

# ACRO STUDIO

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, è stato incaricato dalla gent.ma dott.ssa Barbara Lazzari, Curatrice dell'eredità giacente della \_\_\_\_\_ di seguito indicata come "Incaricante" di procedere alla stima dei diversi immobili di competenza della procedura mediante singole specifiche relazioni; con la presente si trattano le unità immobiliari costituenti il fabbricato con accessori e pertinenze sito in viale delle Fiamme Verdi in comune censuario ed amministrativo di Bedizzole (Bs), come più avanti meglio identificate e descritte, delle quali va stimata la quota indivisa di 2/3 della piena proprietà.

## Premesse generali

Per accertarsi de visu dello stato dei luoghi il sottoscritto vi si è recato visitandoli scrupolosamente e rilevando i dati indispensabili per condurre a buon fine l'incarico affidatogli.

Esaminata con attenzione la documentazione pubblica (grafica, analitica e descrittiva) che è gli è stata fornita o reperita, accertate le caratteristiche peculiari e la consistenza degli immobili oggetto di stima, effettuati tutti gli accertamenti ritenuti necessari, ritenendo di avere acquisito gli elementi necessari e sufficienti per rispondere a quanto richiestogli, lo scrivente rilascia il presente

<p style="text-align: center;"><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE DI FABBRICATO IN VIALE DELLE FIAMME VERDI A BEDIZZOLE (BS)</b></p>
--

## Indice generale

§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO.....	2
§ 2 – SCOPO DELLA STIMA.....	2
§ 3 – FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA IN BEDIZZOLE (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	6
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	6
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato dei beni in esame.....	11
§ 3.6 – Stato dell'intestazione.....	13
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli.....	14
§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica.....	15
§ 3.9 – Criteri per la vendita dei beni e considerazioni sulla comoda divisibilità dei beni.....	15
§ 4 – DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	15

## **§ 1 – PRESUPPOSTI E LIMITI DELLO STUDIO**

L'analisi valutativa, per giungere alla indicazione del probabile “valore di mercato” dei beni immobili di competenza dell’Incaricante, si è basata sui dati e sulle informazioni raccolte dallo stesso (integrati con visure ipotecarie e catastali aggiornate e verifiche urbanistiche) e mediante sopralluogo diretto ai beni. Non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene formulata, fatto salvo quanto indicato in narrativa, sui seguenti presupposti:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;
- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico;
- assenza di limitazioni alle destinazioni d’uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza di eventuali limiti all’edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);
- inesistenza nel sottosuolo dell'area da alienare, scoperta o di sedime, di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

Il compendio immobiliare da stimare viene in sostanza considerato nella sua consistenza rappresentata nella documentazione catastale, privo di fattori significativi e rilevanti che ne possano limitare la commercializzazione *ex lege* (fatto salvo quanto indicato in narrativa).

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati forniti dall’Incaricante e dai pubblici uffici consultati; ne deriva che l’attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del valutatore.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

## **§ 2 – SCOPO DELLA STIMA**

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” dei beni immobili indicati dall’Incaricante.

Il “**valore di mercato**” rappresenta un valore di stima che gli Standards Valutativi Internazionali definiscono come l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

### § 3 – FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIA IN BEDIZZOLE (BS)

#### § 3.1 – Individuazione catastale

Quota di 2/3 della piena proprietà delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati come segue:

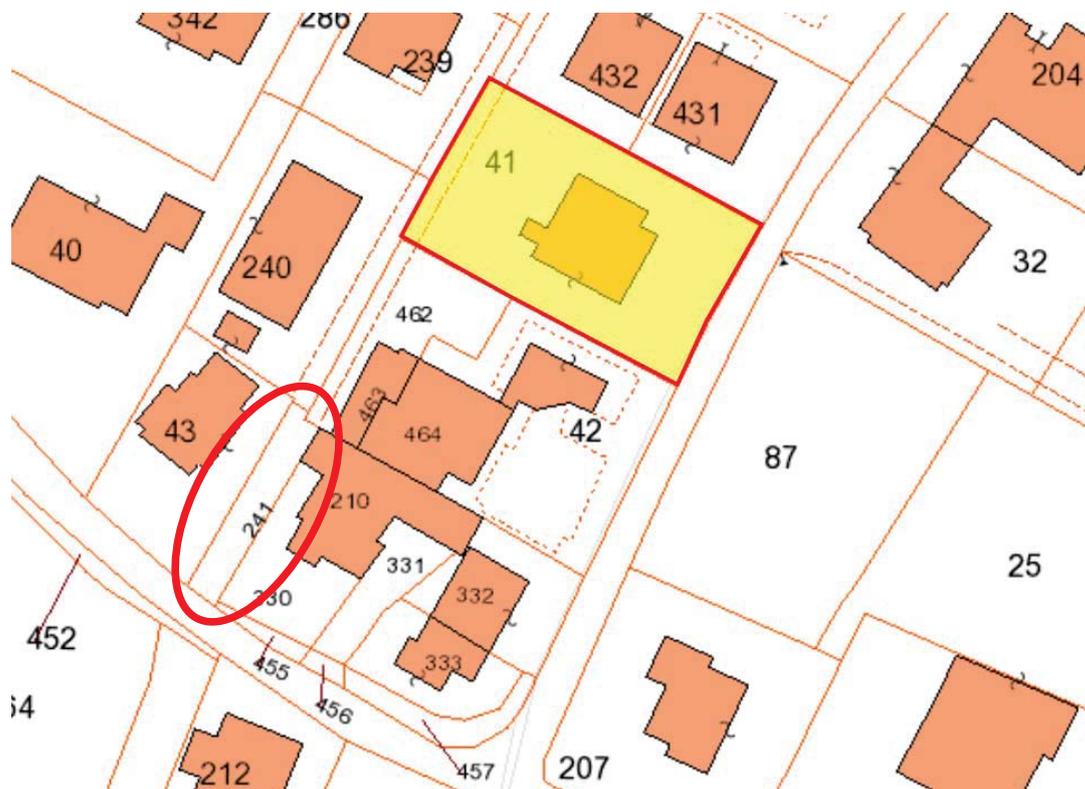
Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BEDIZZOLE(BS) VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104-106 Piano T	NCT/13	41	5	Cat.A/10	02	4 vani	Euro: 630,08
BEDIZZOLE(BS) VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104-106 Piano S1-T - 1	NCT/13	41	6	Cat.A/3	03	8,5 vani	Euro: 430,21
BEDIZZOLE(BS) VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104-106 Piano S1-T	NCT/13	41	7	Cat.C/6	02	79 m <sup>2</sup>	Euro: 146,88
BEDIZZOLE(BS) VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104-106 Piano T	NCT/13	41	9	Cat.F/1		59 m <sup>2</sup>	Euro:
BEDIZZOLE(BS) VIALE DELLE FIAMME VERDI n. 104-106 Piano T	NCT/13	41	10	Cat.F/1		53 m <sup>2</sup>	Euro:

Allo scrivente è stato richiesto di esprimersi anche sulla quota di 2/3 di una striscia di area attualmente adibita a sede stradale (primo tratto a sud di via Adamello) così identificata al Catasto Terreni:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
BEDIZZOLE(BS)	13	241		SEMIN IRRIG	03	120	R.D. Euro: 0,59 (*) R.A. Euro: 0,99

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano:

- planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa (allegato n. 1);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegato n. 2).



*Estratto della mappa NCT con evidenziati i beni in esame*

### **§ 3.2 – Descrizione sintetica**

I beni in esame consistono in una palazzina ubicata tra viale delle Fiamme Verdi e via Adamello, nella zona sud-est del centro abitato Bedizzole, comune di media importanza (circa 12.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 18 (considerando come riferimenti i centri storici). La zona è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli di piano fuori terra, oltre al seminterrato.

Non è di recente costruzione (è stato realizzato alla fine degli anni '60), ma le finiture generali (copertura, lattonerie, ecc.) sono in uno stato di conservazione e di manutenzione da ritenersi ordinario in considerazione della tipologia e della vetustà dell'immobile.

#### **Ufficio subalterno 5**

Vi si accede da viale delle Fiamme Verdi passando da una porzione di area scoperta esclusiva, pavimentata e principalmente destinata a parcheggio.

L'ingresso è costituito da una bussola (non autorizzata) realizzata con telaio in metallo e tamponata con vetro. E' composto da tre locali messi in serie, cioè uno dietro l'altro, con servizio igienico dotato di antibagno in angolo nord-ovest del piano.

Le finiture principali, in gran parte originarie dell'epoca di costruzione, consistono in: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in "seminato alla veneziana" con graniglia di piccola dimensione, riscaldamento e raffrescamento con aerotermini e con split con motore esterno.

Si trovano tutte in uno stato di conservazione e di manutenzione che si può considerare ordinario in funzione della tipologia, della destinazione d'uso e della vetustà, pur risentendo di una oggettiva obsolescenza rispetto agli standard moderni di abitabilità ed estetici.

