

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;

Lo stato attuale dei posti auto e 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;

11.3 Stato di possesso

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

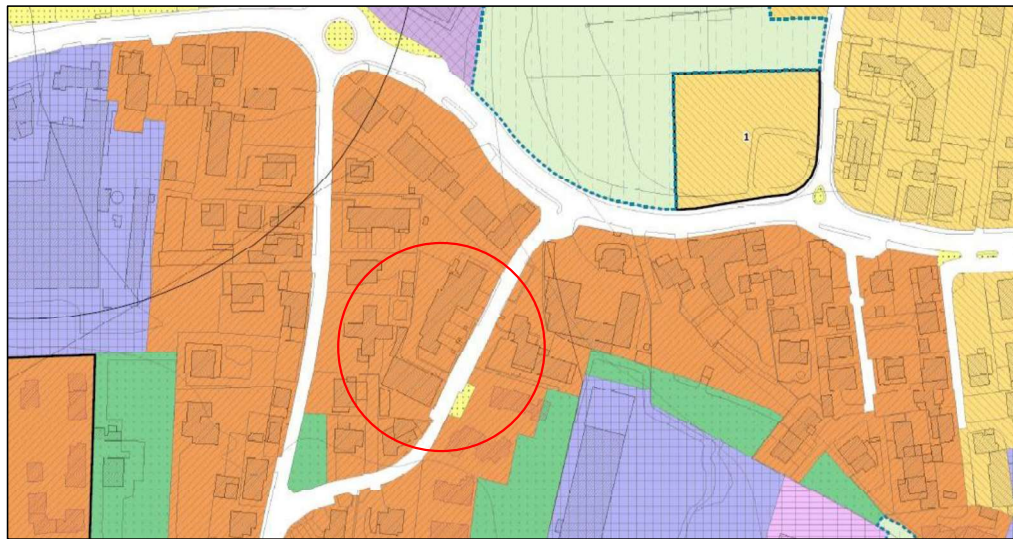
11.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

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

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

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

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



Legenda

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

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

17.1 Definizioni

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

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

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

Le tipologie richiamate sono orientative e non risultano comunque vincolanti per gli interventi; la progettazione che porti ad una scelta tipologica diversa da quella dell'ambito di appartenenza dovrà essere accompagnata da una disamina paesistica specifica volta a giustificare la scelta operata. 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 m²) - Attività terziarie (Gf 3), Artigianato di Servizio (Gf 2.4), le attività di Commercio al dettaglio (Gf 5.1), (Gf 6) Turistico ricettiva e i Servizi pubblici di interesse generale (Gf 8).
Escluse	Attività produttive (Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4), Attività del settore primario - agricoltura (Gf 7) relativamente all'attività di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

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

17.3 Indici e parametri

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

Indici e parametri	Aree	
	B1	B2
Uf (mq/mq)	0,4	0,33
Rc (%)	40	50
H (m)	9,50 - 10,50	6,50 - 7,50
Dc (m)	1/2 e comunque mai minore di 5	1/2 e comunque mai minore di 5
Df (m)	10	10
Ds (m)	5	5
RVP (%)	30	30

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

11.5 La provenienza

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

11.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

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

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

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

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

11.7 La descrizione

Trattasi di 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 individuati a terra.



A seguire la cartografia catastale.

