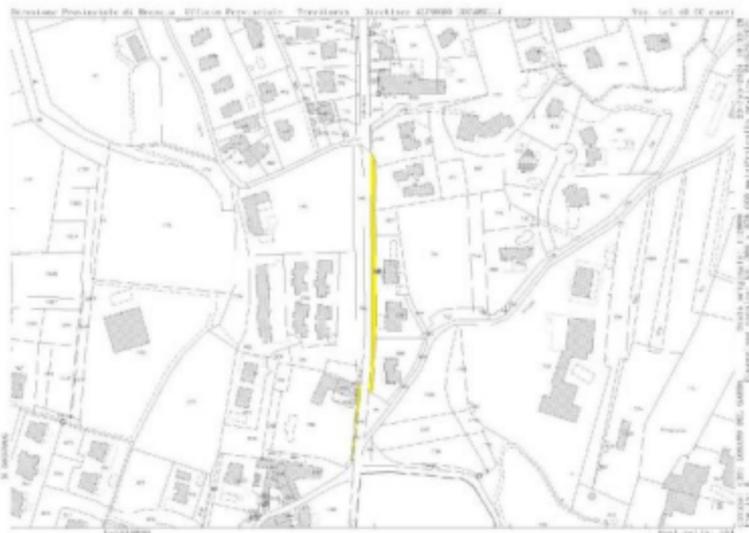
### 18.5 La descrizione

Trattasi di due strisce di terreno poste in fregio alla via BarcuZZi/SP25.



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



**18.6 La ricerca del più probabile valore di mercato**

Vista la natura dei beni in esame, non è possibile attribuire alcun valore agli stessi.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**mapp. 213 – Aree agricole di salvaguarda**Comune: 0712 Poello, 32 Numero: 00213

- 1.1 DCP - PIANO PAESISTICO**
- CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA
    - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
      - ✓ DCP - indirizzo analitico paesistica
  - TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
    - Ambito delle trasformazioni condizionate
      - ✓ DCP - indirizzo analitico paesistica
- 1.2 DCP - STUDIO GEOLOGICO**
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA
    - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico generato in parte per rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico
      - ✓ NTA-PDR
    - Classe 2d - Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 0° e 20°)
      - ✓ NTA-PDR
  - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
    - Scostati PSL, Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c. Aree con obbligo di approfondimento di 0° livello o di utilizzo dello sporto di norma caratteristico della categoria di scuole superiori
      - ✓ NTA-PDR
- 1.3 PDR - PIANO DELLE REGOLE**
- AMBITI
    - Aree agricole di salvaguarda
      - ✓ NTA-PDR

**mapp. 276 – Aree agricole di salvaguarda**Comune: 0712 Poello, 32 Numero: 00226

- 1.1 DCP - PIANO PAESISTICO**
- CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA
    - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
      - ✓ DCP - indirizzo analitico paesistica
    - Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
      - ✓ DCP - indirizzo analitico paesistica
  - SEPIE PLSA
    - Sep e Area DUSAP
  - TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
    - Ambito delle trasformazioni condizionate
      - ✓ DCP - indirizzo analitico paesistica
- 1.2 DCP - SISTEMA DEI VINCOLI**
- AREE TRATTAMENTO STRADALE
    - Ambientamento per le fasce di rispetto stradale
  - RESPECTO STRADALE
    - Fascia di rispetto stradale
      - ✓ NTA-PDR
- 1.3 DCP - STUDIO GEOLOGICO**
- FATTIBILITÀ GEOLOGICA
    - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico generato in parte per rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico
      - ✓ NTA-PDR
    - Classe 2d - Aree con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 0° e 20°)
      - ✓ NTA-PDR
  - NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
    - Scostati PSL, Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c. Aree con obbligo di approfondimento di 0° livello o di utilizzo dello sporto di norma caratteristico della categoria di scuole superiori
      - ✓ NTA-PDR
- 1.4 PDR - PIANO DELLE REGOLE**
- AMBITI
    - Aree agricole di salvaguarda
      - ✓ NTA-PDR

**19.5 La provenienza**

Atto di fusione del 1.12.1999 nr. 42046 Repertorio Notaio Chiara Zichichi di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 28.12.1999 ai n.ri 48547/30646.