Solo gli impianti (elettrico, di riscaldamento e di raffrescamento) risultano di più recente rifacimento e al momento del sopralluogo apparivano in uno stato di normale efficienza.

#### **Appartamento subalterno 6**

Vi si può accedere sia da viale delle Fiamme Verdi sia da via Adamello, passando sull'area scoperta in comune con l'autorimessa di cui al sub. 7, che circonda il fabbricato, eccezion fatta per la porzione di competenza del sub. 5 di cui si è già detto in precedenza.

Si sviluppa per tutti e tre i piani del fabbricato, collegati da un vano scala esclusivo.

Trattasi prioritariamente di un ampio appartamento di civile abitazione posto al primo piano composto da cinque locali utili, oltre ad un ripostiglio ed un servizio igienico, tutti collegati da un atrio d'ingresso e di disimpegno.

In lato est e in parte in lato nord aggetta un balcone raggiungibile dai vani della zona giorno.

Il sottotetto, non abitabile e utilizzabile al massimo per il deposito di qualche masserizia, è accessibile da una botola aperta nel locale ripostiglio di primo piano.

Al piano terra vi sono invece due vani di grandi dimensioni di fatto destinati a cucina e soggiorno, pur essendo indicati nelle planimetrie catastali come locali ripostiglio.

Anche in questo caso le finiture sono in gran parte quelle originarie della costruzione.

Al piano primo consistono in: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica dell'epoca di realizzazione (rinnovate solamente in bagno con nuovo pavimento e rivestimento), serramenti in legno e vetro semplice, tapparelle in plastica, il riscaldamento è con elementi radiatori in

ghisa collegati ad una caldaia che al momento del sopralluogo effettuato è risultata non funzionante, nell'atrio d'ingresso è presente una stufa a pellet.

Al piano terra le finiture consistono in: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in "seminato" ma con pietra a spacco di dimensioni più grandi della graniglia, serramenti in legno con vetrocamera, tapparelle in plastica, riscaldamento con aerotermini.

Gli elementi di finitura si trovano in uno stato di conservazione e di manutenzione che si può considerare ordinario in funzione della tipologia, della destinazione d'uso e della vetustà, pur risentendo di una oggettiva obsolescenza rispetto agli standard moderni di abitabilità ed estetici.

Ai fini estimativi gli impianti vengono considerati come da rifare integralmente, sia per motivi prestazionali sia per un loro adeguamento alla normativa vigente in materia.

Al piano seminterrato si trovano un locale centrale termica, un locale deposito e una cantina disimpegnati da un ampio spazio centrale che li collega sia al vano scala sia all'adiacente autorimessa.

Le finiture sono estremamente semplici, da considerare ai fini estimativi sostanzialmente al rustico.

L'area scoperta, in comune con l'autorimessa di cui al subalterno 7, identificata col subalterno 8, è in parte pavimentata (marciapiedi, passaggi pedonali, zona parcheggio in lato est, scivolo carraio) e in parte lasciata a verde (orto e giardino).

In lato ovest della casa, sull'area scoperta di cui sopra, sono state realizzate abusivamente due strutture precarie (una tettoia per il ricovero di animali ed una baracca in lamiera).

#### Autorimessa subalterno 7

E' un ampio spazio che occupa circa metà del piano seminterrato, raggiungibile mediante uno scivolo carraio che si sviluppa in lato ovest del fabbricato al quale si accede esclusivamente da via Adamello.

Le finiture sono quelle originali della costruzione e di tipologia molto semplice, da considerare ai fini estimativi praticamente al rustico.

#### Aree scoperte subalterni 9 e 10

Trattasi di due strisce di area sostanzialmente inglobate (anche urbanisticamente) nella viabilità pubblica. Il subalterno 9 risulta esterno alla recinzione e costituisce la sede di via Adamello.

Il subalterno 10 è il risultato dell'ampliamento della sede stradale di viale delle Fiamme Verdi e quindi dell'arretramento della proprietà effettivamente utilizzata e goduta in esclusiva.

#### Area scoperta mappale 241

Trattasi di una striscia di area, staccata dal complesso immobiliare di cui al mappale 41, che costituisce da lungo tempo il primo tratto sud di via Adamello.

E' asfaltata e interessata da segnaletica, dalle informazioni assunte la manutenzione viene fatta dall'ente pubblico competente.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

### **Dati stereometrici**

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali e dalla documentazione fornita o reperita dallo scrivente.

Utilizzando i coefficienti di ragguaglio dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano le superfici ragguagliate da utilizzare ai fini estimativi risultano le seguenti:

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Ufficio a p.t.	85	1,00	85,00
Area scoperta	59	0,10	5,90
<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)</b>			<b>91</b>

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Appartamento a p. 1°	154,00	1,00	154,00
Balconi	24,00	0,20	4,80
Appartamento a p. t. con vano scala	89,00	0,66	58,74
Spazi accessori a p. sem.	74,00	0,35	25,90
Area scoperta	725,00	0,04	29,00
Autorimessa	89,00	0,35	31,15
<b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)</b>			<b>304</b>

### **§ 3.3 – Stato di possesso**

Al momento della presente stima, per quanto emerso dal sopralluogo e dagli accertamenti effettuati, il piano terra (escluso il vano scala) di cui al subalterno 5 (ufficio) e parte del subalterno 6 (due locali destinati catastalmente a ripostiglio) sono oggetto di un comodato d'uso gratuito a favore della  
 stipulato dai proprietari dell'epoca, tra i quali la defunta in data  
 01.11.2014.

Il contratto aveva durata di 6 anni tacitamente rinnovabili per lo stesso tempo fino alla disdetta, pertanto al momento la scadenza del comodato è da intendersi fissata al 31.10.2026, elemento di cui si terrà opportunamente conto in sede di valutazione.

L'appartamento con l'autorimessa e le relative pertinenze risulta libero da contratti di locazione o similari e risulta goduto da congiunto della defunta senza titolo, pertanto va considerato nella disponibilità dell'Incaricante per quanto di competenza.

### **§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa**

#### **Presupposti e limiti degli accertamenti**

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'Incaricante e dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei

relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze);
- certificato di abitabilità rilasciato dopo la costruzione (nell'anno 1971).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e/o di dettaglio) di tutto lo sviluppo del fabbricato.

### **Provvedimenti autorizzativi**

L'edificio in esame è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- LICENZA EDILIZA n. 117 P.E. 147/68 del 23.01.1968, per "costruzione civile abitazione con sottostante laboratorio";
- AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' rilasciata il 13.03.1971;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO EX L. 47/1985) per "realizzazione in difformità alla L.E. 117/68 di piano seminterrato di pertinenza al fabbricato di cui alla licenza medesima, realizzato in corso di costruzione dello stesso ed adibito a garage, cantina, ripostigli e locale di sgombero, per una sup. di mq 182,66 ed un volume di mc 420 e varianti distributive interne ed alle aperture".

I documenti relativi alle pratiche succitate, ritenuti significativi, vengono allegati alla presente col n. 3.

### **Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri**

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferitogli, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili

modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

### **Difformità edilizie**

In base alla documentazione disponibile emergono principalmente i seguenti abusi e difformità rispetto allo stato autorizzato:

1. diversa distribuzione interna del piano terra con realizzazione di pareti divisorie all'interno dello spazio inizialmente assentito come un c.d. "open space";
2. modeste difformità nella distribuzione interna del primo piano in particolare nella zona di connessione tra l'atrio d'ingresso e di collegamento dei locali con la cucina ed il soggiorno, per cui risultano diversi gli accessi a dette stanze così come la loro conformazione e quella del ripostiglio adiacente la cucina;
3. il piano terra risulta suddiviso in due zone di superficie analoga, quella a sud destinata ad ufficio e quella a nord ad accessori della residenza, mentre era stato autorizzato uno spazio unico ad uso laboratorio;
4. sono state rilevate alcune difformità prospettiche nella posizione e nella dimensione delle aperture, in particolare poi non risulterebbe autorizzata la finestra aperta in parete sud del soggiorno di piano primo;
5. è stata realizzata in corrispondenza dell'ingresso dell'ufficio una bussola con struttura "leggera" (telaio in profilati di alluminio e tamponamento in vetri) che essendo chiusa risulta comportare un aumento di s.l.p.;
6. sono state realizzate sul retro della casa, in adiacenza al lato ovest della stessa (verso via Adamello) una tettoia (con probabile copertura in lastre ondulate di c.d. Eternit) destinata al ricovero di animali ed una baracca in lamiera, entrambe con caratteristiche di precarietà.

### **Modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri**

Dalle informazioni assunte specificamente presso l'U.T.C. le difformità di cui ai punti da 1 a 4 compresi risulterebbero regolarizzabili mediante specifica e apposita pratica di sanatoria mentre gli abusi edilizi di cui ai punti 5 e 6 non lo sono (il primo perché non risulta esserci potenzialità ulteriore e sufficiente per la sanatoria, il secondo principalmente per caratteristiche costruttive, materiche e di precarietà delle strutture).