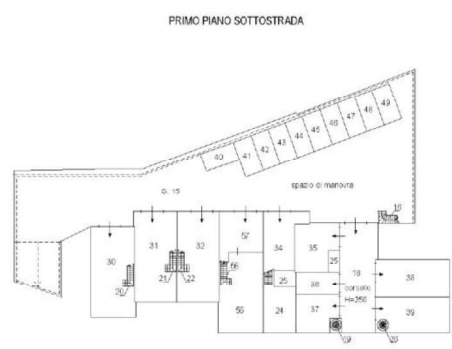
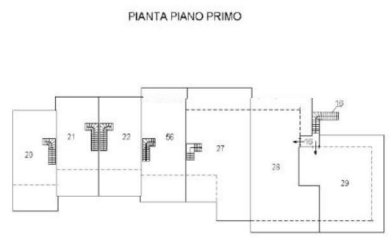
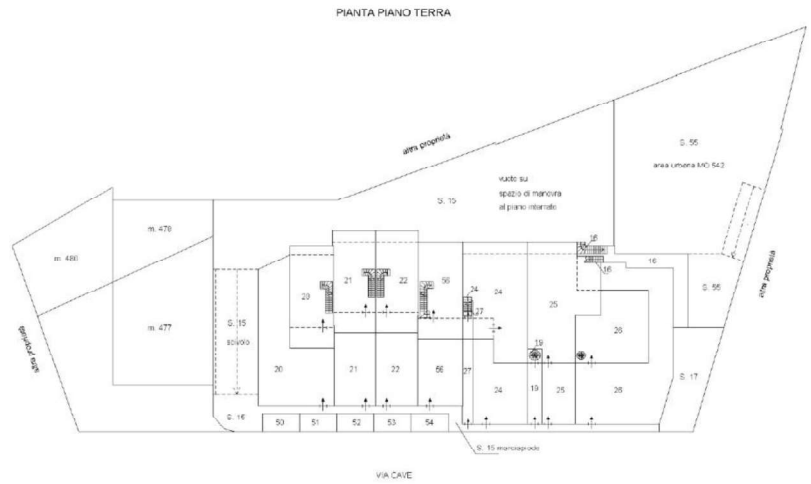
ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 02/10/2023 - n. T63963 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Iscritto all'Albo: Architetti	N. 2377
Comune di Bedizzole	Sezione: NCT	Foglio: 8
Dimostrazione grafica dei suballearni		
Compilato da: Vlda Flavio		Prov. Brescia
Particella: 178		Protocollo n. BS017828 del 11/07/2022
Tipo Mappale n. del		Scala 1 : 500

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di Brescia

Data: 02/10/2023 - n. T63963 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



LA PARTE GRAFICA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO VIENE RAPPRESENTATA IN MODO PARZIALE PER L'INACCESSIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE L'INTERO MAPPALE



Elaborato Planimetrico - Casato dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A759) - <5. sec. urbana NCT - Foglio 8 Particella 178 >

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BEDIZZOLE	NCT	8	178		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via cave	4	T			AREA URBANA DI MQ 2165
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via cave	2	T			MAGAZZINO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14	via cave	2	1			UFFICIO
15	via cave		T-S1			B.C.N.C. (SPAZIO DI MANOVRA AL PIANO INTERRATO, SCIVOLO E MARCIAPIEDE COMUNI AI SUB. DAL 20 AL 54, 56 E 57)
16	via cave		T-1 - S1			B.C.N.C. (VIALETTA PEDONALE, SCALE E POGGIOLO AL PIANO PRIMO COMUNI AI SUB. 28 E 29)
17	via cave		T			B.C.N.C. (CORTE COMUNE AI SUB. 28 - 29 - 55)
18	via cave		S1			B.C.N.C. (CORSELLO COMUNE AI SUB. 35 - 36 - 37 - 38 - 39)
19	via cave		T-S1			B.C.N.C. (CORTE E VANO SCALA COMUNI AI SUB. 25 E 27)
20	via cave		T-S1 - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
21	via cave		T-S1 - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
22	via cave		T-S1 - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
23						SOPPRESSO
24	via cave		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
25	via cave		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
26	via cave		T-S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

27	via cave		T-1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
28	via cave		1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	via cave		1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	via cave		S1		AUTORIMESSA
31	via cave		S1		AUTORIMESSA
32	via cave		S1		AUTORIMESSA
33					SOPPRESSO
34	via cave		S1		AUTORIMESSA
35	via cave		S1		AUTORIMESSA
36	via cave		S1		AUTORIMESSA
37	via cave		S1		AUTORIMESSA
38	via cave		S1		AUTORIMESSA
39	via cave		S1		AUTORIMESSA
40	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
41	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
42	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
43	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
44	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
45	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
46	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
47	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
48	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
49	via cave		S1		POSTO AUTO SCOPERTO
50	via cave		T		POSTO AUTO SCOPERTO
51	via cave		T		POSTO AUTO SCOPERTO
52	via cave		T		POSTO AUTO SCOPERTO
53	via cave		T		POSTO AUTO SCOPERTO
54	via cave		T		POSTO AUTO SCOPERTO
55	via cave		T		AREA URBANA DI MQ. 542
56	via cave	2H	S1-T - 1		ABITAZIONE
57	via cave	2H	S1		AUTORIMESSA

