

RIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE
Liquidazione giudiziale: n° 82/2026

Giudice Delegato: dott. **Alessandro Pernigotto**

Curatore: dott. **Marco Vinti**

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, in data 29/05/2026 è stato incaricato dal Curatore dott. Marco Vinti di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con il seguente quesito:

- “1) procedere alla descrizione ed alla stima dei beni immobili acquisiti alla massa della Liquidazione Giudiziale;**
- 2) indicare, a norma dell'art. 2826 Cod. Civ. i confini dei beni immobili, fornire i dati catastali e gli elementi utili alla determinazione dell'IMU;**
- 3) accertare la conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati e la corrispondenza delle planimetrie catastali;**
- 4) effettuazione di indagini ipotecarie e stesura di elenco in ordine cronologico delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili;**
- 5) procedere alla trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale”.**

Il CTU ha proceduto al sopralluogo e all'acquisizione della documentazione necessaria:

- il sopralluogo si è svolto alla presenza del sig. _____ ;
- acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio;

- richiesta di accesso agli atti e del Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole;
- acquisizione degli atti di provenienza tramite la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- trascrizione della sentenza di apertura della procedura.

Terminate le ricerche, il sottoscritto espone quanto segue:

Capannone con corte ed area esclusiva

via Garibaldi n°17, Bedizzole (BS)



IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Capannone con corte ed area esclusiva inserite in un complesso produttivo con accesso pedonale e carrabile da via Garibaldi n°17, catastalmente identificate al Catasto Fabbricati come segue:

sez. urbana	Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
NCT	8	376	16	F/3		
NCT	8	376	23	F/1	55 mq	

Sono inoltre comprese le quote condominiali dei Beni Comuni Non Censibili:

- foglio 8 sub.8 "Corte Comune";
- foglio 8 sub.19 "Corte Comune"
- foglio 8 sub. 27 "Corte Comune"

proprietà dei mappali e provenienza:

Le unità sopra identificate sono di proprietà della società MA SERVIZI S.r.l. per la quota di 1/1, in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita del 10/07/2024 a rogito del notaio De Paoli Ambrosi Roberta Rep. n. 9429, Trascritto a Brescia il 12/07/2024 reg. gen. 31962 reg. part.22425;

Precedentemente, le unità erano pervenute alla parte venditrice in forza del seguente atto:

- atto di compravendita autenticato dal notaio Luigi Zampaglione in data 28 luglio 2021, rep. n. 112725/41376, registrato a Brescia il 4 agosto 2021 al n. 44463, serie 1T, e trascritto a Brescia il 5 agosto 2021 ai nn. 39567/26358.

confini:

Capannone e corte: da nord in senso orario dello stesso mappale sub.25 ad ovest sub.20, a sud sub.27, ad est sub.28;

Area esclusiva: da nord in senso orario dello stesso mappale, sub.22 ad ovest sub.27, a sud sub.24. ad est sub.506.

DESCRIZIONE DEI BENI

Capannone produttivo con corte esclusiva situato nella zona sud-ovest del Comune di Bedizzole e inserito in un complesso artigianale. Lasciata la principale via Garibaldi, si percorre un primo tratto asfaltato e, successivamente, una strada sterrata che consente di raggiungere l'ingresso al piazzale attraversando la corte comune identificata ai sub. 8 e 27. La percorribilità del tratto descritto, di larghezza inferiore a 3 m, è limitata a mezzi di medie dimensioni, anche in considerazione del raggio di curvatura del tracciato nel punto di immissione nella corte. Un ulteriore accesso alla corte identificata al sub. 19 avviene attraverso un cancello direttamente affacciato sulla strada; tuttavia, tale accesso non consente di raggiungere la corte senza attraversare l'area urbana di altra proprietà di cui al sub. 26.

Attraversato il sub. 27, tramite un'apertura nella recinzione, in corrispondenza della quale si è rilevata l'assenza del cancello scorrevole, si accede all'area esclusiva, sulla quale insistono materiali vari derivanti da demolizioni e scavi. Un ampio portone sezionale motorizzato, con porta pedonale inserita, consente l'accesso pedonale e carrabile.

Uno dei prospetti liberi affaccia su altra proprietà; il prospetto principale, invece, è rivolto verso la corte esclusiva e presenta finestre a "nastro". L'illuminazione naturale è inoltre assicurata dalla presenza di una finestratura affacciata su altra proprietà e da due file di lucernari in copertura.

Si tratta di un capannone a pianta rettangolare costituito da due corpi edificati presumibilmente in epoche diverse: una parte è realizzata in muratura, con travi e pilastri portanti e copertura in laterocemento; l'altra è realizzata con elementi prefabbricati, travi e pilastri in cemento armato precompresso, tamponamenti laterali in prismi di cemento e mattoni e copertura in tegoli. All'interno dell'immobile, nella porzione nord-ovest, si trova un ripostiglio in muratura con porta di accesso.

L'altezza minima misurata sotto trave risulta pari a circa 4,40 m.

Il pavimento è in battuto di cemento, in discrete condizioni manutentive.

Per quanto rilevato, l'immobile ha subito interventi di ristrutturazione in tempi recenti; tuttavia, si segnala che il manto di copertura, a differenza delle altre coperture del complesso, è costituito, con buona probabilità, da lastre di eternit.

Ad oggi il capannone risulta ancora "in fase di costruzione" e si rileva la sola presenza dell'impianto elettrico e di antifurto.

A completamento del compendio, in corpo staccato, è presente un'area esclusiva posta lungo il confine a ovest, non delimitata, attualmente utilizzata come deposito, con destinazione a parcheggio.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano nel possesso della

procedura, all'interno si trovavano in deposito materiali e macchinari edili.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

A seguito di una richiesta di accesso agli atti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole, in data 31/07/2026, ha reso disponibili per la consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 72, prat. ed. n. 103/68**, presentata in data 08/08/1968 e rilasciata in data 13/08/1968, relativa a “costruzione capannone uso laboratorio falegnameria”;
- **Licenza di costruzione edilizia n. 74, prat. ed. n. 22/74**, presentata in data 20/02/1974 e rilasciata in data 12/07/1974, relativa a “ampliamento capannone uso laboratorio falegnameria”;
- **Concessione edilizia con contributo n. 90, prat. ed. n. 71/82**, relativa a “Capannoni per ampliamento 1° lotto di attività industriale esistente”, rilasciata in data 18/08/1982, con relativa agibilità in data 12/11/1984;
- **SCIA alternativa/unica/condizionata, prot. gen. n. 12908, pratica n. 172/2021** del 21/06/2021, relativa a “lievi difformità interne e di facciata”;
- **SCIA semplice/unica/condizionata, prot. gen. n. 3282, pratica n. 30/2022** del 15/02/2022, relativa a “divisione immobili esistenti senza aumento di superfici o volumi”;
- **SCIA alternativa/unica/condizionata, prot. gen. n. 22856, pratica n. 300/2023** del 06/10/2023, relativa a “frazionamento di due capannoni per formare tre nuovi capannoni”;
- **Deposito sismico, prot. gen. n. 2255, pratica n. 3/2024** del 01/02/2024, relativo a “frazionamento di due capannoni in tre capannoni ad uso magazzino”;
- **SCIA semplice/unica/condizionata, prot. gen. n. 18306, pratica n. 319/2024**

del 13/09/2024, relativa a “realizzazione di recinzione dei tre capannoni”;

- **SCIA alternativa/unica/condizionata, prot. gen. n. 23726, pratica n. 409/2024** del 21/11/2024, relativa a “realizzazione di nuovo muro di confine”;

- **Permesso di Costruire, prot. gen. n. 9528, pratica n. 340/2024** del 30/09/2024, relativo a “ampliamento capannone con formazione nuovi uffici ed appartamento”, **non rilasciato**;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili sono ricompresi nel Piano di Governo (PGT) del Comune di Bedizzole e come da Certificato di Destinazione urbanistica identificati nella zona omogenea “ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1)” e soggetti all’art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli immobili rientrano, in parte, nella perimetrazione del vincolo amministrativo “limite di rispetto captazioni acque sorgive”.

Norme geologiche:

- Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

- CLASSE 2- fattibilità con modeste limitazioni - Art. 3

- 2d - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

In riferimento alle pratiche edilizie consultate, alle indagini svolte e al sopralluogo effettuato, si rileva la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica delle unità immobiliari per i seguenti motivi:

Allo stato attuale, l’immobile si trova nello stato “in costruzione”; pertanto, dovrà essere ultimato mediante una pratica edilizia che tenga conto dell’ultima pratica assentita. L’ultima pratica presentata, P.D.C. prot. gen. n. 19528, pratica n. 340/2024 del 27/09/2024, relativa a “ampliamento capannone con formazione nuovi uffici ed appartamento”, **non è stata rilasciata e i lavori non sono iniziati.**

Con l'introduzione definitiva del PGT del Comune di Bedizzole, i parametri edilizi sono variati e, nei limiti della presente relazione, è possibile affermare che la nuova definizione dell'indice di edificabilità fondiaria consente un incremento di superficie lorda e di superficie coperta.

È opportuno sottolineare che i valori sopra esposti possono essere incrementati o, in alcuni casi, diminuiti in funzione dell'edificazione calcolata sulle superfici delle aree urbane e attribuita proporzionalmente alle singole proprietà immobiliari.

La verifica dei parametri urbanistici deve essere condotta e soddisfatta sull'intero complesso edilizio.

La possibilità di realizzare l'ampliamento edilizio è subordinata alla verifica del rispetto delle distanze minime previste dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, sia nei confronti dei fabbricati esistenti sia rispetto ai confini di proprietà. Qualora l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime dal confine, la sua realizzabilità è condizionata all'eventuale raggiungimento di uno specifico accordo con i proprietari confinanti, ove consentito dalla normativa applicabile.

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile sono state prese in considerazione la pratica SCIA alternativa al P.C., prot. gen. n. 22856, pratica n. 300/2023, "frazionamento per formare tre nuovi capannoni", e la SCIA, prot. gen. n. 18306, P.E. 319-2024 del 13/09/2024, "recinzione di tre capannoni", per le quali devono ancora essere presentate le comunicazioni di fine lavori e il conseguente aggiornamento catastale (DOCFA), da predisporre a cura di un tecnico abilitato.

Si evidenziano le seguenti difformità rispetto alle pratiche depositate:

- la mancata realizzazione del blocco ripostiglio e servizi;
- la mancata rappresentazione del ripostiglio in posizione nord-ovest;
- l'errata rappresentazione dei lucernari;
- la mancata rappresentazione in pianta di una finestra sul prospetto est.

Con riferimento alle difformità rilevate, la regolarizzazione dovrà avvenire mediante la presentazione di una pratica in sanatoria, con il pagamento delle relative sanzioni concessorie.

Il più probabile costo complessivo da sostenere per la regolarizzazione rispetto alla pratica sopra citata, comprensivo delle spese professionali e delle sanzioni necessarie alla sistemazione urbanistica, potrebbe ammontare a euro 12.800,00.