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte si deve prevedere una regolarizzazione delle difformità interne riscontrate mediante presentazione di richiesta di sanatoria il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire preventivato in **€ 15.000,00 onnicomprensivi spettanti quindi nella misura di € 10.000,00 (equivalenti alla quota di 2/3) alla procedura.**

Per quanto riguarda invece la rimessione in pristino dello stato dei luoghi in conseguenza della realizzazione della tettoia e della installazione della baracca in lamiera, sulla base di un computo metrico di massima effettuato dallo scrivente e delle informazioni ad oggi disponibili, il costo delle opere

di demolizione (circa mc 120 misurati vuoto per pieno) e di smaltimento dei materiali di risulta può venire quantificato indicativamente nella somma di € 6.000,00 onnicomprensivi spettanti quindi nella misura di € 4.000,00 (equivalenti alla quota di 2/3) alla procedura.

Alla procedura di eredità giacente competono quindi oneri di regolarizzazione per un importo complessivo di € 14.000,00 onnicomprensivi.

Detti oneri andrebbero sostenuti prima della alienazione dei beni, fatte salve altre soluzioni che dovessero trovare riscontro di fattibilità previa le verifiche del caso, da svolgere anche con il notaio rogante.

Per questo non verranno portati in deduzione al probabile valore di mercato dei beni come calcolato nel successivo paragrafo 3.5 (§ 3.5).

### **Conformità catastale**

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame nelle rispettive planimetrie catastali è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente.

Nella mappa del Catasto Terreni è inserita un'appendice in angolo sud-ovest del fabbricato, che non ha riscontro nella realtà, anche se detta anomalia non comporta modifiche della rendita delle unità immobiliari in esame.

Non sono rappresentate, ovviamente si potrebbe dire, né in mappa né nelle planimetrie le strutture precarie (tettoia e baracca) realizzate abusivamente, di cui al punto 6 più sopra sviluppato.

### **Previsioni urbanistiche**

Previsioni urbanistiche

Nel vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato è individuato in zona "B2 - Tessuto residenziale a villini e palazzine" normata in particolare dall'art. 17 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che recita testualmente:

#### *"17.1 Definizioni*

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

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

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

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

#### *17.2 Destinazioni d'uso*

*Principale: La destinazione principale è la residenza (Gf 1).*

*Complementari: Pubblici esercizi (Gf 4.1) e (Gf 4.2 con SLP < 500 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*

*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*

(NOTA: si riportano di seguito solo quelli relativi alla zona B2 in cui si trovano i beni in esame)

<i>Uf (mq/mq)</i>	<i>0,33</i>
<i>Rc (%)</i>	<i>50</i>
<i>H (m)</i>	<i>6,50 - 7,50</i>
<i>Dc (m)</i>	<i>H/2 e comunque mai minore di 5</i>
<i>Df (m)</i>	<i>10</i>
<i>Ds (m)</i>	<i>5</i>
<i>RVP (%)</i>	<i>30</i>

### *17.4 Modalità di attuazione*

*Titolo abilitativo semplice*

*Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 3.000.*

*Sono soggetti pianificazione attuativa gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione su aree (Sf) di estensione superiore a mq 5.000.*

### *17.5 Parcheggi pertinenziali*

*In caso di nuova costruzione si osserva la L. 1150/1942. In tal caso il rapporto di 1 mq ogni 10 mc non tiene conto di aree di manovra, corselli o altri spazi accessori.*

*Qualora gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero, o ristrutturazione comportino una variazione in aumento del numero delle unità immobiliari, dovrà essere dimostrata la presenza di almeno un posto macchina, per ciascuna unità.*

*Nel caso di demolizione e ricostruzione:*

- le dotazioni a parcheggio/spazio di sosta esistenti non possono essere ridotte*
- le dotazioni a parcheggio/spazio di sosta non potranno essere inferiori ad 1 mq ogni 10 mc al netto delle aree di manovra, corselli o altri spazi accessori.”*

Dalle verifiche effettuate il lotto è da considerare sostanzialmente saturo e privo di potenzialità edificatoria residua per l'ampliamento dell'esistente.

Le aree di cui ai subalterni 9 e 10 del mappale 41 e quella identificata col mappale 241 sono distinte nella zonizzazione del P.G.T. come “Viabilità aggiornata”.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

### **Vincoli storico-artistici**

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

### **§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato dei beni in esame**

#### **a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili, con valori ricompresi tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.400,00 per abitazioni in stato conservativo “Normale” ed €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.400,00 per uffici in stato conservativo “Normale”;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (2024) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia per unità residenziali con caratteristiche “AGIBILE 2” (da 50 a 60 anni di vetustà) con valori ricompresi tra €/mq 780,00 ed €/mq 710,00 e tra €/mq 640,00 ed €/mq 570,00 con caratteristiche “DA RISTRUTTURARE”;
- n. 3 atti per beni residenziali con pertinenza a parcheggio e cantina stipulati in un raggio di m 500 negli ultimi 36 mesi con un valore medio di €/mq 1.000,00, in condizioni di ordinarietà, per quanto è stato possibile accertare da un esame esterno dei comparabili;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant’altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 550,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata per la parte abitativa ed € 700,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata per la parte a destinazione terziaria (ufficio).**

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni.

### **b) Esclusioni**

Per le caratteristiche dei beni individuati con i subalterni 9 e 10 del mappale 41 e col mappale 241 dette aree non vengono valutate in quanto sostanzialmente prive di valore venale, quanto meno significativo e rilevante, essendo da tempo inglobate, anche urbanisticamente, nella viabilità pubblica.

### **c) Decurtazioni**

Sono da detrarre dal valore di mercato i deprezzamenti dei beni dovuti al fatto che compete alla procedura solamente una quota degli stessi (e non l'intera proprietà) oltre alla esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito del piano terra.

Non vengono operate decurtazioni per l'esistenza di difformità e di abusi edilizi poiché non trattandosi, ad esempio, di una procedura concorsuale la regolarizzazione dovrà essere fatta prima dell'alienazione, salvo diverse determinazioni da parte della Curatela, anche dopo avere sentito eventualmente il notaio delegato alla stipula dell'atto di trasferimento.

#### Per vendita di quote diverse dall'intero della piena proprietà

Al valore determinato dei beni si ritiene di applicare un coefficiente correttivo (di abbattimento) nell'ipotesi di alienazione della quota indivisa poiché la vendita di quote immobiliari o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda per plurimi fattori che incidono sulla possibilità di godimento pieno e/o diretto del bene (ad esempio la necessità di definizione dei rapporti con i comproprietari per l'acquisizione delle quote residue o per la divisione materiale dei beni, ecc.), che in base alla scienza dell'estimo non è possibile determinare per via analitica e non vi è quindi altra via che quella di una sua stima di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente; nel caso in esame viene assunto nella misura del **25% del valore della quota di 2/3 dell'intero**, in considerazione della tipologia di beni, della loro unitarietà e della loro non immediatamente dichiarabile comoda divisibilità.

#### Per esistenza di contratto di comodato d'uso gratuito avente per oggetto il piano terra dei beni in esame

Gli immobili occupati con titolo in genere scontano una riduzione del valore a causa della mancanza di una immediata disponibilità di possesso integrale del bene, circostanza che in caso di compravendita ha infatti un peso notevole sul prezzo (e di conseguenza sulla stima del probabile valore), principalmente per l'impossibilità dell'acquirente di poterne godere personalmente da subito.

Il deprezzamento dipende dal tipo di contratto in corso o a suo tempo stipulato, ad esempio se si tratta di un contratto standard 4+4 o negoziato tra le due parti, dalla situazione con l'inquilino (se lo stesso è o meno moroso e se è stata o meno intrapresa una procedura di sfratto) e infine dalla durata residua del contratto.

Nel caso in esame trattasi di un comodato gratuito, che non consente di avere alcun frutto dai beni

oggetto dello stesso per circa ulteriori due anni dal momento della redazione della presente stima.

Si ritiene quindi di applicare un coefficiente di deprezzamento del valore della quota di 2/3 spettante alla procedura pari **al 20% per la parte ad ufficio e al 5% della parte ad abitazione (poiché interessata dal contratto solo in parte minore).**

#### d) Valutazione dei beni

Sulla base dei dati di cui sopra viene redatta la seguente tabella illustrativa del valore dei beni e della quota di spettanza alla Curatela dell'eredità giacente.