Visura telematica

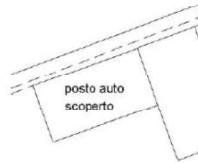
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 40

Data: 02/10/2023 - n. T54329 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollata n. BS0201275 del 13/05/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole	
	Via Cave	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: NCT	Mezzana Alberto
	Foglio: 8	Iscritto all'albo:
	Particella: 178	Architetti
	Subalterno: 40	Prov. Brescia
		N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDEZZOLE(A.79) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 40 >
VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54329 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

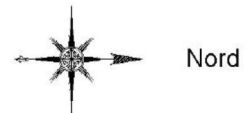
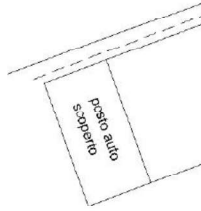
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 41

Data: 02/10/2023 - n. T54332 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollata n. BS0201275 del 13/05/2008 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole	
	Via Cave	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mezzana Alberto	
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Architetti	
Foglio: 8	Prov. Brescia	
Particella: 178	N. 1084	
Subalterno: 41		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54332 - Richiedente: MCHRR175P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 41 >
VIA CAVE Piano S1

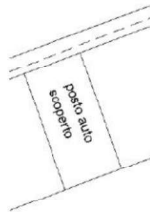
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 42

Data: 02/10/2023 - n. T54334 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollata n. BS0201275 del 13/05/2008 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole	
	Via Cave	civ.
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Mezzana Alberto
	Sezione: NCT	Isritto all'albo: Architetti
	Foglio: 8	Prov. Brescia
	Particella: 178	N. 1084
	Subalterno: 42	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 42 >
VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54334 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

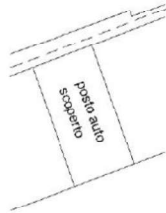
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 43

Data: 02/10/2023 - n. T54335 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole	
	Via Cave	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione: NCT	Mezzana Alberto	
Foglio: 8	Isoritto all'albo:	
Particella: 178	Architetti	
Subalterno: 43	Prov. Brescia	N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54335 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A/75) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 43 >
VIA CAVE Piano S1

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 44

Data: 02/10/2023 - n. T54339 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole

Via Cave

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 8

Particella: 178

Subalterno: 44

Compilata da:

Mezzana Alberto

Iscritto all'albo:

Architetti

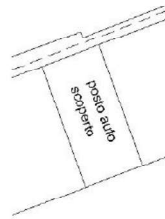
Prov. Brescia

N. 1084

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDEZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 44 >
VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54339 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

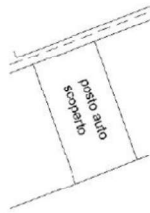
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 45

Data: 02/10/2023 - n. T54340 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole Via Cave civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 45	Compilata da: Mezzana Alberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54340 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

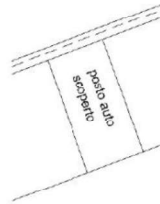
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 45 >
 VIA CAVE PIANO S1

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 46

Data: 02/10/2023 - n. T54738 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	Dichiarazione protocollata n. BS0201275 del 13/05/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole Via Cave civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 46	Compilata da: Mezzana Alberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 1084
Scheda n. 1 Scala 1:200		

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDEZZOLE(A.79) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 46 >
 VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54738 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

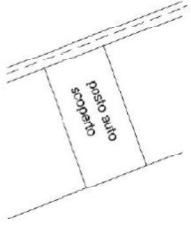
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 47

Data: 02/10/2023 - n. T54740 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008 ¹ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole Via Cave civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 47	Compilata da: Mezzana Alberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez.urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 47 >
 VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54740 - Richiedente: MCHRR75P64H910V

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 48

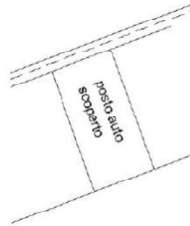
Data: 02/10/2023 - n. T54742 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole	
Via Cave	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	Mezzana Alberto
Foglio: 8	Isritto all'albo:
Particella: 178	Architetti
Subalterno: 48	Prov. Brescia N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2023 - Comune di BEDIZZOLE(A/79) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 178 - Subalterno 48 >
VIA CAVE Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. T54742 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