Nota integrativa:

Le informazioni riportate nella presente perizia sono state desunte dalla documentazione resa disponibile per la consultazione dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Bedizzole. Il sottoscritto non assume alcuna responsabilità per eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Considerata la natura del compendio immobiliare, lo scrivente invita i potenziali acquirenti a verificare e valutare, anche tramite propri consulenti di fiducia, le diverse tematiche esposte nell'elaborato peritale. Sarà inoltre opportuno confrontarsi preventivamente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, al fine di concordare e coordinare le eventuali modalità di presentazione dei provvedimenti autorizzativi in sanatoria.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Capannone

Al Catasto, l'immobile risulta censito in categoria F/3 "in corso di costruzione"; pertanto, non risulta depositata la relativa scheda catastale. Sono presenti l'estratto di mappa e la subalternazione catastale, coerenti con l'edificio.

Area urbana

La subalternazione catastale rappresenta l'area urbana di proprietà esclusiva ed è sostanzialmente sovrapponibile alla situazione reale.

A seguito della definizione della situazione urbanistica, si renderà necessaria la presentazione della scheda catastale; il costo complessivo, comprensivo di oneri e spese professionali, è stimabile in euro 1.400,00.

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono state rilevate ulteriori formalità o vincoli destinati a restare a carico dell'acquirente, fatta eccezione per quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni (strade di accesso e aree comuni) e per quanto riportato negli atti di provenienza relativi agli immobili in oggetto:

L'atto di provenienza riporta che le parti si dichiarano a conoscenza di quanto indicato nei seguenti titoli:

- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 13 febbraio 1970 rep. n. 7753/3561 e trascritto a Brescia in data 12 marzo 1970 ai nn. 3942/3022;
- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 15 e 22 dicembre 1972 rep. n. 11915-11972/5424, e trascritto a Brescia in data 17 gennaio 1973 ai nn. 2533/2321;
- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 21 maggio 1976 rep. n. 16715/7598 e trascritto a Brescia in data 18 giugno 1976 ai nn. 10599/8484;
- atto di costituzione di servitù autenticato dal notaio Lorenzo Frigerio in data 8 gennaio 1997 rep. n. 107740 e trascritto a Brescia in data 29 gennaio 1997 ai nn. 3395/2537;
- atto di compravendita a rogito del notaio Marianna Rega in data 27 luglio 2022 rep.n. 57571/23984 e trascritto a Brescia in data 2 agosto 2022 ai nn. 36635/24604;

Con riferimento ai mappali oggetto di perizia si rileva quanto segue:

- atto di compravendita a rogito del notaio Marianna Rega in data 4 marzo 2024, rep. n. 59757/25514, e trascritto a Brescia in data 6 marzo 2024 ai nn. 9664/6815, nel quale è riportato quanto segue: “..si precisa che sul piazzale identificato con

Particella 376 sub. 18 - BCNC corte comune ai subb. 14,15,16,20,21,22,23,24 -
adibito a viabilità di accesso vi è divieto di parcheggio;

- atto in data 17 novembre 2023, rep. n. 8331/5862, a rogito del notaio De Paoli Ambrosi, trascritto a Brescia il 28 novembre 2023 ai nn. 52879/36669, 52880/36670, 52881/36671 e 52882/36672:

“.. la parte acquirente concede a favore del capannone identificato con Particella 376 sub. 16 di residua proprietà della Società venditrice la possibilità di realizzare una uscita di emergenza larghezza standard nella parete che confina con l'area esclusiva del sub.20 qui compravenduto. Detta uscita dovrà essere utilizzata esclusivamente per i casi di emergenza. La Società venditrice si impegna a riportare testualmente tale clausola nell'atto di vendita del predetto sub. 16 facendo impegnare i propri aventi causa ad inserirlo anche nei trasferimenti successivi.”

- presenza, sull'area di pertinenza di proprietà esclusiva, di materiali in deposito derivanti da scavi, demolizioni e attività edili in genere. I materiali sono in parte caratterizzati e dovranno essere smaltiti a cura del futuro acquirente, che dovrà farsene carico.

- il manto di copertura del solo subalterno 16 è costituito da lastre in eternit, come riportato nelle pratiche del 1974 e del 1984; pertanto, con buona probabilità, dovrà essere smaltito a cura del futuro acquirente, che dovrà farsi carico delle verifiche preliminari e dello smaltimento da parte di una ditta certificata.

L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 02/07/2026 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

- **TRASCRIZIONE del 12/06/2026 - Registro Particolare 19190 Registro Generale 27536** Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 183/2026 del 18/05/2026 ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA**
DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato, in considerazione della disponibilità di dati relativi a compravendite di beni simili. Tale metodo si basa su una stima diretta comparativa del prezzo di mercato, tenendo conto della dinamica del mercato di riferimento. La conoscenza del mercato è stata acquisita mediante la raccolta di informazioni da fonti accreditate e indirette: i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), il Listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti fiduciarie, quali contatti con operatori del mercato immobiliare e rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. Si evidenzia che i valori OMI sono riferiti in modo generalizzato alla zona e non tengono conto dello specifico grado di vetustà dell'immobile. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il riferimento iniziale della stima e vengono adeguati in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (stato di conservazione e vetustà), taglio (mq) e tipologia.

Gli aspetti che incidono positivamente sulla valutazione sono i seguenti:

- il taglio particolarmente appetibile;
- la dotazione di una corte privata cintata;
- la posizione centrale e il collegamento con le principali vie di comunicazione;
- la possibilità di ampliamento, per la quale dovranno essere valutati e verificati gli indici urbanistici sull'intero complesso, comprese le aree comuni, nel rispetto dei diritti di terzi (distanze dai confini).

Tali aspetti sono tenuti in considerazione nell'applicazione del coefficiente di riconciliazione riportato nella tabella seguente.

La consistenza è definita come superficie commerciale espressa in metri quadrati, riportata nella tabella seguente e ricavata sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e delle piante di progetto.

calcolo del valore unitario:

FONTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO
Ag. Entrate OMI 2/2025	PERIFERICA	NORMALE	570	660	615	-0,10	513	594	554
Listino Brescia 2025	PRODUTTIVA	AGIBILE 1	400	520	460	0,10	440	572	506
Fonti fiduciarie			500	700	600	-0,10	450	630	540
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					Valori medi riconciliati		468	599	533
					VALORE UNITARIO STIMATO 540 €/mq				

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

Immobile in Bedizzole via Garibaldi n°17				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Capannone	660,00	1,00	540,00	356.400,00
Area corte esclusiva	640,00	0,10	540,00	34.560,00
Area urbana esterna	55,00	0,40	540,00	11.880,00
			Totale	402.840,00

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

In particolare, tra gli aspetti che incidono negativamente sulla valutazione, si evidenziano:

- l'immobile si trova amministrativamente nello stato di "immobile in fase di costruzione" e non risulta conforme all'ultimo titolo assentito; necessita pertanto della presentazione di una pratica in sanatoria, della richiesta di agibilità e della conseguente pratica catastale;
- opere interne ed esterne da completare, tra cui i servizi igienici, gli impianti e le finiture, nonché presenza di materiali nel piazzale esclusivo;
- la presenza di eternit sulla copertura;
- la strada di accesso di limitate dimensioni.

Per quanto sopra esposto, si ritiene di adeguare la valutazione detraendo le più probabili spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale e applicando, inoltre, una percentuale di deprezzamento del 15% per le opere sopra descritte.

Si ottiene pertanto, nel caso di libero mercato, una valutazione pari a euro 330.344,00 (402.840 - 12.800 - 1.400 = 388.640 – 15%) .

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per la revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’ABI, il valore di vendita forzata è definito come “l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

La vendita forzata implica, quindi, un prezzo inferiore a quello di mercato, che riflette le particolari condizioni del venditore e il periodo di esposizione del bene sul mercato; il valore deve essere ricavato sulla base di specifiche assunzioni che tengano conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nell’ambito di una procedura concorsuale, ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, occorre considerare i maggiori oneri che l’acquirente di un immobile all’asta sostiene rispetto a un acquisto nel libero mercato, nonché le specifiche incombenze della procedura. Dall’esame delle offerte attualmente presenti sul mercato, dei dati dei principali borsini immobiliari e dal confronto con beni simili posti in vendita nelle aste giudiziarie, si è riscontrato che questi ultimi presentano un deprezzamento mediamente compreso tra l’10% e il 15%. Pertanto, si ritiene che il valore da attribuire al lotto in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato, ridotto del 10%.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO

arrotondata pari ad euro 330.000 (trecentotrentamila/00)

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

arrotondata pari ad euro 297.000 (duecentonovantasettemila/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

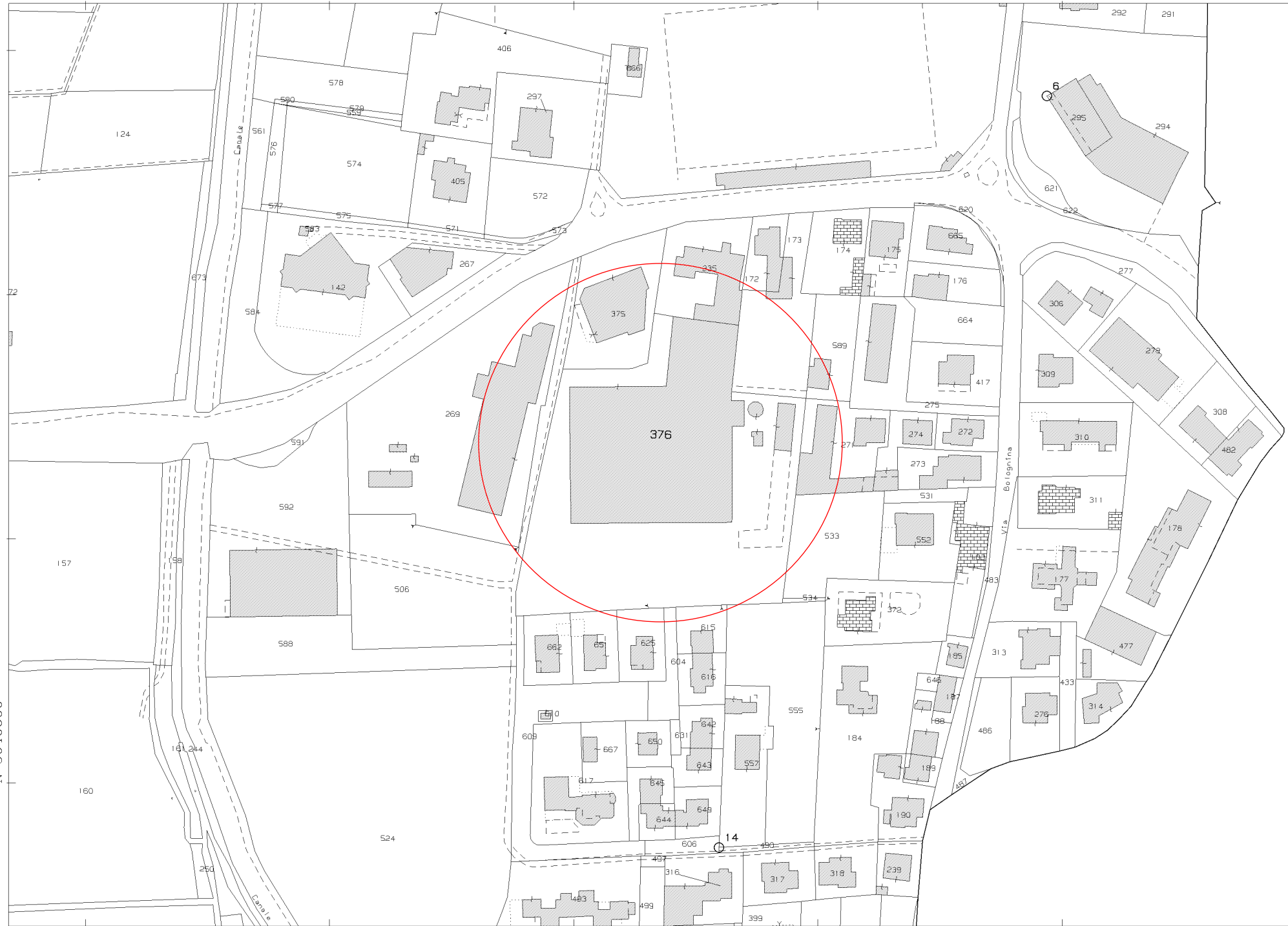
Brescia 12/08/2026

mario arch. sbalzer



ALLEGATI

- *Estratto mappa catastale;*
- *Subalternazione catastale;*
- *Visure storiche;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Atto di provenienza;*
- *Pratiche edilizie consultate;*
- *Certificato di destinazione Urbanistica;*
- *Estratto norme PGT;*
- *Fotografie.*