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGGUAGL. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
Locali destinati ad ufficio di cui al subalterno 5 del mappale 41 del Fg. 13 di Bedizzole (Bs)	Ufficio con area scoperta esclusiva	91	€ 700,00	€ 63.700,00
	VALORE PROPORZIONALE DELLA QUOTA DI 2/3			€ 42.466,67
	<b>DECURTAZIONI</b>			
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 2/3)		25%	€ 10.616,67
	Immobile soggetto a occupazione per comodato d'uso		20%	€ 8.493,33
	VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 2/3 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (arrotondato)			€ 384,89
Abitazione con spazi pertinenziali a cantina e autorimessa, con area scoperta di cui ai subalterni 6 e 7 del mappale 41 del Fg. 13 di Bedizzole (Bs)	Appartamento su due piani con cantine, autorimessa e area scoperta	304	€ 550,00	€ 167.200,00
	VALORE PROPORZIONALE DELLA QUOTA DI 2/3			€ 111.466,67
	<b>DECURTAZIONI</b>			
	Abbattimento per quota indivisa (sulla sola quota di 2/3)		25%	€ 27.866,67
	Immobile soggetto a occupazione per comodato d'uso		5%	€ 5.573,33
	VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 2/3 AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (arrotondato)			€ 384,87

Quindi complessivamente € 101.350,00 (dicansi euro centounomilatrecentocinquanta/00).

#### § 3.6 – Stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi Catastali si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati come segue.

##### Complesso immobiliare tra viale delle Fiamme Verdi e via Adamello

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
		Proprieta'	12/18
		Proprieta'	1/3



4. Annotazione n. 1099 del 07/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 8283 del 10/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 10782 del 14/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 5871 del 28/06/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 7283 del 22/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1509 del 23/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 6896 del 27/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Le annotazioni non riguardano la quota dei beni oggetto della presente relazione spettante alla defunta.

### **§ 3.8 – Attestato di Prestazione Energetica**

Le unità in esame non sono oggetto di A.P.E.

Secondo la normativa vigente il trasferimento di quote immobiliari e non dell'intero può avvenire senza un Attestato in corso di validità.

Qualora venisse invece ritenuto utile, o dovessero emergere situazioni di necessità, il sottoscritto provvederà a fornire direttamente all'Incaricante l'A.P.E., prima della loro messa in vendita.

### **§ 3.9 – Criteri per la vendita dei beni e considerazioni sulla comoda divisibilità dei beni**

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima IN UN LOTTO UNICO.

Si ritiene che non sarebbe comunque da escludere del tutto la possibilità, qualora ve ne siano le condizioni, di divisione e assegnazione dei beni agli odierni comproprietari, sostanzialmente prevedendo due unità principali (ufficio e abitazione) con le relative pertinenze, così come oggi godute, abbassando i conguagli (la parte abitativa è decisamente più consistente della parte terziaria), ipotizzando l'ampliamento a piano terra della superficie disponibile per l'ufficio con una parte degli spazi individuati come "ripostigli" nelle planimetrie catastali, che già gode in forza del comodato d'uso di cui si è già detto nel precedente paragrafo 3.3 (§ 3.3).

E' chiaramente da verificare l'economicità e quindi la fattibilità della comoda divisione rispetto alla dotazione impiantistica delle parti da assegnare in esclusiva, ma trattasi di operazioni non richieste per il momento allo scrivente, che rimane comunque a disposizione per un ampliamento del mandato ricevuto, in tal senso, qualora fosse necessario.

### **§ 4 – DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

Lo scrivente dichiara:

- ✓ di non aver agito in modo ingannevole, fraudolento e in conflitto di interesse;
- ✓ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ✓ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ✓ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ✓ che la versione dei fatti presentata è corretta in base alle proprie conoscenze;

- ✓ che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✓ di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ✓ di possedere i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ di avere ispezionato di persona le proprietà;
- ✓ che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è riservato all'Incaricante ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente rapporto da parte di terzi.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Castel Mella, 29.07.2024

arch. Giuseppe Milanesi



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



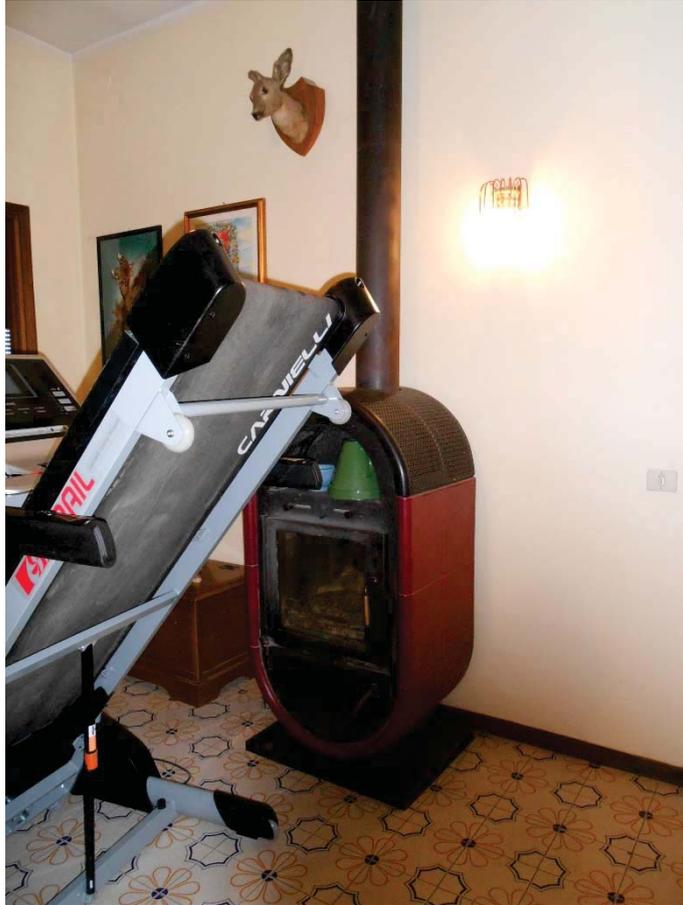
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Dichiarazione protocollo n. 000304164 del 27/10/2003

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

Viale Delle Fiamme Verdi

civ. 104-106

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT  
Foglio: 13  
Particella: 41  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Alberti Federico

Iscritto all'albo:  
Geometri

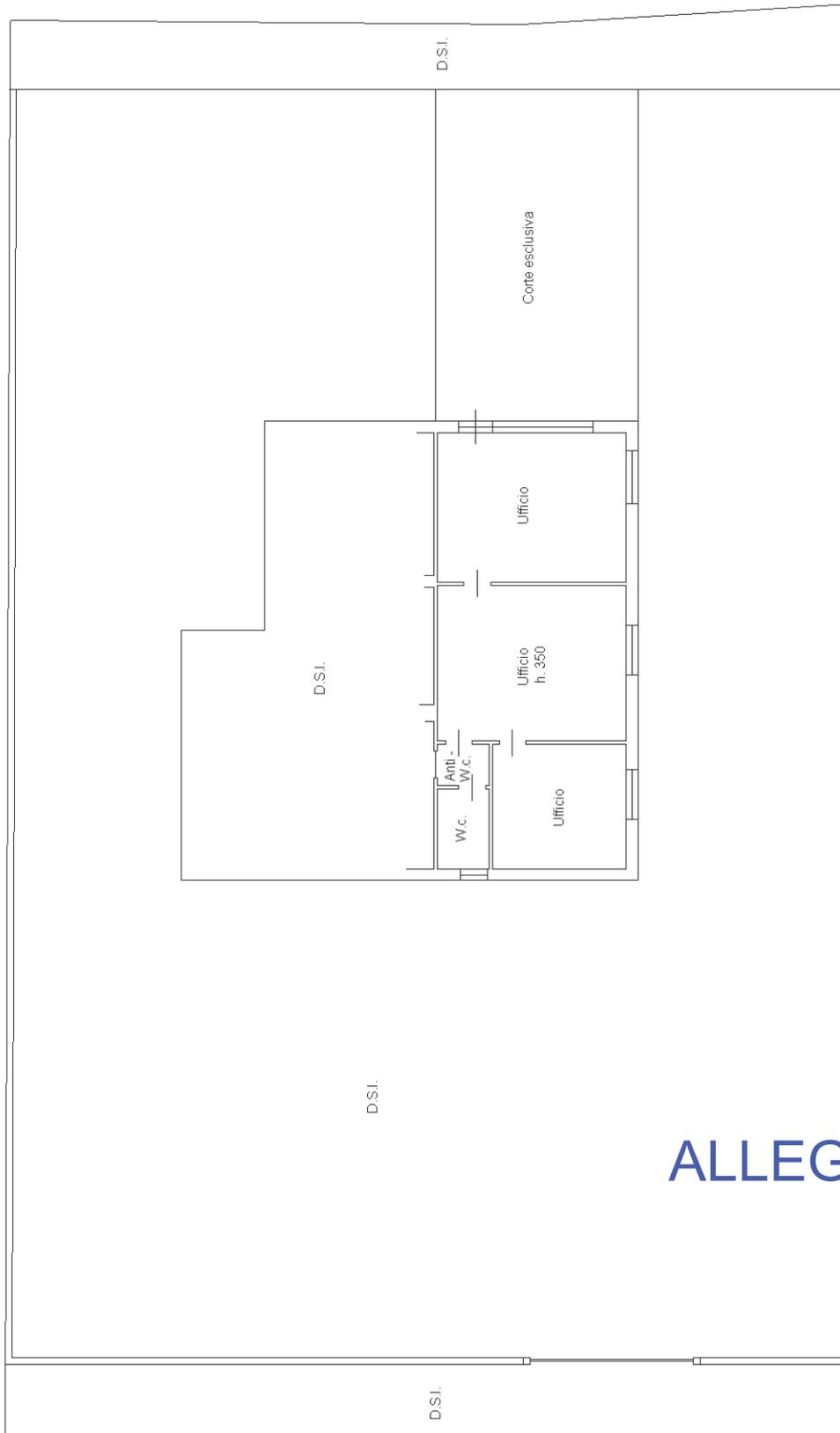
Prov. Brescia

N. 3924

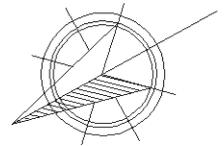
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