**19.6 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: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV

Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 347.000,00 - somma capitale: Euro 283.072,55;

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

Repertorio Tribunale di Brescia);

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

a favore: "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone, domiciliata a Brescia – Via XXV Aprile n. 8;

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro 3.200.000,00 - somma capitale: Euro 2.746.697,09.

#### 19.7 La descrizione

Trattasi di terreni a destinazione agricola posti in prossimità della Via S. Cipriano, pianeggianti, in zona caratterizzata da edifici residenziali.

Vista aerea mappai 277, 213 e 276



A seguire la cartografia catastale.

#### ESTRATTO DI MAPPA



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**19.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzati, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 11, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/1	32-277	2.900,00	Zona E2 – Area agricola – VIGNETO	10,55	30.595,00

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/2	32-213	4,00	COSTR NO AB (utilizzata la stessa coltura del mapp. 276 VIGNETO)	10,55	18.958,00
1/2	32-276	3.590,00	VIGNETO	10,55	

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15%

Quota	Fg. Mapp.	Valore quota €	Riduzione 15%	Rimane €
1/1	32-277	30.595,00	-4.589,25	26.005,75

Quota	Fg. Mapp.	Valore quota €	Riduzione 15%	Rimane €
1/2	32-213	18.958,00	-2.843,70	16.114,30
1/2	32-276			

Valore arrotondato delle quote dei beni in capo alla Società € 42.120,00 (euro quarantadue-milacentoveventi/00).

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, 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.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**20 RIEPILOGO VALORI ATTRIBUITI**

Si riassumono nella tabella che segue i valori attribuiti ai beni immobili in capo alla società.

CAPITOLO PERIZIA	COMUNE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA DI PROPRIETA'
2	Magasa (BS)	Quota 1/2	€ 3.650,00
3	Rodigo (MN)	Quota 1/2	€ 246.146,00
4	Roncoferraro (MN)	Quota 1/1	€ 22.723,00
5	Borgo Virgilio (MN)	Quota 1/1	€ 136.900,00
6	Gazzola (PC)	Quota 1/1	€ 393.750,00
7	Gardone Riviera (BS)	Quota 1/1	€ 4.100,00
8	Toscolano Maderno (BS)	Quota 1/1	---
9	Salò (BS)	Quota 1/2	€170.410,00
10	Gavardo (BS)	Quota 1/2	€ 351.990,00
11	Bedizzole (BS)	Quota 1/1	€ 69.476,00
12	Brescia (BS)	Quota 1/2	---
13	Castenedolo (BS)	Quota 1/1	---
14	Razzato (BS)	Quota 1/1	€ 467.620,00
15	Castegnato (BS)	Quota 1/1	€ 70.140,00
16	Montichiari (BS)	Quota 1/1	€ 36.232,00
17	Padenghe sul Garda (BS)	Quota 1/1	---
18	Lonato del Garda (BS)	Quota 1/1	---
19	Lonato del Garda (BS)	Quota 1/1	€ 26.006,00
		Quota 1/2	€ 16.115,00
<b>Sommario</b>			<b>€ 2.015.258,00</b>

**21 COMUNICAZIONI**

Si segnala che la società in esame risulta ancora catastalmente intestata:

- per quota 1/2 di piena proprietà di porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola, foglio 37, mappale 103/11, ceduta con Nota Tr. nn. 16423/12062 del 22.12.2017,
- per quota 1/1000 di piena proprietà di terreno in Lonato del Garda al mappale 892 di are 2,46, venduto per quota 1/1 di piena proprietà con Nota Tr. NN. 45223, 45224 e 45225 dell'11.08.2005,
- per quota da verificare in Padenghe sul Garda al mappale 13/19 del foglio 12 del NCEU, venduto in ultimo con Nota Tr. N. 17861 del 4.06.1998.

Paladina, 1 maggio 2024

L'Esperto incaricato

(Prof. Roberto Micheli)


  
**Publicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**  
 pag. 146  
 Revisione 00