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Mongardi Mauro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 4142
Comune di Bedizzole	Sezione: NCT	Foglio: 8	Particella: 376	Prato 0204193 del 13/06/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500		



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BEDIZZOLE	NCT	8	376		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via giuseppe garibaldi	17	T			CAPANNONE INDUSTRIALE
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8	via giuseppe garibaldi	17	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 14, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 E 28
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	via giuseppe garibaldi	17	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 20 E 25
12	via giuseppe garibaldi	17	T			CAPANNONE INDUSTRIALE
13						SOPPRESSO
14	via giuseppe garibaldi	17	T			MAGAZZINO
15						SOPPRESSO
16	via giuseppe garibaldi	17	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19	via giuseppe garibaldi	17	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 14, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 E 28
20	via giuseppe garibaldi	17	T			TETTOIA APERTA
21	via giuseppe garibaldi	17	T			AREA URBANA DI 55 MQ
22	via giuseppe garibaldi	17	T			AREA URBANA DI 55 MQ
23	via giuseppe garibaldi	17	T			AREA URBANA DI 55 MQ
24	via giuseppe garibaldi	17	T			AREA URBANA DI 55 MQ
25	via giuseppe garibaldi	17	T			CAPANNONE INDUSTRIALE
26	via giuseppe garibaldi	17	T			AREA URBANA DI 99 MQ
27	via giuseppe garibaldi	17	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB. 14, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 E 28
28	via giuseppe garibaldi	17	T			CAPANNONE INDUSTRIALE

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/06/2026**
Ora: **15:08:49**
Numero Pratica: **T271964**
Pag: **2 - Fine**

Visura telematica

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2026

Dati della richiesta	Comune di BEDIZZOLE (Codice:A729)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 8 Particella: 376 Sub.: 16

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 07/09/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	8	376	16			F/3					FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/09/2023 Pratica n. BS0150985 in atti dal 07/09/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 150985.1/2023)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 17 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A729 - Foglio 8 - Particella 376

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Atto del 10/07/2024 Pubblico ufficiale DE PAOLI AMBROSI ROBERTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 9429 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22425.1/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 12/07/2024		

Situazione degli intestati dal 06/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2026

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/09/2023 Pratica n. BS0150985 in atti dal 07/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3720043.06/09/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 150985.1/2023)
--------------------------	---

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 6; Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 10; Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 13;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2026

Dati della richiesta	Comune di BEDIZZOLE (Codice:A729)
Catasto Fabbricati	Provincia di BRESCIA Sez. Urb.: NCT Foglio: 8 Particella: 376 Sub.: 23

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 12/09/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	NCT	8	376	23			F/1		55 m²			FRAZIONAMENTO del 11/09/2023 Pratica n. BS0153520 in atti dal 12/09/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 153520.1/2023)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 17 Piano T										
Notifica						Partita				Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A729 - Foglio 8 - Particella 376

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/07/2024 Pubblico ufficiale DE PAOLI AMBROSI ROBERTA Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 9429 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22425.1/2024 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 12/07/2024	

Situazione degli intestati dal 11/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2026

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 11/09/2023 Pratica n. BS0153520 in atti dal 12/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3780354.11/09/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 153520.1/2023)
--------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/09/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	8	376	17			C/6	1	295 m²	Totale: 340 m²	Euro 457,06	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/09/2023 Pratica n. BS0150985 in atti dal 07/09/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 150985.1/2023)	
Indirizzo			VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 17 Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 06/09/2023 Pratica n. BS0150985 in atti dal 07/09/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3720043.06/09/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 150985.1/2023)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 6; Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 10; Sez. urb. NCT Foglio 8 Particella 376 Subalterno 13;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/07/2026 Ora 14:58:07
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T106817 del 02/07/2026

per immobile

Motivazione stima

Richiedente

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di BEDIZZOLE (BS) Tipo catasto : Fabbricati Sezione urbana NCT - Foglio : 8 - Particella 376 - Subalterno 16
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	01/07/2026
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

- | | | | | |
|---|--------------------|-------------|------------------|-----------------|
| Comune di BEDIZZOLE (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 1. | Sezione urbana NCT | Foglio 0008 | Particella 00376 | Subalterno - |
| Comune di BEDIZZOLE (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 2. | Sezione urbana NCT | Foglio 0008 | Particella 00376 | Subalterno 0016 |

Elenco sintetico delle formalità

1.

a

) bis D.

2.

3.

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/07/2026 Ora 14:58:07
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T106817 del 02/07/2026

per immobile

Motivazione stima

Richiedente :

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE del 12/06/2026 - Registro Particolare 19190 Registro Generale 27536
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 183/2026 del 18/05/2026
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/07/2026 Ora 14:59:29
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T107234 del 02/07/2026

per immobile

Motivazione stima

Richiedente

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di BEDIZZOLE (BS) Tipo catasto : Fabbricati Sezione urbana NCT - Foglio : 8 - Particella 376 - Subalterno 23
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	01/07/2026
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

- | | | | | |
|---|--------------------|-------------|------------------|-----------------|
| Comune di BEDIZZOLE (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 1. | Sezione urbana NCT | Foglio 0008 | Particella 00376 | Subalterno - |
| Comune di BEDIZZOLE (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 2. | Sezione urbana NCT | Foglio 0008 | Particella 00376 | Subalterno 0023 |

Elenco sintetico delle formalita

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/07/2026 Ora 14:59:29
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T107234 del 02/07/2026

per immobile

Motivazione stima

Richiedente SBLMRA per conto di SBLMRA65D29B157G

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 12/06/2026 - Registro Particolare 19190 Registro Generale 27536
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 183/2026 del 18/05/2026
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/06/2026 Ora 16:47:09

Ispezione telematica

Ispezione n. T126570 del 09/06/2026

per titolo telematico
Motivazione STIMA
Richiedente

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 31962
Registro Particolare 22425

Data di presentazione 12/07/2024

Documento composto da 10 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DPLRRT84E56B157P

Firmatario Notaio

Scadenza 18/01/2027



Repertorio N.9429

Raccolta N.6646

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno dieci del mese di luglio.

(10.07.2024)

In Villanuova sul Clisi (BS), viale Brescia n. 1/A.

Avanti a me Avv. dott.ssa ROBERTA de PAOLI AMBROSI, notaio in Brescia, con sede in Piazza della Vittoria n. 11, iscritto nel Collegio Notarile di Brescia,

SONO PRESENTI

Notaio

Roberta de Paoli Ambrosi

Brescia, Piazza della Vittoria 11

Villanuova s/C, Viale Brescia 1/A

T. 030/296510 F. 030/2906473

info@notaigdpa.it

della cui identità personale io notaio sono certo.

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue.

ARTICOLO 1

CONSENSO E OGGETTO

VENDE

ACQUISTA

la **piena proprietà** del seguente immobile, facente parte del fabbricato sito in Comune di **Bedizzole (BS)**, **via Giuseppe Garibaldi n. 17**, e precisamente:

--- capannone artigianale in corso di costruzione sul terreno individuato nel Catasto Terreni di detto Comune con il **folio 8 mapp. 376**, sviluppantesi su piano terra, con annessa una circostante corte di sua pertinenza esclusiva;

--- area urbana pertinenziale a piano terra di 55 mq.

Il tutto è individuato come segue nel Catasto Fabbricati del-

l'ufficio del Territorio di **Brescia**

in ditta alla parte venditrice

Comune di **BEDIZZOLE**

Foglio 8, Sez. NCT, Mapp. 376, sub. 16 - Via Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T, cat. F/3;

Foglio 8, Sez. NCT, Mapp. 376, sub. 23 - Via Giuseppe Garibaldi n. 17, piano T, cat. F/1, mq. 55, superficie catastale mq. 55.

Per i mappale 376 subb. 16 e 23 giusta denuncia di frazionamento e fusione in data 6 settembre 2023 Prot. n. BS0150985; per il mappale 376 sub. 23 giusta denuncia di frazionamento per trasferimento di diritto in data 11 settembre 2023 Pratica n. BS0153520.

All'unità immobiliare in oggetto compete altresì il proporzionale diritto di comproprietà sugli accessori comuni non censibili individuati ai subb. 8 (corte comune), 19 (corte comune) e 27 (corte comune).

Confini, in un sol corpo, partendo da nord e proseguendo in senso orario:

--- dell'unità in corso di costruzione: mappali 376 subb. 25, 20, corte comune e mappale 376 sub. 15;

--- dell'area urbana: mappale 376 sub. 22, ragioni comuni, mappale 376 sub. 24 e via Garibaldi.

Per una migliore identificazione dei cespiti in oggetto le parti fanno riferimento all'elaborato planimetrico di subalternazione che **si allega al presente atto sotto la lettera "A".**

CONFORMITA' CATASTALE

Come precisato dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 in data 9 luglio 2010 e confermato dalla Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione, lo stesso non è soggetto alla disciplina dettata dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Precisano le parti che la presente compravendita del fabbricato in costruzione, nella situazione in cui attualmente si trova, avviene **al rustico** in quanto restano da ultimare, a cura e spese della parte acquirente: tutti gli impianti, l'intonaco, i serramenti, le finiture interne, la tinteggiatura interna, la fornitura e posa di tutta la pavimentazione interna, la fornitura e posa di tutte le porte interne e dei battiscopa, nonché la fornitura e posa dei sanitari del bagno, nonché tutte le finiture esterne: marciapiedi, pavimentazioni, ecc.

Nessun obbligo di completamento residua per la parte venditrice.

ARTICOLO 2

PRECISAZIONI

Quanto oggetto del presente atto viene trasferito con i con-

nessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, nonché le servitù attive e passive, nella situazione di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, ben nota alle parti.