SCALA 1:200



ALLEGATO N. 1

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

Dichiarazione protocollo n. 000304164 del 27/10/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole  
Viale Delle Fiamme Verdi

civ. 104-106

Compilata da:  
Alberti Federico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia

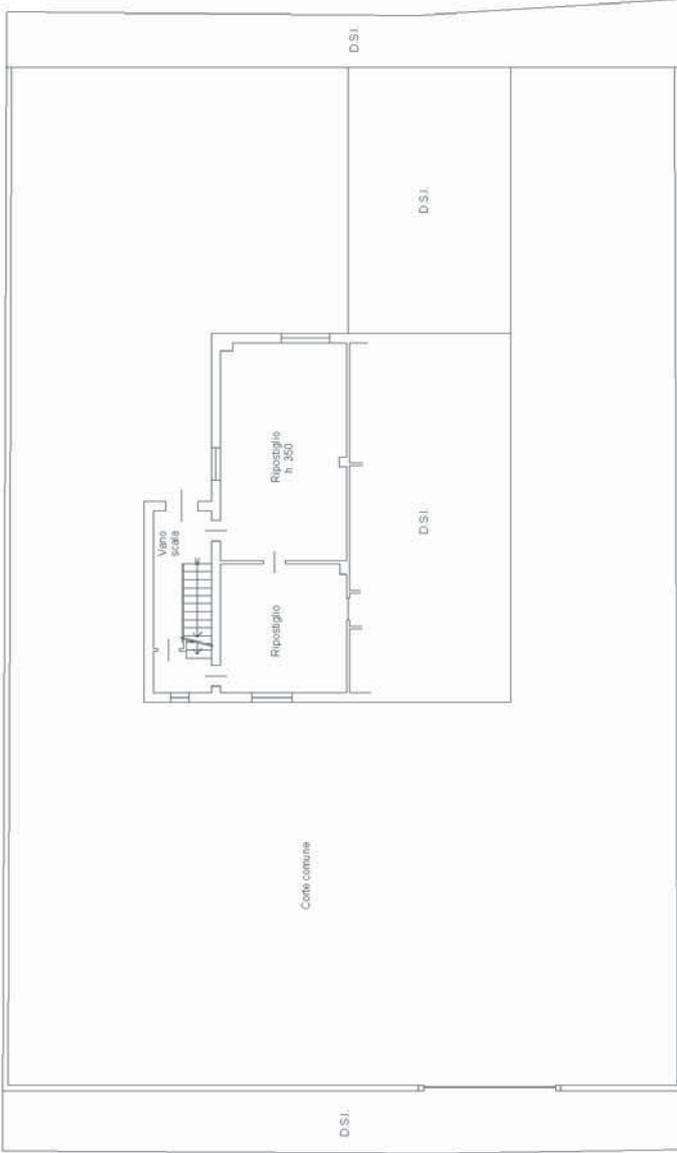
N. 3924

Identificativi Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 13  
Particella: 41  
Subalterno: 6

Scala 1: 200

n.1

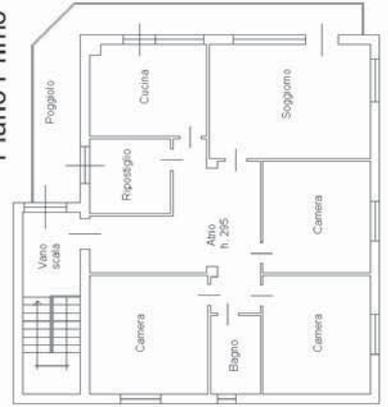
### Piano Terra



### Piano Seminterrato



### Piano Primo



SCALA 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. 000304164 del 27/10/2003  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bedizzole  
Viale Delle Fiamme Verdi

civ. 104-106

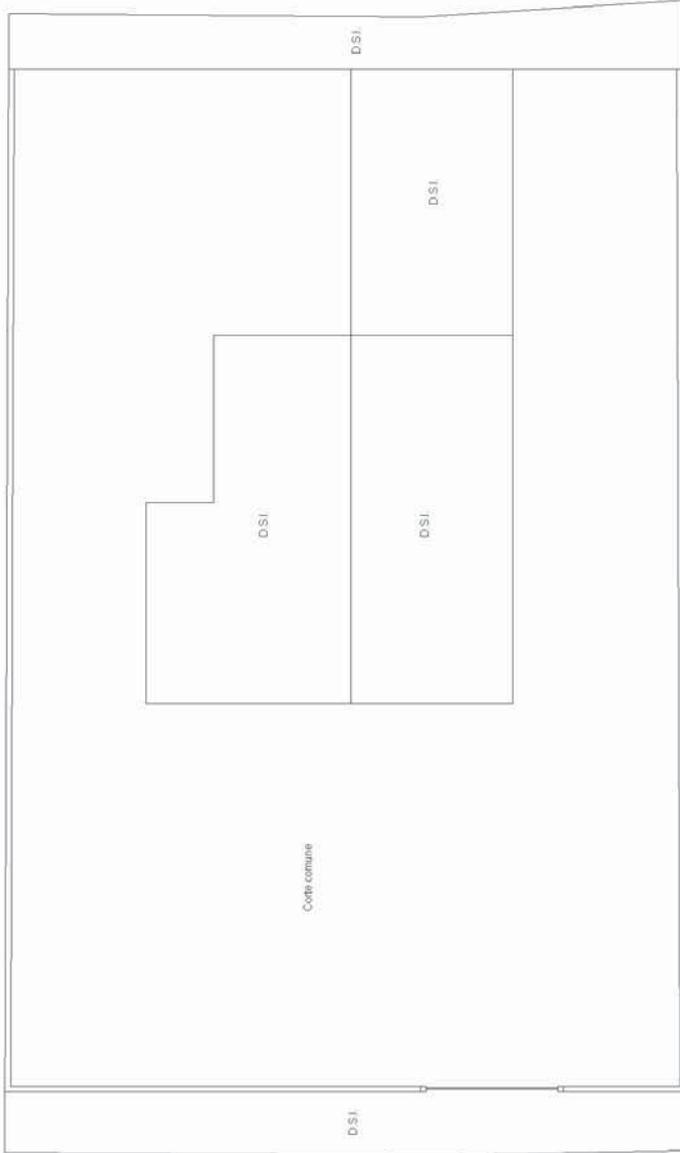
Identificativi Catastali:  
Sezione: NCT  
Foglio: 13  
Particella: 41  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Alberti Federico  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Brescia  
N. 3924

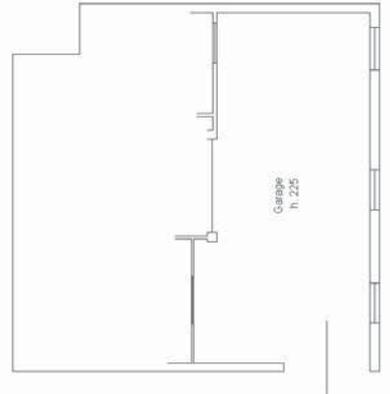
Scala 1:200

n.1

### Piano Terra



### Piano Seminterrato



SCALA 1:200



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Alberti Federico

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Brescia

N. 3924

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

Comune di Bedizzole

Sezione: NCT Foglio: 13

Particella: 41

Protocollo n. 000304164 del 27/10/2003

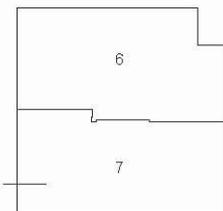
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