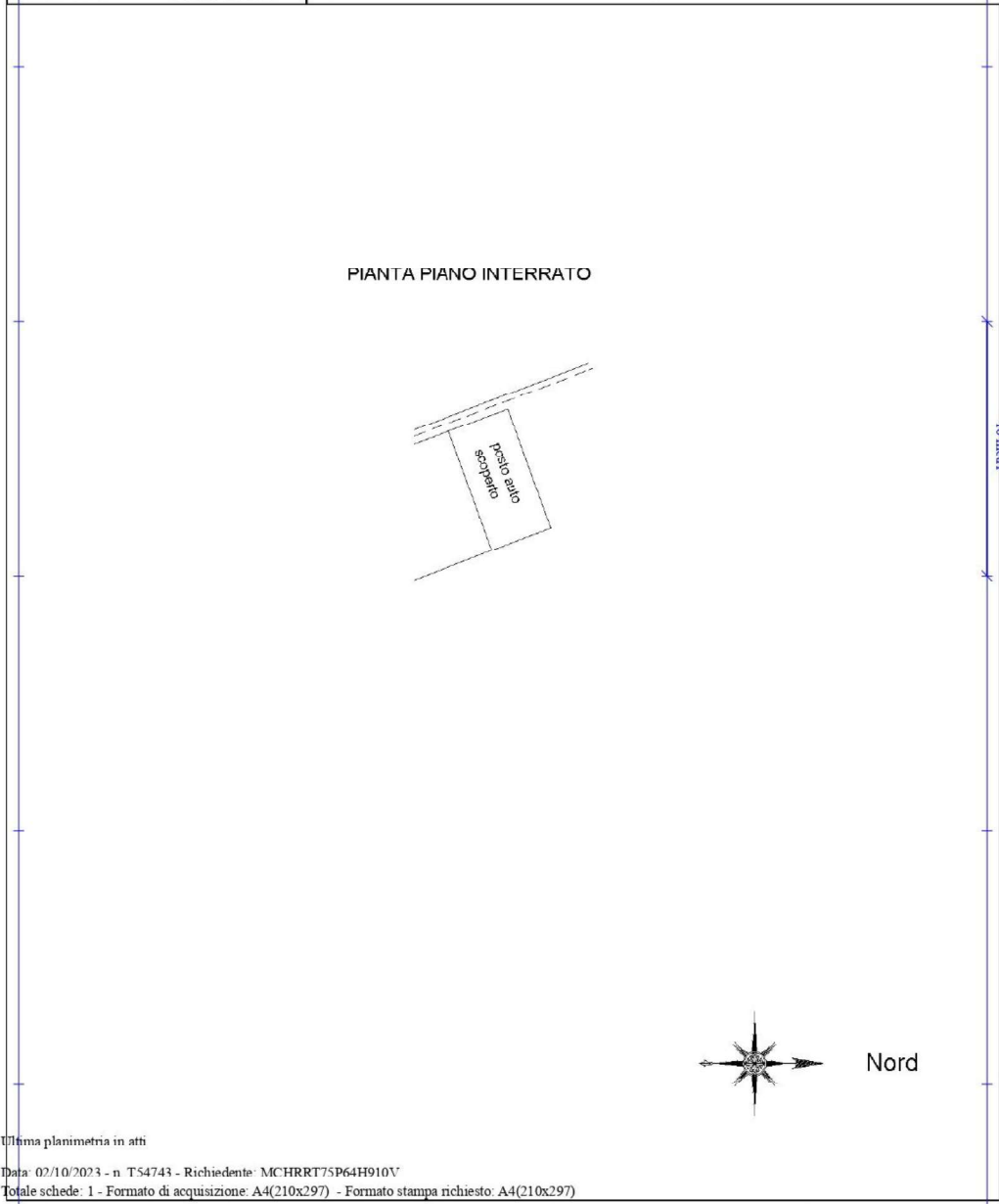
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 178 SUB. 49

Data: 02/10/2023 - n. TS4743 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia</p>	Dichiarazione protocollo n. BS0201275 del 13/05/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole Via Cave civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 8 Particella: 178 Subalterno: 49	Compilata da: Mezzana Alberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Brescia N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2023 - n. TS4743 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica



11.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

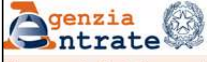
La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali e verificate a campione sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate 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:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragg. Mq</i>
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

Fonti di informazione

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

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

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

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

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

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.