Le parti, si dichiarano a conoscenza di quanto riportato nei seguenti titoli:

- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 13 febbraio 1970 rep. n. 7753/3561 e trascritto a Brescia in data 12 marzo 1970 ai nn. 3942/3022;
- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 15 e 22 dicembre 1972 rep. n. 11915-11972/5424, e trascritto a Brescia in data 17 gennaio 1973 ai nn. 2533/2321;
- atto di compravendita autenticato dal notaio Giuseppe Mattiello in data 21 maggio 1976 rep. n. 16715/7598 e trascritto a Brescia in data 18 giugno 1976 ai nn. 10599/8484;
- atto di costituzione di servitù autenticato dal notaio Lorenzo Frigerio in data 8 gennaio 1997 rep. n. 107740 e trascritto a Brescia in data 29 gennaio 1997 ai nn. 3395/2537;
- atto di compravendita a rogito del notaio Marianna Rega in data 27 luglio 2022 rep.n. 57571/23984 e trascritto a Brescia in data 2 agosto 2022 ai nn. 36635/24604;
- atto di compravendita a rogito del notaio Marianna Rega in data 4 marzo 2024 rep. n. 59757/25514 e trascritto a Brescia in data 6 marzo 2024 ai nn. 9664/6815.

ARTICOLO 3

PREZZO

Le parti, nel precisare che l'accatastamento dell'immobile oggetto del presente atto è stato eseguito secondo la procedura di cui al **D.M. n. 701/94 (c.d. procedura "DOCFA")**, chiedono di avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 12 del D.L. 14.03.1988 n. 70, convertito dalla legge 13 maggio 1988 n. 154.

ARTICOLO 4

POSSESSO

La parte acquirente viene immessa fin da ora nel possesso e nel materiale godimento di quanto alienato, libero da persone e cose, e da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

ARTICOLO 5

GARANZIE

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto in contratto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, gravami, privilegi, anche fiscali, nonché da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità.

Garantisce, inoltre, di essere in regola nel pagamento di

qualsiasi imposta e tassa comunque afferente quanto compravenduto e si impegna a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente atto.

Garantisce ancora che in ordine a quanto in oggetto non sono state eseguite opere, nè assunti provvedimenti, che ne pregiudichino la commerciabilità ai sensi della vigente normativa urbanistico edilizia.

Peraltro, con riferimento al disposto del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la parte venditrice, sopra generalizzata, dichiara che l'immobile in oggetto è attualmente privo di impianti funzionanti. La parte acquirente, sopra generalizzata, dichiara di avere verificato ed accettato l'attuale stato dell'immobile (di cui riconosce che si è tenuto conto nella determinazione del corrispettivo), dispensando pertanto la parte venditrice dal prestare la garanzia prevista dal suddetto D.M. ed impegnandosi a realizzare interamente a propria cura e spese tutti gli impianti che si rendessero in futuro necessari nel pieno rispetto delle normative tempo per tempo vigenti.

ARTICOLO 6

PROVENIENZA

La parte venditrice, sopra generalizzata, dichiara di essere divenuta proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto in forza dell'atto di compravendita autenticato dal notaio Luigi Zampaglione in data 28 luglio 2021 rep. n. 112725/41376, reg.to a Brescia il 4 agosto 2021 al n. 44463 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, di Brescia il 5 agosto 2021 ai numeri 39567/26358.

ARTICOLO 7

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinunzia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 del codice civile.

ARTICOLO 8

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti della vigente disciplina in materia edilizia ed urbanistica, la parte venditrice, sopra generalizzata, da me notaio richiamata sulle responsabilità penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dichiara che la costruzione di quanto oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La stessa parte venditrice, sopra generalizzata, precisa e garantisce che successivamente a tale data quanto oggetto del presente atto non ha formato oggetto di opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti abilitativi o autorizzativi, fatta eccezione per i seguenti provvedimenti:

- concessione edilizia n. 72, P.E. n. 103/68 del 8 agosto

1968, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 13 agosto 1968;

- concessione edilizia n. 88, P.E. n. 82/69 del 27 agosto 1969, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 24 ottobre 1969;

- concessione edilizia n. 25, P.E. n. 22/72 del 23 febbraio 1972, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 27 aprile 1972;

- concessione edilizia n. 74, P.E. n. 22/74 del 20 febbraio 1974, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 12 luglio 1974;

--- agibilità relativa alle sopradette pratiche rilasciata in data 5 dicembre 1975;

- concessione edilizia n. 80, P.E. n. 71/82 del 21 luglio 1982, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 18 agosto 1982;

--- agibilità relativa alle sopradette pratiche rilasciata in data 12 novembre 1984;

- concessione edilizia n. 67, P.E. n. 79/72 del 17 maggio 1972, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 31 maggio 1972;

- concessione edilizia n. 51, P.E. n. 52/75 del 23 maggio 1975, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 9 luglio 1975;

- concessione edilizia n. 42, P.E. n. 15 del 29 gennaio 1999, rilasciata dal Comune di Bedizzole (BS) in data 1 giugno 1999;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (c.d. S.C.I.A.) presentata in data 22 giugno 2021 al Comune di Bedizzole (BS) prot. n. 12908 (Pratica n. 1-2021-0) per sanatoria per lievi difformità interne e di facciata;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (c.d. S.C.I.A.) alternativa/unica/condizionata presentata in data 21 giugno 2021 al Comune di Bedizzole (BS) Prot. Gen. n. 12908, Pratica n. 172/2021 per lievi difformità interne e di facciata.

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (c.d. C.I.L.A.) presentata in data 18 ottobre 2021 al Comune di Bedizzole (BS) prot. n. 21206, Pratica n. 12/2021-0;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (c.d. S.C.I.A.) semplice/unica/condizionata presentata in data 15 febbraio 2022 al Comune di Bedizzole (BS) prot. n. 3282, Pratica n. 1/2022-0;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (c.d. S.C.I.A.) alternativa/unica/condizionata presentata in data 6 ottobre 2023 al Comune di Bedizzole (BS) Prot. Gen. n. 22856, Pratica n. 300/2023 per lavori di frazionamento di due capannoni per formare tre nuovi capannoni.

La parte venditrice, sopra generalizzata, dichiara che non è stato ancora richiesto il certificato di agibilità; la parte

acquirente, sopra generalizzata, dichiara di prendere atto di ciò e si farà carico, se del caso, di espletare, a propria cura e spese, la pratica per l'ottenimento dello stesso, restando la parte venditrice esonerata da ogni incombenza al riguardo.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, l'acquirente, per quanto possa occorrere, dà atto di essere in possesso delle informazioni in ordine al consumo energetico dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in questa sede compravenduta; peraltro la parte venditrice, sopra generalizzata, da me notaio ammonita sulle responsabilità penali a cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, dichiara che l'immobile in questa sede compravenduto, essendo in corso di costruzione e per il quale non è ancora stato rilasciato il certificato di agibilità, attualmente è privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici e pertanto, ai sensi dell'Appendice A - lettera g) del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 (*Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*), non è soggetto al rilascio di alcuna delle certificazioni disciplinate dalla suddetta normativa, così come espressamente confermato dal decreto interdirigenziale della Regione Lombardia n. 176 del 12 gennaio 2017.

ARTICOLO 9

SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

Le spese di questo atto e delle conseguenti formalità sono a carico della parte acquirente.

Al presente atto si applicano le imposte di registro, di trascrizione e catastali in misura fissa, poiché le operazioni in esso contenute sono soggette ad I.V.A.

Le parti precisano che la presente compravendita è conclusa in esecuzione del contratto preliminare tra loro stipulato con scrittura privata registrata all'Agenzia delle Entrate di Montichiari (BS) in data 13 ottobre 2023 al n. 1228, serie 3. La parte acquirente chiede quindi che l'imposta proporzionale di registro pagata in quella sede per la tassazione della caparra confirmatoria, pari ad euro **50,00** (cinquanta virgola zero zero), venga scomputata dall'imposta di registro dovuta per il presente atto, ai sensi della Nota all'articolo 10 della Tariffa - Parte prima - allegata al D.P.R. 26.04.1986 n. 131, così come riconosciuto anche per gli atti soggetti ad imposta di registro in misura fissa dalla Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello n. 954-474/2013, prot. n. 106965/2013 in data 16.09.2013.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, composto di due fogli scritti in parte con sistema elettronico da per-

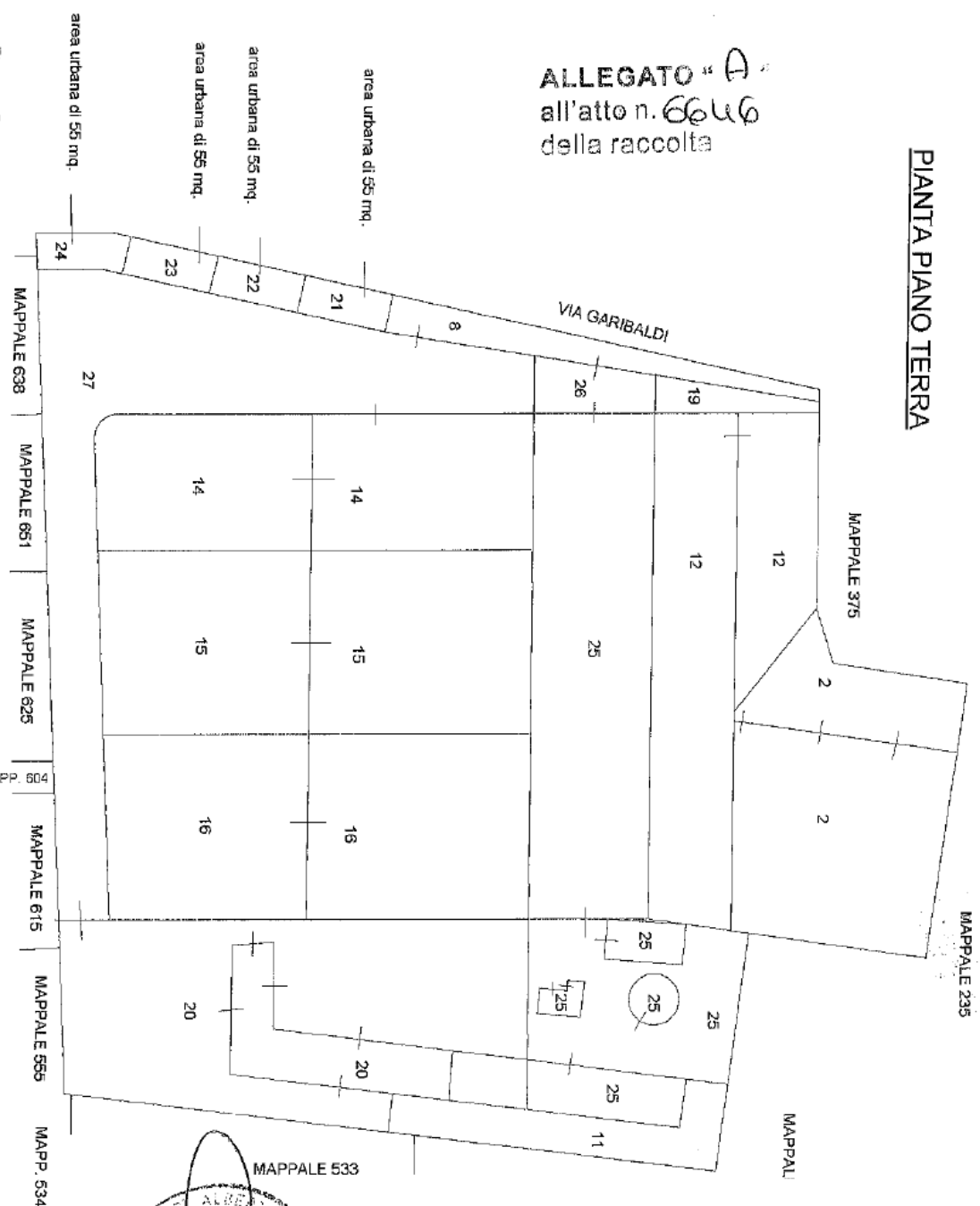
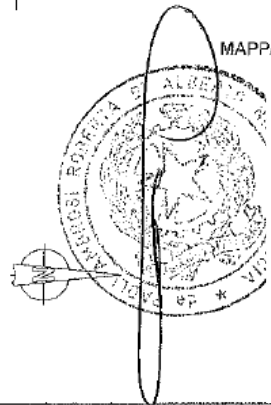
sona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio su sette pagine complete e su parte della ottava, e ne ho dato lettura alle parti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore undici e cinquantadue minuti.