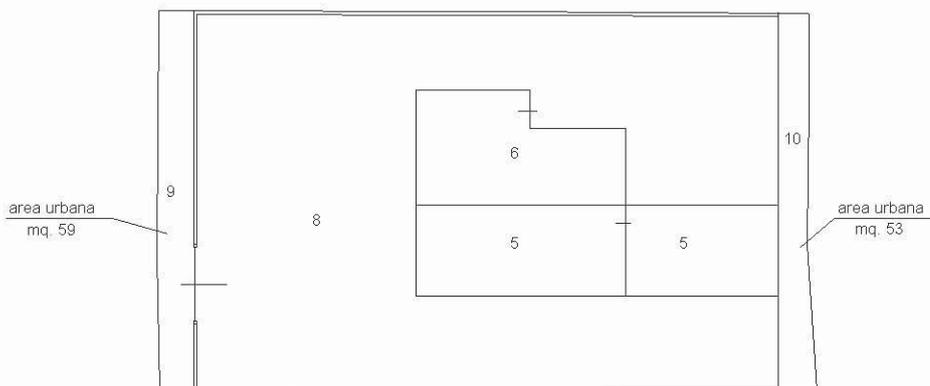
Scala 1 : 500

# ALLEGATO N. 2

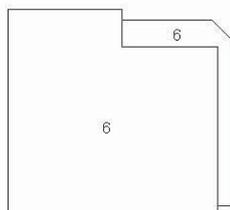
## Piano Seminterrato



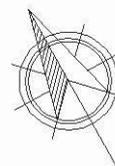
## Piano Terra



## Piano Primo



SCALA 1:500



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune BEDIZZOLE	Sezione NCT	Foglio 13	Particella 41	Tipo mappale	del:
---------------------	----------------	--------------	------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	viale delle fiamme verdi	104	T			UFFICIO
6	viale delle fiamme verdi	104	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	viale delle fiamme verdi	104	S1-T			AUTORIMESSA
8	viale delle fiamme verdi	104	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB. 6 E 7
9	viale delle fiamme verdi	104	T			AREA URBANA DI MQ. 59
10	viale delle fiamme verdi	104	T			AREA URBANA DI MQ. 53

N. \_\_\_\_\_ Prot.

LI. 29/3/1968

N. 147/68 Reg.

LICENZA EDILIZIA

№ 117

IL SINDACO

ALLEGATO N. 3

Vista la domanda del signor \_\_\_\_\_

presentata in data 26/3/1968 (ricevuta n. \_\_\_\_\_) relativa ai lavori di \_\_\_\_\_

costruzione civile abitazione con sottostante laboratorio

in via Signorina - mappa n° 203/e = 204/h

Visto il progetto e firma del tecnico Geom. A. Lerbio

Sentito il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 26/3/1968

Visto il Regolamento Edilizio:

**AUTORIZZA**

l'esecuzione dei lavori di cui al progetto in premessa citato sotto la osservanza delle norme di legge e dei Regolamenti e salvi, in ogni caso, i diritti di terzi, compreso il Comune come ente patrimoniale.

**Prescrizioni e modalità esecutive**

E' fatto obbligo al costruttore, prima di iniziare i lavori, di presentare denuncia alla Prefettura per le opere di conglomerato cementizio semplice ed armato e laterizio armato, di applicare, durante i lavori, le norme sulla prevenzione degli infortuni.

- = La costruzione dovrà sorgere in perfetto allineamento con i fabbricati esistenti.-
- = Dovrà essere richiesto il preventivo benestare del Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia;
- = La presente licenza ha la validità di un anno e non è rinnovabile.- Durante tale anno i lavori dovranno essere iniziati. La costruzione dovrà essere ultimata entro due anni dall'inizio dei lavori stessi.-



IL SINDACO

- La presente licenza autorizza il richiedente a costruire secondo il progetto approvato e le modalità esecutive in essa indicate.
- Copia della presente licenza e progetto approvato devono essere tenuti in cantiere al fine di facilitare i controlli durante la esecuzione delle opere.
- In cantiere deve essere esposta la tabella indicante la natura della costruzione, il nome del committente, del progettista e direttore dei lavori, e dell'impresa.
- Nessuna variante può essere introdotta al progetto senza averne richiesta ed ottenuta specifica autorizzazione.
- La costruzione deve essere iniziata entro \_\_\_\_\_ mesi dalla data del rilascio della licenza pena la sua decadenza. Nel caso di interruzione dei lavori deve darsi avviso al Sindaco.
- Prima della scadenza dei termini per l'inizio dei lavori, può essere chiesto il rinnovo della licenza senza presentazione di nuova documentazione; scaduti detti termini, il rilascio della licenza comporta il rinnovo della intera procedura. In caso di trasferimento dell'immobile, prima dell'inizio della costruzione, i nuovi proprietari devono richiedere la variazione dell'intestazione della licenza al loro nome allegando alla domanda la copia autentica del titolo di acquisto.
- Il titolare della licenza, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento edilizio, nonché delle prescrizioni e modalità esecutive indicate nella licenza.

ALLIBOTUA

Il richiedente dichiara di avere ritirato copia della presente licenza in data \_\_\_\_\_

L'INCARICATO \_\_\_\_\_

IL RICHIEDENTE \_\_\_\_\_

GOBI. ANTONIO ZUCCHETTI  
BEDIZZOLE (Cremona)

COMUNE DI  
F  
PROG  
DI CASA  
IN LOCAL  
DITTA S

Attestazione di un versamento  
di L. 26500/  
Lire duecentosessantasei

compita da [redacted]  
sul r/c N. 1/48840 intestato a:  
BANCA HAZ. LAVORO - Filiale di Roma  
C/ CASSA HAZ. PREVIDENZA  
ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI  
(Contributo per Marche Giuste)  
Via Sallustiana, 89 - Roma  
Add. in 1969

Bedizzole **BEDIZZOLE**  
N. 76  
della Tabella di Stato  
l'articolo di Stato



Ricevuta di un versamento  
di L. 500  
Lire cinquecento

compita da [redacted]  
sul r/c N. 1/48840 intestato a:  
BANCA HAZ. LAVORO - Filiale di Roma  
C/ CASSA HAZ. PREVIDENZA  
ASSISTENZA A FAVORE DEI GEOMETRI  
(Contributo per Marche Giuste)  
Via Sallustiana, 89 - Roma  
Add. in 1969