ELABORATO PLANIMETRICO		Completato dal: Ingegnere Mauro		Iscritto all'Albo: Geometri		Prov. Brescia		S. 0142	
Comune di Bussolengo		Sezione 809		Foglio 8		Zonazione 1/176		Tributo 1/176	
Dimensione grafica del sistema		Tipo Mappale n.		del		Scal. 1 : 500			

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Comune di Bussolengo

PIANTA PIANO TERRA

ALLEGATO "A"
all'atto n. 6646
della raccolta



	COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINA-	
	LE SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS. 7.03.2005 n. 82.	



COMUNE DI BEDIZZOLE

PROVINCIA DI BRESCIA

LICENZA DI COSTRUZIONE

N. 12

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 8/8/1968

tendente ad ottenere la
licenza per (1) la costruzione di capannone uso laboratorio falegnameria sito in
(ampliamento)
località Campo Sportivo Via Garibaldi mappale N. 1908/a
di questo Comune.

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione comunale di Edilizia;

Visto il regolamento d'Igiene e di Edilizia:

D A' L I C E N Z A

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti particolari prescrizioni:

La costruzione dovrà sorgere come da progetto approvato che si unisce in copia; eventuali sostanziali modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune; lo scarico delle acque luride dovrà avvenire mediante raccolta in vasca chiarificatrice sfociante in pozzo assorbente da costruirsi all'interno della proprietà privata; anche le acque piovane dovranno essere tutte incanalate e raccolte; resta salva l'osservanza di quanto disposto delle leggi speciali in ordine alle particolari caratteristiche della costruzione di che trattasi.

Per le eventuali recinzioni dovrà essere richiesta la prescritta licenza di costruzione dal Comune previa presentazione di disegni in duplice copia.

= **Dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione al Comando Vigili del Fuoco di Brescia.-**

La presente licenza ha la validità di un anno da oggi; in caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo nei modi o forme prescritti dal vigente Regolamento edilizio.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì 13 Agosto 1968



IL SINDACO

Allegato: Copia del progetto debitamente vistata.

(1) Costruire un nuovo fabbricato ad uso, oppure per sistemare, ampliare o modificare il fabbricato.

N B. - A lavori ultimati dovrà essere subito richiesto il prescritto certificato di abitabilità indispensabile per poter ottenere i benefici di legge circa l'imposta sui fabbricati.



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

LICENZA DI COSTRUZIONE

N. 74

IL SINDACO

Vista la domanda presentata il 20/2/1974
dal Sig. _____ tendente ad ottenere la
licenza per (1) ampliamento capannoni uso laboratorio di falegnameria
sito in località Campo Sportivo Via G. Garibaldi N. _____
Mappale 298-299-302-303-I82-268 Foglio _____
di questo Comune.

Visti gli elaborati tecnici allegati alla suddetta domanda;

Sentito il parere della Commissione comunale di Edilizia;

Visto il regolamento d'Igiene e di Edilizia:

D A' LICENZA

a _____
di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità del progetto presentato e sotto l'osservanza delle
seguenti particolari prescrizioni:

La costruzione dovrà sorgere come da progetto approvato che si unisce in copia; eventuali sostanziali modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.

Per le eventuali recinzioni dovrà essere richiesta la prescritta licenza di costruzione dal Comune previa presentazione di disegni in duplice copia.

Contemporaneamente alla costruzione oggetto della presente licenza dovranno essere eseguite le opere di urbanizzazione primaria come disposto dalle vigenti norme di legge.

Per quanto riguarda l'eventuale impianto di riscaldamento centrale dovranno essere scrupolosamente osservate tutte le norme tecniche e di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni.

La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata mediante l'apposito allegato stampato.

Dovrà essere richiesto l'apposito nulla-osta o certificato di prevenzione incendi al Comando Vigili del Fuoco di Brescia, documento che dovrà essere poi presentato al Comune in occasione della richiesta del certificato di agibilità.

La presente licenza ha la validità di un anno da oggi; in caso di scadenza se ne dovrà richiedere il rinnovo nei modi o forme prescritti dal vigente Regolamento edilizio.

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nell'intesa che la medesima non impegna il Comune all'infuori del Regolamento edilizio.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Dalla Residenza Municipale, addì 12 Luglio 1974



IL SINDACO

Allegato: Copia del progetto debitamente vistata.

Si ricorda l'obbligo della denuncia al Genio Civile per le opere in conglomerato cementizio, armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, come disposto dalla Legge 5-11-1971 - n. 1086.

(1) Costruire un nuovo fabbricato ad uso _____, oppure per sistemare, ampliare o modificare il fabbricato.
N.B. - A lavori ultimati dovrà essere subito richiesto il prescritto certificato di abitabilità indispensabile per poter ottenere i benefici di legge circa l'imposta sui fabbricati.



COMUNE DI BEDIZZOLE

PROVINCIA DI BRESCIA

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

Pratica Edilizia	
N.	71
Anno	1982
CONCESSIONE	
N.	90
del	18.8.1982

IL SINDACO

Vista la domanda presentata

residente in Bedizzole Via Garibaldi n. 17
diretta ad ottenere in questo Comune in località Campo Sportivo
Via Garibaldi n. 17 mappale n. 298-299-302
180/a-182/a
del Foglio n. 8 la concessione di Capannoni per ampliamento 1°
lotto di attività industriale esistente di fabbrica mobili, ai
sensi dell'art. 21 L.R. 63/78 variante P.D.F. approvato ai sen
si di Legge.-

Visto il progetto esecutivo inerente i lavori di cui sopra;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 28.7.1982

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 28.7.1982

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in
seduta del 28.7.1982 N. 109;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la
Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed ogni altra disposizione vigente
in materia edilizia ed urbanistica;

Si da atto che gli obblighi di cui agli Art. 3 - 10 e 11 della Legge 28.11.1977 n. 10, vengono così adempiuti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

E SMALTIMENTO RIFIUTI

☐ A) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE DI L.

Rev. N. del

☒ B) RATEIZZAZIONE COME SEGUE:

Ric. Tesor. del

1° Rata di L. 4.876.420 pari al 50% dell'intero importo al rilascio della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

2° Rata di L. 5.120.240 pari al 30% dell'importo oltre gli interessi legali entro un anno dalla data della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

3° Rata di L. pari al 20% dell'importo oltre gli interessi legali entro un anno dalla data della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

Fidejussione di L. 5.120.240 pari alle somme rateizzate contratta con
con scadenza il

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

☐ C) ESECUZIONE DIRETTA URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Come da convenzione del

Fidejussione di L. contratta con

☒ **Pagamento in unica soluzione della somma di £. 2.623.200 per urbanizzazione di standards urbanistici in ragione del 20% della superficie di ampliamento L.R. 51/75 ed al prezzo di COSTO DI COSTRUZIONE £. 12.000.= al mq.**

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

☐ A) PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE DI L.

Rev. N. del

☒ B) RATEIZZAZIONE COME SEGUE:

Ric. Tesor. del

1° Rata di L. pari al 50% dell'intero importo al rilascio della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

2° Rata di L. pari al 30% dell'importo oltre gli interessi legali, entro un anno dalla data della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

3° Rata di L. pari al 20% dell'importo oltre gli interessi legali entro due anni dalla data della Concessione.

Rev. N. del

Ric. Tesor. del

Fidejussione di L. pari alle somme rateizzate contratta con
con scadenza il

Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza che il mancato pagamento delle rate alla scadenza stabilita, importa l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 15 della Legge 28.1.77 n. 10.

Art. 15 Comma 1:

«Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente Art. 11 comporta:

- A) La corresponsione degli interessi legali di Mora se il versamento avviene nei successivi 30 giorni.
- B) La corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori 30 giorni.
- C) L'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera B)».

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

alla DITTA VALENTINI REMO & C. s.n.c.

C. F. 00279300172

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e che in n. Tavole viene allegato alla presente concessione.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria, perché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni speciali e generali:

CONDIZIONI SPECIALI

- Rispetto della Legge 319 sugli scarichi.
- Rispetto delle norme generali di igiene del lavoro di cui al D.P.R. 303/56.
- Piantumazione lungo il perimetro del lotto con piante sempreverdi ed a alto fusto.

CONDIZIONI GENERALI

1. — I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
 2. — Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose.
 3. — Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici.
 4. — Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale. Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
 5. — Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente.
 6. — Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.
 7. — L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
 8. — L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei lavori.
 9. — È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge. Art. 15-17 legge 10/77.
 10. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
 11. — Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.
 12. — Prima dell'inizio dei lavori dovrà esser collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione - Destinazione d'uso e unità immobiliari consentite - Estremi denuncia c. a.
 13. — Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.
 14. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.).
 15. — Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano stati iniziati, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione riflette la parte non ultimata.
 16. — Per le concessioni rilasciate nell'ambito di Piani di lottizzazione convenzionate, le costruzioni sono soggette al rispetto delle norme del P. L. e della convenzione.
- L'efficacia della concessione è inoltre subordinata alle seguenti:

CONDIZIONI

CONDIZIONI

I lavori dovranno avere inizio entro UN ANNO dalla data della presente concessione, ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro TRE ANNI dalla stessa data.

Dalla Residenza Municipale, li 18.8.1982

CONDIZIONI

X IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Ziglibi Geom. Oliviero)

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

Bedizzole li 1-3-83

IL CONCESSIONARIO

Capelli Lino

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente al sig. _____
mediante consegna fatta a mani di Capelli Lino

Bedizzole li 1-3-83

IL MESSO COMUNALE

COMUNE di BEDIZZOLEMarca
da
Bollo**PERMESSO DI AGIBILITÀ N. 22222222****IL SINDACO**

Vista la domanda c

residente a Bedizzole Via Garibaldi nr. 17intesa ad ottenere il permesso di agibilità per l'usodel fabbricato adibito a capannone attività industrialesito in Bedizzole - loc. Campo SportivoVia Garibaldi nr. 17 Sez. Foglio 8 Mapp. n. 180/a 182/a ²⁹⁸⁻²⁹⁹⁻³⁰²Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 6.11.1984,nonchè quello del tecnico comunale in data 6.11.1984;Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 1.3.1983 ed ultimatiin data 6.11.1984 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

Visto il certificato di collaudo statico in data (in caso di opere in c.a.) 29.9.1984;Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa di concessione ^{Comunale} di L. 47.850=;Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Uff. Genio Civile in data 5.11.1984come da ricevuta n. 22955 prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;

Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;

Visto il nulla-osta di (') Vigili del Fuoco di Brescia

Viste le leggi 30-4-1976, n. 373 e 10 maggio 1976, n. 319;

Visto il vigente Regolamento d'igiene ed Edilizio;

DICHIARA

che la costruzione di capannone per ampl. attività industriale di proprietà
 del Sig. Valentini Rene & C. P. 1200279300172
 sopra descritta, di piani nr. 1 vani nr. 1 E' AGIBILE con decorrenza da 1.12.11.1984

Li, 12.11.1984

IL SINDACO

Geom. Ziglioli Oliviero

(1) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, etc.



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

OGGETTO: SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 12908 pratica n. 172/2021 del 21/06/2021 per "PER LIEVI DIFFORMITÀ INTERNE E DI FACCIATA." relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Sez. NCT Fg. 8 Part. 376
Presa d'atto della sussistenza del titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 comma 5 del DPR 380/2001"

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la pratica edilizia SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 12908 pratica n. 172/2021 del 21/06/2021 per "SANATORIA PER LIEVI DIFFORMITÀ INTERNE E DI FACCIATA." relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Sez. NCT Fg. 8 Part. 376
- Viste le integrazioni presentate in data 16/07/2021, ns. prot. n. 14874 e in data 20/07/2021, ns. prot. n. 15064
- Verificata la regolarità formale e la completezza documentale presentata;
- Visti ill D.P.R. 380/01, la L.R. n. 12/2005, la Legge n. 241/1990, la Legge n. 122/2010;

PRECISA

- che la Superficie Fondiaria risulta pari a 10.832 mq;
- che la Superficie Coperta esistente risulta pari a 4.748,21 mq;
- che la SLP esistente risulta pari a 4.676,99 mq

Responsabile dell'Area: Manuela Messali tel. 0306872923

Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario@comune.bedizzole.bs.it

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

COMUNICA

l'avvenuta chiusura del procedimento alla data odierna condizionata al pagamento della sanzione pecuniaria di 1.032,00 € calcolata ai sensi del combinato disposto dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 16 della Legge 689/1981.

Il versamento è da effettuarsi entro 30 giorni dal ricevimento della presente mediante pagamento diretto o assegno circolare presso la Tesoreria Comunale BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO (gestione amministrativa: Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A.): 1° sportello P.zza XXV Aprile 13 – 2° sportello via Garibaldi 6/a- 25081 BEDIZZOLE o mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT 93 E 03599 01800 000000137775.

La presente attestazione non costituisce assenso o presunzione di conformità dell'intervento e, in caso di contrasto con le norme, la comunicazione di inizio lavori è inefficace e l'intervento è soggetto alle sanzioni previste dall'ordinamento.

Distinti saluti.

Il Responsabile del procedimento: arch. Giacomelli Paola

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

(arch. Messali Manuela)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Responsabile dell'Area: Manuela Messali tel. 0306872923

Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario@comune.bedizzole.bs.it

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: SCIA SEMPLICE/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 3282 pratica n. 30/2022 del 15/02/2022 per "DIVISIONE IMMOBILI ESISTENTI SENZA AUMENTO DI SUPERFICI O VOLUMI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Sez. nctFg. 8 Part. 376 Sub. 2
Richiesta documentazione integrativa ex art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

In relazione alla pratica in oggetto,

PREMESSO CHE

- la classe di sensibilità paesistica del sito deriva dall'analisi della "Carta delle classi finali di sensibilità paesistica" del documento di Piano allegato al PGT vigente e che a differenza di quanto indicato il sito risulta avere una sensibilità media (valore 3);
da quanto detto sopra, avendo assegnato un impatto del progetto pari a 2 ne deriva che l'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza e dunque l'intervento deve essere esaminato dalla Commissione del Paesaggio;
- l'intervento si classifica quale intervento di ristrutturazione edilizia e che pertanto risulta soggetto al pagamento del contributo di costruzione come definito dall'art. 48 della LR 12/2005;
- sezione in corrispondenza della nuova recinzione;
- prospetti di rilievo, progetto e confronto delle pareti laterali interessate dalla chiusura delle aperture esistenti.

con la presente si comunica che occorre presentare la seguente documentazione integrativa ai fini della procedibilità della pratica:

1. Attestazione del versamento di 100 € per diritti di segreteria comprensivo di 75 € a saldo di quanto già versato e di 25 € per valutazione della pratica da parte della commissione del paesaggio.
2. Computo metrico estimativo degli interventi al fine di definire il costo di costruzione.

Pertanto, stante quanto sopra esposto,

Responsabile dell'Area: arch. Manuela Messali tel. 0306872923

Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario@comune.bedizzole.bs.it

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTO l'art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e s.m.i.

VISTO il DPR 380/2001 e s.m.i.,

SI CHIEDE DI CONFORMARE

il progetto depositato con la documentazione sopra richiesta, al fine di conformare l'attività intrapresa ed i suoi effetti alla normativa vigente. Si avvisa che la documentazione sopra indicata dovrà pervenire entro 30 giorni dalla data di notifica della presente, pena l'adozione del provvedimento conclusivo di diniego.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
(Arch. Messali Manuela)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Responsabile dell'Area: arch. Manuela Messali tel. 0306872923

Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario@comune.bedizzole.bs.it

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO: SCIA SEMPLICE/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 3282 pratica n. 30/2022 del 15/02/2022 per "DIVISIONE IMMOBILI ESISTENTI SENZA AUMENTO DI SUPERFICI O VOLUMI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Sez. nctFg. 8 Part. 376 Sub. 2
Comunicazione conclusione del procedimento ai sensi art. 2 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

In riferimento alla SCIA SEMPLICE/UNICA/CONDIZIONATA in oggetto, con la presente si comunica che, vista la richiesta di integrazioni prot. n. 4450 del 28/02/2022 e la documentazione integrata con prot. n. del 01/04/2022 vista la regolarità formale e la completezza della documentazione allegata ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., sulla stessa si attesta la conclusione del procedimento ai sensi dell'art. 2 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

Si comunica Inoltre la pratica è soggetta al versamento del contributo di costruzione pari a **865,22 €**, come da schema allegato; l'importo è da versarsi entro 30 gg dal ricevimento della presente mediante con bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale, Banca del Territorio Lombardo - 1° sportello Tesoreria: P.zza XXV Aprile, 13 - 2° sportello Tesoreria: Via G.Garibaldi, 6/a affidando la gestione amministrativa del servizio di tesoreria alla: Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A. - IBAN IT 93 E 03599 01800 000000137775 riportando in causale il tipo di pratica/istanza oggetto di pagamento.

Schema contributo di costruzione	Importo
Oneri di urbanizzazione primaria	€ 353,65
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 216,58
Smaltimento rifiuti	€ 294,99
Totale	€ 865,22

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE SOSTITUTO DELL'AREA TECNICA SPORTELLLO UNICO EDILIZIA-URBANISTICA

(Arch. Ivano Magarini)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Responsabile dell'Area: arch. Manuela Messali tel. 0306872923

Potere sostitutivo art. 2, comma 9 bis, L. 241/90: Dott. Luca Serafini e-mail segretario@comune.bedizzole.bs.it

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 08/11/2023

OGGETTO: SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 22856 pratica n. 300/2023 del 06/10/2023 per "FRAZIONAMENTO DI DUE CAPANNONI PER FORMARE TRE NUOVI CAPANNONI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376

Richiesta documentazione integrativa ex art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

In relazione alla pratica in oggetto, con la presente si comunica che occorre presentare la seguente documentazione integrativa ai fini della procedibilità della pratica:

1. considerato che l'intervento è soggetto a deposito della pratica sismica ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001, i lavori potranno iniziare solo dopo il deposito e il rilascio dell'attestazione di cui all'art. 5 dell'allegato B della DGR 5001/2016;
2. procura per l'incarico di sottoscrizione digitale, la presentazione e la ricezione/notifica telematica delle domande, dichiarazioni, denunce, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici in materia edilizia, sottoscritto con firma autografa;
3. relazione tecnica illustrativa con indicazione della tipologia di materiali utilizzati;
4. sezione in corrispondenza dei nuovi ripostigli e bagni;
5. aggiornamento del documento contenenti estratti cartografici, di PGT e ortofoto sostituendo l'estratto del PGT con quello vigente;
6. sezione di dettaglio in corrispondenza della nuova recinzione;
7. copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o parere preventivo A2A su schema fognario.

Pertanto, stante quanto sopra esposto,

VISTO l'art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e s.m.i.

VISTO il DPR 380/2001 e s.m.i.,

SI CHIEDE DI CONFORMARE

il progetto depositato con la documentazione sopra richiesta, e pertanto, in attesa di tale adempimento.

Responsabile dell'Area: arch. Manuela Messali tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

SI DIFFIDA

all'esecuzione delle opere di cui sopra fino alla data di completa presentazione della documentazione mancante precedentemente menzionata.

Qualora la S.V. non regolarizzi entro 30 (trenta) giorni dalla notifica della presente, il progetto in premessa citato e non provveda a conformare le opere alla normativa vigente, come sopra precisato, si procederà all'adozione del provvedimento conclusivo di diniego.

Si precisa inoltre che il termine di 30 (trenta) giorni per le verifiche d'ufficio previste dall'art. 19 della Legge 241/1990 ripartirà a decorrere integralmente dalla data di completa presentazione di quanto sopra richiesto.

SI AVVERTE

che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della presente ovvero in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA
(Arch. Messali Manuela)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Responsabile dell'Area: arch. Manuela Messali tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 22/02/2024

OGGETTO: SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 22856 pratica n. 300/2023 del 06/10/2023 per "FRAZIONAMENTO DI DUE CAPANNONI PER FORMARE TRE NUOVI CAPANNONI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376 Presa d'atto della sussistenza del titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 comma 5 del DPR 380/2001"

In riferimento alla SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA in oggetto,

- Vista la richiesta di integrazioni prot. n. 25287 del 08/11/2023 e la documentazione integrata con prot. n. del 21/02/2024
- Verificata la regolarità formale e la completezza documentale presentata;
- Accertato che l'intervento rientra nei casi previsti dall'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/01;
- Verificata la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento di cui sopra,

con la presente si comunica la presa d'atto della sussistenza del titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 comma 5 del DPR 380/2001", ovvero che quanto depositato si configura come titolo edilizio giuridicamente valido per eseguire le opere segnalate.

Distinti saluti.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA
(ing. Alessandra Cardellino)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 22/02/2024

OGGETTO: SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 22856 pratica n. 300/2023 del 06/10/2023 per "FRAZIONAMENTO DI DUE CAPANNONI PER FORMARE TRE NUOVI CAPANNONI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376 Presa d'atto della sussistenza del titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 comma 5 del DPR 380/2001"

In riferimento alla SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA in oggetto,

- Vista la richiesta di integrazioni prot. n. 25287 del 08/11/2023 e la documentazione integrata con prot. n. del 21/02/2024
- Verificata la regolarità formale e la completezza documentale presentata;
- Accertato che l'intervento rientra nei casi previsti dall'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/01;
- Verificata la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento di cui sopra,

con la presente si comunica la presa d'atto della sussistenza del titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 comma 5 del DPR 380/2001", ovvero che quanto depositato si configura come titolo edilizio giuridicamente valido per eseguire le opere segnalate.