Bedizzole **BEDIZZOLE**  
Tassa di L. 70  
N. 89  
della Tabella di Stato



IL PROPRIETARIO

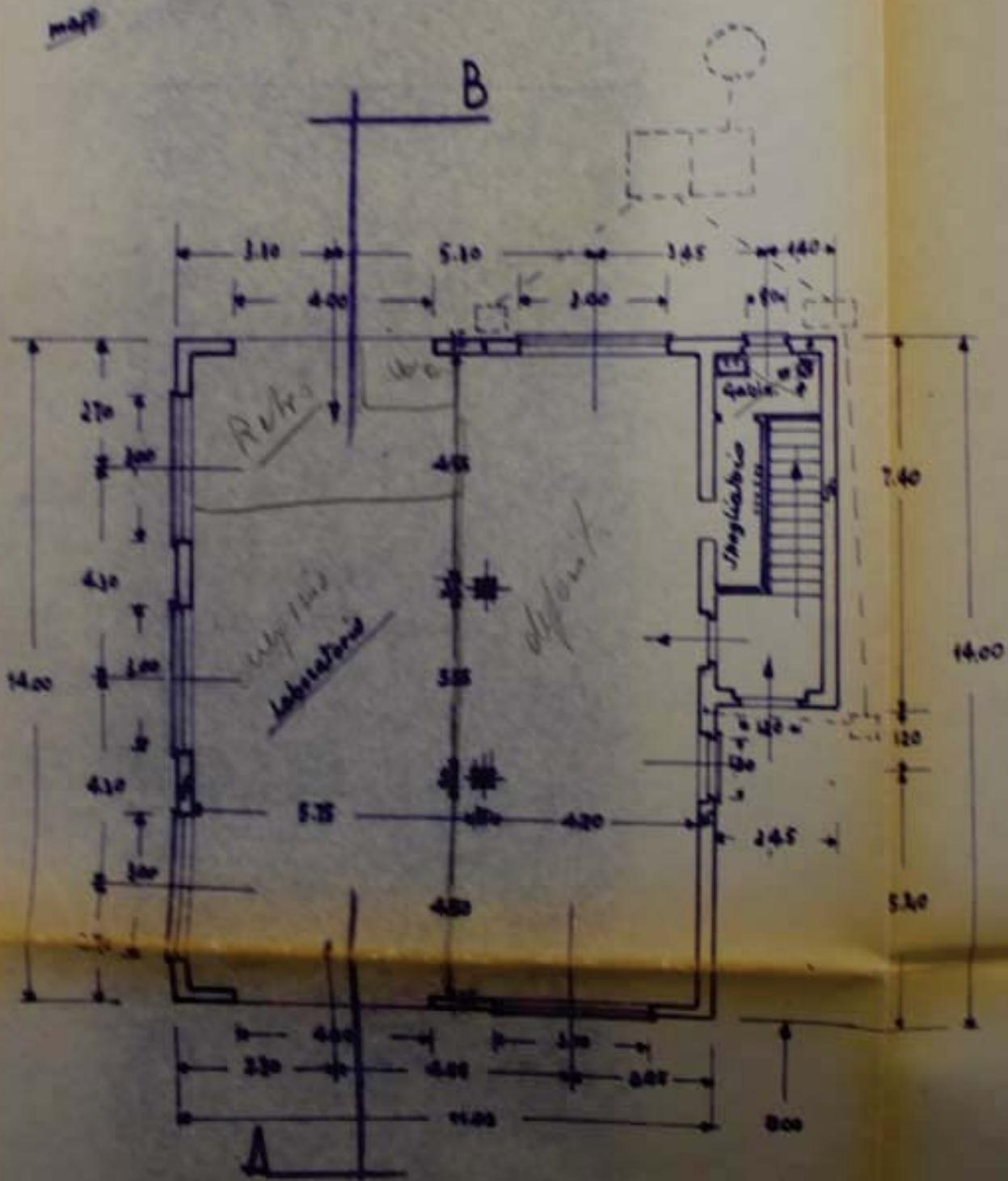
ESTRATTO DI MAPPA  
SC. 1:2000



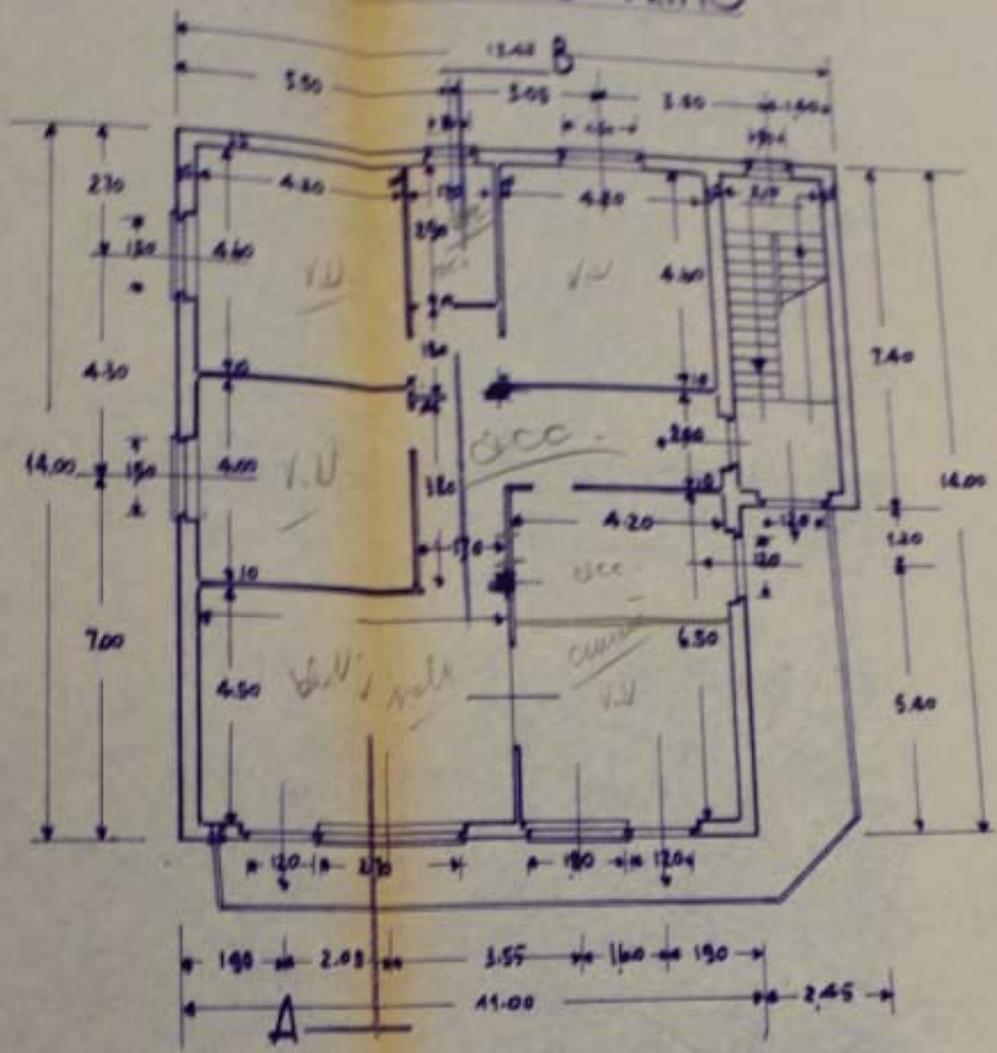
VISTO: 17 MAR 1969  
Il Sindaco  
[Signature]



# PIANTA PIANO TERRENO



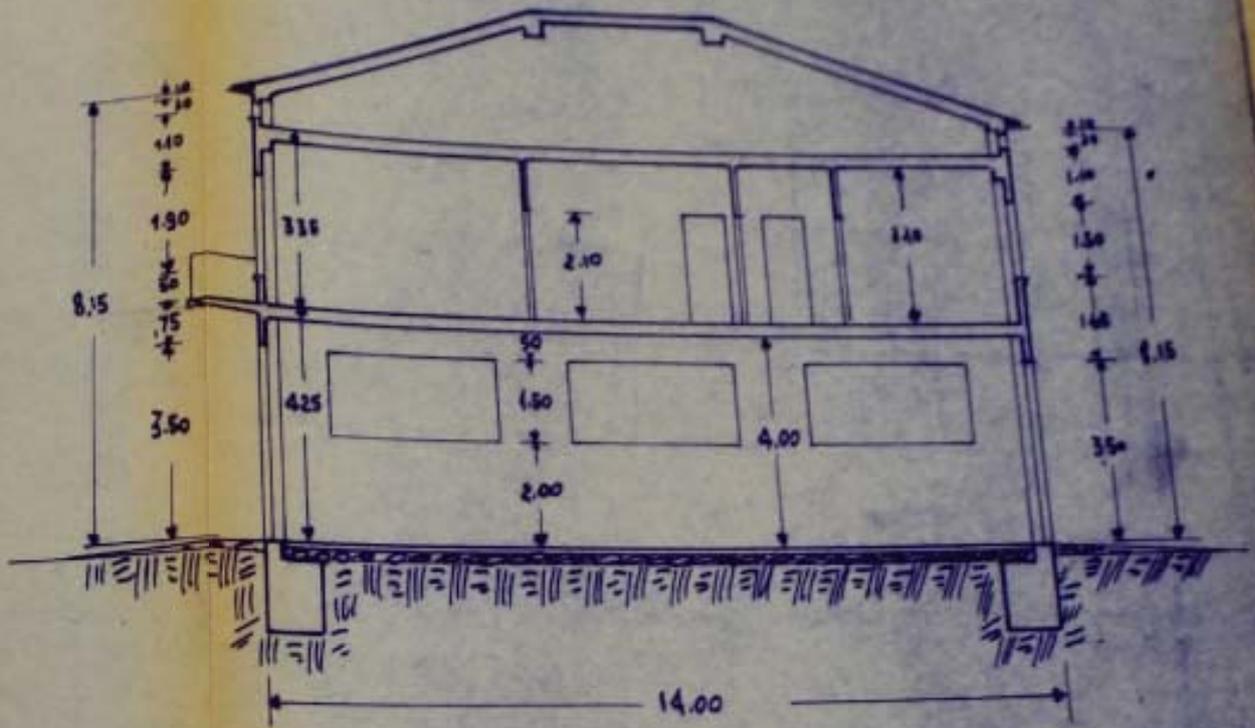
# PIANTA PIANO PRIMO



# PROSPETTO VERO/ STRADA



SEZIONE AB



PROSPETTO SUD-EST



COMUNE DI BEDIZZOLEProvincia di BresciaMarca  
da bollo**AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ**

IL SINDACO

Vista la domanda in data 25/2/1971

prodotta da

tendente ad ottenere il rilascio della  
autorizzazione all'abitabilità relativa alla (1) costruzione di un fabbricato  
adibito ad uso (2) abitazionesito in località Signorina Via Le Caduti della Libertà N.(mappale N. 203/e del Comune Censuario di Bedizzole),Lavori iniziati il 17/9/1969 ultimati in data 20/12/1970Vista la licenza di costruzione N. 117 in data 29/8/1968Visto il certificato di collaudo rilasciato il - - e vistato dalla Prefetturadi - - il - - col N. - - Div. - - (\*)Visto il Verbale di ispezione tecnico-sanitario in data 25/2 e 13/3/1971Visto il Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale del Vigili del Fuoco  
di - - in data - - N. - - prot.Visti gli articoli 220 e 221 del vigente T. U. delle Leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934,  
numero 1265.Vista la ricevuta del versamento sul c/c postale N. 17/46000 intestato al 1° Ufficio I. G. E.  
di Roma - CC. GG. effettuato in data 25/2/1971presso l'ufficio postale di Bedizzole comprovante il pagamento della tassa  
di concessione governativa in L. (4) 7.750;**AUTORIZZA**che l'edificio sopraindicato sia adibito all'uso di (2) abitazione  
con decorrenza dal giorno 13 marzo 1971

Descrizione dell'Edificio:

	- Vani abitabili N.	altri vani N.
- Sotterraneo	-	-
- Piano <del>raizzato</del> (terreno)	-	<u>4</u>
- Primo piano	<u>6</u>	<u>2</u>
- Secondo piano	-	-
- Terzo piano	-	-
- Quarto piano	-	-
- Quinto piano	-	-
- Sottotetto	-	-
<b>TOTALE</b> vani abitabili N.	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

li 13 Marzo 19 71

IL SINDACO

Il Segretario

(1) « Costruzione di un nuovo edificio », oppure « sistemazione del preesistente fabbricato ».