Distinti saluti.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA
(ing. Alessandra Cardellino)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 20/09/2024

OGGETTO: SCIA SEMPLICE/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 18306 pratica n. 319/2024 del 13/09/2024 per "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE DEI TRE CAPANNONI" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376
Richiesta documentazione integrativa

In relazione alla pratica in oggetto, con la presente si comunica che occorre presentare la seguente documentazione integrativa ai fini della procedibilità della pratica:

- 1) procura per l'incarico di sottoscrizione digitale, la presentazione e la ricezione/notifica telematica delle domande, dichiarazioni, denunce, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici in materia edilizia, sottoscritto con firma autografa e corrispondente copia di un documento di identità valido di tutti i soggetti coinvolti nel procedimento: committenti, impresa, procuratore; si precisa che la procura dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari di cui ai sub. 14, 28, 16 e 20, interessati dall'area comune individuata al sub. 27;
- 2) autorizzazione dei proprietari del subalterno 20;
- 3) revisione del progetto tenendo conto dell'art. 88 del Regolamento Edilizio vigente che prevede, per la realizzazione delle recinzioni all'interno del TUC, il mantenimento di un'unità compositiva, scegliendo dunque un'unica tipologia di recinzione;
- 4) corretta rappresentazione in planimetria della recinzione esistente in corrispondenza dell'accesso carraio lato strada. Al riguardo si precisa che eventuali modifiche degli accessi carrai lungo la strada dovranno prevedere l'assenso del proprietario della stessa.

Pertanto, stante quanto sopra esposto,

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTO la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.,

SI CHIEDE DI CONFORMARE

il progetto depositato con i documenti sopra richiesti.

Si avvisa che la documentazione sopra indicata dovrà pervenire entro 30 giorni dalla data di notifica della presente, pena l'adozione del provvedimento conclusivo di diniego.

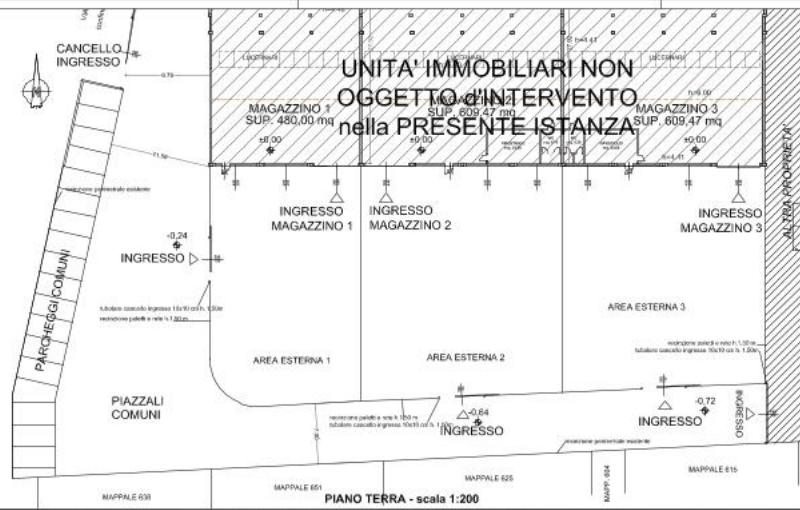
Distinti saluti.

LA RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA

(Ing. Cardellino Alessandra)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

STATO AUTORIZZATO
planimetria generale



STATO AUTORIZZATO
part. costruttivo recinzione

**PARTICOLARE COSTRUTTIVO
RECINZIONE con PALETTI e RETE**



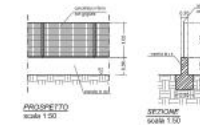
STATO di VARIANTE
planimetria generale



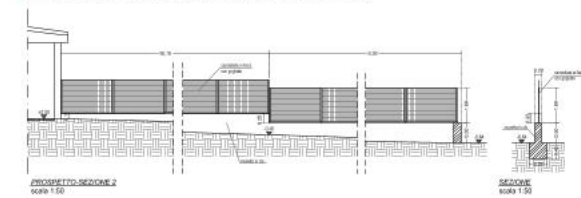
STATO di VARIANTE
part. costruttivi recinzioni

**PARTICOLARI COSTRUTTIVI
NUOVE RECINZIONI con LEGENDA**

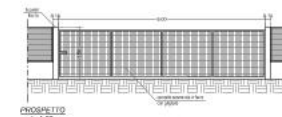
PARTICOLARE COSTRUTTIVO "A"
recinzione composta da muretto in cls e soprastante cancellata in ferro



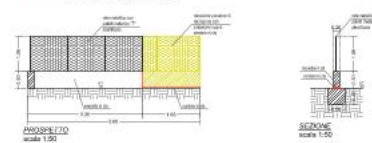
PARTICOLARE COSTRUTTIVO "B" (prospetto-sezione 1)
recinzione composta da muretto in cls a gradoni e soprastante cancellata in ferro



PARTICOLARE COSTRUTTIVO "C"
ingressi carrai composti da cancello in ferro scorrevole



PARTICOLARE COSTRUTTIVO "D"
recinzione composta da muretto in cls e soprastante rete plastificata



COMUNE DI BEDIZZOLE

VARIANTE A
S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PdC n° 300/2023 per
REALIZZAZIONE RECINZIONI DI CONFINO
PRESSO n° 3 UNITA' IMMOBILIARI ARTIGIANALI
SITUATE IN VIA GARIBOLDI 17

STATO AUTORIZZATO
STATO di VARIANTE
STATO COMPARATIVO

DATA
25 SETTEMBRE 2024
SCALA
1:50 - 1:200
1 sost.

Piante e particolari costruttivi.

COMPILATO DA
DITTA "LEONARDI S.R.L."
DITTA "IMMOBILIARE ERIKAMELLA S.R.L."
DITTA "MA SERVIZI S.R.L."

PROGETTATO DA
GEOM. MONGARDI MAURO

Studio Architettura Mongardi

www.studioarchitetturamongardi.com

Soriano del Lago (PS) - piazza Umberto I
tel. 0335 27 20 44 - fax 0335 27 27 19
disegni@studioarchitetturamongardi.com



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 06/12/2024

OGGETTO: SCIA ALTERNATIVA/UNICA/CONDIZIONATA Prot. Gen. n. 23726 pratica n. 409/2024 del 21/11/2024 per "REALIZZAZIONE DI NUOVO MURO DI CONFINE" relativa all'immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Sez. NCTFg. 8 Part. 376 Sub. 27
Richiesta documentazione integrativa ex art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

In relazione alla pratica in oggetto, con la presente si comunica che occorre presentare la seguente documentazione integrativa ai fini della procedibilità della pratica:

- procura per l'incarico di sottoscrizione digitale, la presentazione e la ricezione/notifica telematica delle domande, dichiarazioni, denunce, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici in materia edilizia, sottoscritto con firma autografa e corrispondente copia di un documento di identità valido di tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, tenuto conto che l'area su cui si interviene risulta corte comune ad altri subalterni;
- con DGR n. XI/4317 del 15/02/2021 allegato C, l'intervento in oggetto è classificato come intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità ai fini sismici, e sarà necessario allegare alla pratica edilizia relazione di calcolo, elaborati grafici esplicativi, relazione tecnica asseverata unica (allegato E) e dichiarazione asseverata del progettista strutturale abilitato (allegato F). Inoltre prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositata la denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001. L'intervento sarà soggetto alla procedura di controllo a campione. Al termine dei lavori sarà necessario depositare relazione finale e certificato di regolare esecuzione.

Pertanto, stante quanto sopra esposto,

VISTO l'art. 19 comma 3 della Legge 241/1990 e s.m.i.

VISTO il DPR 380/2001 e s.m.i.,

SI CHIEDE DI CONFORMARE

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

il progetto depositato con la documentazione sopra richiesta, al fine di conformare l'attività intrapresa ed i suoi effetti alla normativa vigente. Si avvisa che la documentazione sopra indicata dovrà pervenire entro 30 giorni dalla data di notifica della presente, pena l'adozione del provvedimento conclusivo di diniego.

Distinti saluti.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA**
(Ing. Cardellino Alessandra)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 30/10/2024

OGGETTO: PDC Prot. Gen. n. 19528 pratica n. 340/2024 del 30/09/2024 per “AMPLIAMENTO CAPANNONE CON FORMAZIONE NUOVI UFFICI ED APPARTAMENTO” relativa all’immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376
Comunicazione di motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza ai sensi dell’art. 10bis della Legge 241/1990 e s.m.i.

In riferimento al PDC in oggetto, con la presente si riscontra quanto segue in merito alla conformità dell’intervento alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, con particolare riferimento agli artt. 2.8 e 18.4 delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente per cui si ritiene ricorrano motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza ai sensi dell’art. 10bis della Legge 241/1990 e s.m.i., come di seguito meglio esplicitato:

- 1) Come evidenziato nella documentazione progettuale prodotta, l’intervento prevede la AMPLIAMENTO CAPANNONE CON FORMAZIONE NUOVI UFFICI ED APPARTAMENTO ricadente nella zona urbanistica ART. 18-AREE D1 – AREE PER ATTIVITA’ PREVALENTEMENTE RIVOLTE ALLA PRODUZIONE MANIFATTURIERA.
- 2) relativamente alla disciplina di cui all’art. agli artt. 2.8 e 18.4 delle NTA del Piano delle Regole si rileva che l’intervento non garantisce la conformità in quanto non rispetta la distanza di 10 m dai fabbricati esistenti.

Pertanto, visto quanto depositato con istanza prot. 19528 pratica n. 340/2024 del 30/09/2024, e richiamato l’art.10bis della Legge 241/1990 e s.m.i., si comunica che, per le ragioni sopra specificate, ricorrono motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza di PDC presentata con istanza prot. 19528 pratica n. 340/2024 del 30/09/2024, stante la non conformità di quanto presentato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

ASSEGNA

pertanto il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di notificazione del presente provvedimento per la presentazione di osservazioni, ovvero per la presentazione di una nuova istanza edilizia nella quale le opere in progetto siano tali da garantire la conformità alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente, **invitando i soggetti in indirizzo alla partecipazione del procedimento così come previsto dall'art. 8 della Legge 241/1990 comunicando che:**

- l'Amministrazione competente è questo Ente;
- l'oggetto del procedimento è "**comunicazione di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art. 10bis della Legge 241/1990 e s.m.i.**";
- l'Ufficio responsabile del provvedimento è l'Ufficio Edilizia Privata;
- il Responsabile del procedimento e dell'emissione del provvedimento: Ing. Cardellino Alessandra;
- il Responsabile dell'istruttoria: arch. Giacobelli Paola
- Per qualsiasi informazione relativa al presente procedimento è possibile accedere agli atti nei modi e nei termini di legge presso lo sportello dell'Ufficio Edilizia Privata.

SI AVVERTE

che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della presente ovvero in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni.