(2) Abitazione civile, albergo, collegio, ecc.

(3) Quando trattasi di opere in conglomerato cementizio.

(4) Per le abitazioni di lusso: L. 5.000 per vano; per le altre: L. 1.000 per vano. Per immobili rurali e per le abitazioni aventi carattere dell'edilizia popolare ed economica, costruite da Enti previsti dal T.U. 1938: L. 200; (D.P.R. 1° marzo 1961, n. 121).



# CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

## gratuita / onerosa

CONCESSIONE	
N.	290
del	25.9.89

(Legge 28.2.1985 n. 47)

IL SINDACO

VISTA la domanda di condono edilizio presentata il **23.6.87 prot. 6056**

da: [REDACTED]  
 residente in Bedizzole Via Fiamme Verdi 104  
 Codice Fiscale: NDA PLA 29A20A729V-  
 in qualità di proprietario

per realizz. in difformità della L.E.117/68 di piano semiterrato di pertinenza al fabbr. di cui alla lic. medesima, realizzato in corso di costruzione della stessa, ed adibito a garage, gantina, ripostigli e locale di sgombero, per una sup. di mq. 182.66 ed un volume di mc. 420 e varianti distributive interne ed alle aperture.

eseguiti in Bedizzole Via Fiamme Verdi n.104 n. ....  
 sull'area identificata in catasto ai mappali n. 41  
 del Foglio n. 13 del N.C.T.R. nel periodo 1971 come  
 risulta da Dich. sost. di atto notorio.

VISTA la documentazione prodotta, l'ulteriore documentazione successivamente presentata nonché i correlativi elaborati tecnici, a firma di Geom. Zerbio Antonio  
 costituiti da: alab. tecnici ci progetto.

VISTA la relazione del Tecnico Comunale in data 16.9.89ATTESO che le opere in oggetto non ricadono in zona di vincolo ///VISTA la ricevuta del versamento della oblazione in Lit. 1.879.780.=  
 corrispondente alla somma complessivamente dovuta.

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

VISTI gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

VISTA la Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la Legge 28.1.1977 n. 10;

VISTA la Legge 28.2.1985 n. 47 e la Legge Regionale del 10.6.1985 n. 77;

DATO ATTO che gli obblighi di cui agli artt. 3-10 e 11 della Legge 28.1.1977 n. 10 e art. 37 della Legge 28.2.1985 n. 47, vengono così adempiuti:

**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

A) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE DI L. **2.582.814,=**

B) RATEIZZAZIONE COME SEGUE:

1° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'intero importo al rilascio della Concessione.

2° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'importo oltre gli interessi 10% annuo entro 6 mesi dalla data della Concessione.

3° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'importo oltre gli interessi 10% annuo entro un anno dalla data della Concessione.

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. **6521** del **16-10-90**

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**COSTO DI COSTRUZIONE GRATUITO in quanto antecedente al 28.1.77**

A) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE DI L. \_\_\_\_\_

B) RATEIZZAZIONE COME SEGUE:

1° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'intero importo al rilascio della Concessione.

2° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'importo oltre gli interessi 10% annuo entro 6 mesi dalla data della Concessione.

3° Rata di L. \_\_\_\_\_ pari a 1/3 dell'importo oltre gli interessi 10% annuo entro un anno dalla data della Concessione.

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Rev. N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Ric. Tesor. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Fidejussione di Lit. \_\_\_\_\_ pari alle somme rateizzate con tratta con \_\_\_\_\_ con scadenza il \_\_\_\_\_

- Fatti salvi tutti i diritti di terzi

RILASCIATA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

relativamente all'opera di realizz. in difformità della L.E. n.117/68 di piano seminterrato di pertinenza al fabbr. di cui alla licenza medesima, realizzato in corso di costruz. dello stesso, ed adibito a garage, cantina, ripostiglio e locali da sgombero, per una sup. di mq. 182.66 ed un volume di mc. 420 e varianti distributive interne ed alle aperture.

in conformità al progetto presentato e che in n. 1 tavole viene allegato alla presente concessione; realizzata in Bedizzole Via Fiamme Verdi n.104 come risulta in premessa, alle seguenti condizioni:  
-Rispetto della L.R. 62/85 sugli scarichi.-

DISPONE

la notifica del provvedimento alla parte interessata;  
la comunicazione al Pretore di Lonato ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (3) dopo gli ulteriori adempimenti di cui sopra da parte dell'interessato.  
Si dà atto che i lavori oggetto della concessione ~~sono~~ sono stati completamente eseguiti.

Bedizzole, li 25.9.89



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
(Pedarzoli G.J. Ruggero)  
IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Bedizzole, li 26.11.03

IL CONCESSIONARIO

Il caso in cui sia stato iniziato o sia in corso, per l'abuso commesso, procedimento penale.

COMUNE DI BEDIZIOLE  
PROV. DI BRESCIA

RILIEVO

PIANO SEMINTERRATO DELLA CASA  
(MAPPALE 41/000/13) SITA IN VIALE FIAMME VERDI N° 10A  
DI PROPRIETA' DEL [REDACTED]

INCARICATARIO

[REDACTED]

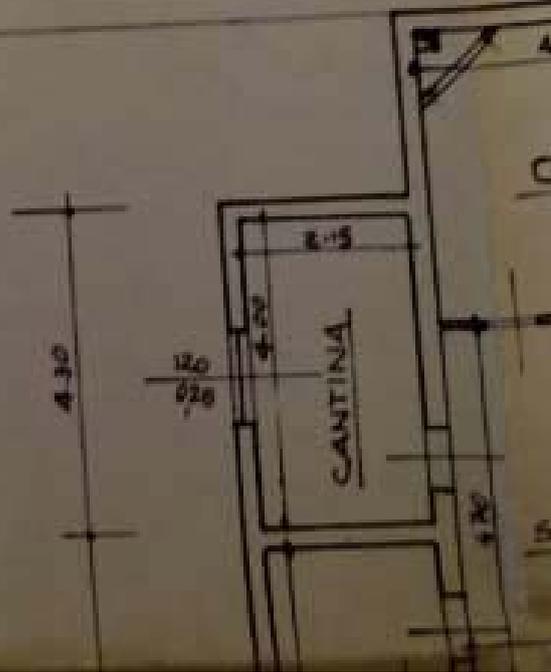
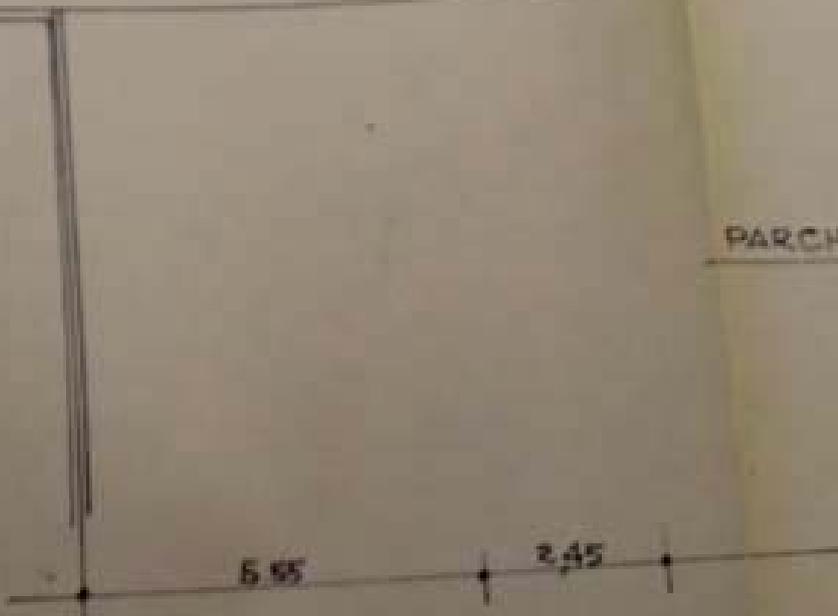
AL DIRITTO



VIALE FIAMME VERDI

COMUNE DI BEDIZIOLE  
CONDONO EDILIZIO  
SANATORIA USI EDILIZI  
Viato per autorizzazione degli ab-  
bonati di cui alla Circolazione Edi-  
lizia in Sanatoria n. [REDACTED]

[Handwritten signature]



**BILIEVO**  
CANTIERO EDIFICAZIONE DELLA CASA  
CANTIERE DI PER. CO. N. 15. DI VIALE GIULIO CESARE, 100  
D. PROCESSIONE 1991

Comune di Bielleva  
[Redacted]



COMUNE DI BIELLEVA  
CANTIERO EDIFICAZIONE DELLA CASA  
CANTIERE DI PER. CO. N. 15. DI VIALE GIULIO CESARE, 100  
D. PROCESSIONE 1991