Si precisa inoltre che a seguito di istruttoria tecnica risultano presenti le seguenti carenze e incongruità che dovranno essere prese in carico a superamento di quanto espresso ai punti 1) e 2):

- a) risulta assente la verifica dei dati stereometrici riferita al subalterno 16 al fine di valutare l'eventuale interesse di terzi;
- b) non è dichiarato il valore né verificato l'incremento della SLP. Al riguardo si precisa che nella relazione illustrativa si chiede lo scomputo dei muri perimetrali mentre nella RTA non viene richiesto;
- c) per l'edificazione a confine è necessario l'assenso dei confinanti;
- d) manca la planimetria con esplicitazione delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti;
- e) il progetto è soggetto a presentazione della documentazione relativa alla verifica dei requisiti di invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e del Regolamento Regionale n. 7/2017;
- f) ai sensi dell'art. 18.8 delle NTA del Piano delle Regole vigente è necessario prevedere adeguate schermature arbustive e arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali;
- g) ai sensi dell'art. 18.10 delle NTA del Piano delle Regole vigente è necessaria la dimostrazione del reperimento dei parcheggi pertinenziali, senza riduzione della dotazione complessiva in essere;
- h) l'altezza del fabbricato va riferita alla quota media del profilo naturale del terreno, come previsto all'art. 2.7 delle NTA del Piano delle Regole vigente;

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

- i) a differenza di quanto indicato nella RTA il progetto è soggetto a presentazione del progetto dei dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto ai sensi dell'art.3.2.11 Reg. Locale di Igiene come integrato dalla Delibera n. 850 del 17/12/2004;
- j) in merito alla valutazione impatto paesistico si precisa che la classe di sensibilità del sito, come indicato nella tavola T10-v AP "Carta delle classi finali di sensibilità paesistica" del Documento di Piano vigente, è 3 anziché 2 come dichiarato, pertanto avendo assegnato un punteggio 2 relativo all'impatto del progetto, l'impatto paesistico supera la soglia di rilevanza e andrà sottoposto alla commissione del paesaggio, solo a seguito del superamento delle criticità di cui ai punti precedenti;
- k) il progetto è soggetto a valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici di cui al comma 2 dell'art. 7 della L.R. 13/2001,
- l) a differenza di quanto indicato nella RTA si precisa che l'area risulta in classe di fattibilità geologica 2d con scenario PSL Z4d, anziché 1, pertanto è necessario l'approfondimento previsto per il calcolo della pericolosità sismica locale; il progetto inoltre rientra nella zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile pertanto ai sensi dell'art. 8 l'ambito di vincolo è correlabile alla classe di fattibilità 3;
- m) nella RTA si dichiara che il progetto risulta soggetto ad autorizzazione sismica, anziché deposito. Al riguardo si chiedono chiarimenti in merito, così come alla non necessità di denuncia di opere strutturali;
- n) manca la dichiarazione sottoscritta dal committente e dal progettista, di coerenza e conformità ai criteri e sistemi di cui al Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 –Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas Radon negli ambienti indoor";
- o) risulta necessario allegare copia dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura o parere preventivo A2A su schema fognario;
- p) ai sensi dell'art. 18.3 è necessario produrre atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto per la SLP destinata ad uffici e abitazione;
- q) manca la ricevuta della compilazione telematica del modello ISTAT;
- r) è necessario presentare la procura per l'incarico di sottoscrizione digitale, la presentazione e la ricezione/notifica telematica delle domande, dichiarazioni, denunce, segnalazioni, comunicazioni e relativi elaborati tecnici in materia edilizia, sottoscritto con firma autografa e corrispondente copia di un documento di identità valido di tutti i soggetti coinvolti nel procedimento: committenti, impresa, procuratore.

Distinti saluti.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA**
(Ing. Cardellino Alessandra)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 20/10/2025

OGGETTO: PDC Prot. Gen. n. 19528 pratica n. 340/2024 del 27/09/2024 per “AMPLIAMENTO CAPANNONE CON FORMAZIONE NUOVI UFFICI ED APPARTAMENTO” relativa all’immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376
Riscontro all’integrazione prot. 16979 del 07/08/2025

In relazione alla documentazione integrativa di cui al prot. n. 16979 del 07/08/2025, con la presente si comunica che in data 18/06/2025 è stata adottato il nuovo PGT pertanto è in vigore il regime di salvaguardia per cui i titoli edilizi devono essere conformi sia oltre al PGT vigente con D.C.C. n. 13 del 19/05/2023, che al PGT adottato.

Pertanto devono essere presenti anche le verifiche dei parametri urbanistici ai sensi del combinato disposto dagli art. 8 delle NTA generali del PGT e art. 13 delle NTA del PDR del PGT adottato con D.C.C. 31 del 18/06/2025, tenendo conto del fatto che le percentuali di superfici accessorie di cui all’art. 13.02 delle NTA del PDR sono così definite;

- SA1 punti 4, 5, 6, 9, 10 dell’art. 8.15 delle NTA generali del PGT;
- SA2 punti 1, 2, 3 dell’art. 8.15 delle NTA generali del PGT;
- SA3 punto 7 dell’art. 8.15 delle NTA generali del PGT – autorimesse;
- SA4 punto 8 dell’art. 8.15 delle NTA generali del PGT – corridoi alberghi;

A tal proposito si segnala che ai sensi dell’art. 13.04 della NTA del PdR del PGT adottato, la superficie massima ammissibile per le residenze di servizio è pari a **mq 120,00** per ogni singola attività e le superfici accessorie come l’autorimessa sono contingentate come sopra;

Inoltre si riscontrano le seguenti criticità:

- Le essenze vegetali indicate non sono ricomprese nell’allegato C del regolamento del verde, pertanto è necessario scegliere essenze che siano parte del suddetto elenco;
- La pratica è carente della seguente documentazione:
 - Progetto dei dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall’alto ai sensi dell’art.3.2.11 Reg. Locale di Igiene come integrato dalla Delibera n. 850 del 17/12/2004;

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

- Relazione tecnica di cui all' art. 4.8 del d.d.u.o. n. 18546 del 18/12/2019 (ex L. 10/1991), attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;
- Planimetria con schema fognario interno;

Pertanto, stante quanto sopra esposto, si comunica

LA SOSPENSIONE

dell'iter procedurale relativo alla domanda del PDC in oggetto ai sensi dell'art. 38 comma 5 della L.R. 12/2005. I termini per l'istruttoria del procedimento e, di conseguenza, per l'emissione del provvedimento finale decorreranno nuovamente a far data dalla presentazione della documentazione sopra richiamata e dalla sua conformità a quanto specificatamente richiesto.

Qualora la S.V. non regolarizzi entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento, della presente, il progetto in premessa citato e non provveda a conformare le opere alla normativa vigente, come sopra precisato, si procederà all'adozione del provvedimento conclusivo di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

SI AVVERTE

che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della presente ovvero in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni.

Distinti saluti.

**LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA-URBANISTICA
(Ing. Cardellino Alessandra)**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

19/06/2024

PE 300/2023 – CA 3/2024

OGGETTO: Deposito sismico Prot. Gen. n. 2255 pratica n. 3/2024 del 01/02/2024 per “FRAZIONAMENTO DI DUE CAPANNONI IN TRE CAPANNONI AD USO MAGAZZINO” relativa all’immobile sito in VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17 - Fg. 8 Part. 376 Sub. 0 - Attestazione di avvenuto deposito

LA RESPONSABILE DELL'AREA

Visto il deposito di opere strutturali ai sensi dell’art. 93 del DPR 380/2001, pervenuto in data **01/02/2024**, prot. n. **2255** relativo all’intervento di **FRAZIONAMENTO DI DUE CAPANNONI IN TRE CAPANNONI AD USO MAGAZZINO** da eseguirsi in **VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17**, sull’immobile identificato al - **Fg. 8 Part. 376 Sub. 0** del NCT di Bedizzole, presentata dal delegato sismico Ing. Sandro Fortini, impresa costruttrice F SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA - SCARL;

Visti i documenti prodotti in data **01/02/2024**, prot. n. **2255**;

Effettuata la verifica formale in merito a:

- Completezza della documentazione a corredo dell’istanza, così come previsto dalla normativa: l’Allegato B “Linee di indirizzo e coordinamento” e l’allegato E “Contenuto minimo della documentazione” forniscono un quadro riepilogativo della documentazione, costituita dagli elaborati progettuali, dalle asseverazioni e dalle dichiarazioni che, ai sensi della L.R. 33/2015, vengono richieste in relazione alle caratteristiche specifiche dell’intervento e della sua localizzazione;

- Coerenza della documentazione con i modelli in merito predisposti ed approvati con i criteri di cui all’art. 13 della L.R. 33/2015;

- Regolarità della documentazione in ordine alla debita sottoscrizione della stessa da parte dei soggetti competenti alla progettazione e realizzazione dell’intervento, esplicitati nell’istanza, redatta secondo la specifica modulistica di cui all’allegato B “Linee di indirizzo e coordinamento” e corredata della specifica

Area Edilizia Privata e Urbanistica tel. 0306872923

P.zza Vittorio Emanuele II n. 1 – 25081 Bedizzole (BS) tel. 0306872923 – PEC comune.bedizzole@legalmail.it

Partita IVA 00577210982 – Codice Fiscale 00760050179



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

documentazione di cui all'allegato E "Contenuto minimo della documentazione";

Visto l'art. 7 della L.R. 12 ottobre 2015 n. 33;

ATTESTA

L'avvenuto deposito di opere strutturali.

Categoria per controlli a campione (allegato H) 3.4

Distinti saluti.

LA RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA

(Ing. Alessandra Cardellino)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e
del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI BEDIZZOLE

Provincia di Brescia

AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Bedizzole, 17/07/2026 – SUE

Marca da Bollo n. 01250481791755
del 07/07/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 47/2026

LA RESPONSABILE DELL'AREA

Vista la richiesta del 07/07/2026 prot. n. 16571 ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

CERTIFICA

— che nel Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 61 del 15/12/2025 (BURL n. 24 del 10/06/2026) i seguenti mappali:

<u>fg.</u>	<u>part</u>	<u>destinazione</u>	<u>vincoli amministrativi</u>
8	376	ART. 13 – AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (P1) – PdR	LIMITE DI RISPETTO CAPTAZIONI ACQUE SORGIVE (parte)

sono inquadrati nella zona urbanistica a fianco indicata e che in detta zona valgono le prescrizioni urbanistiche contenute nelle rispettive Norme Tecniche di Attuazione, con l'avvertenza che il presente certificato non attesta la misura della capacità edificatoria della particella ivi indicata.

Distinti saluti.

LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA
(ing. Alessandra Cardellino)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U.
445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate,
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



IL SISTEMA RESIDENZIALE

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (R1)
-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione (R2)
-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con gli ambiti di rilevanza ambientale e paesistica (R3)
-  Lotti liberi a destinazione prevalentemente residenziale
-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere (R4)

IL SISTEMA PRODUTTIVO/INDUSTRIALE

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (P1)
-  Lotti liberi a destinazione prevalentemente produttiva
-  Depositi a cielo aperto (DA)

IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale (C1)

IL SISTEMA RICETTIVO/RISTORATIVO

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente ricettiva/ristorativa (RR1)

IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO

-  Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero (T1)

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI

-  Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)
-  Verde urbano di privato (VUP)
-  Aree di servizio alla viabilità (ASV)
-  Ambiti territoriali estrattivi (ATE)
-  Parcheggi privati a servizio della funzione prevalente
-  Sportello unico per le attività produttive

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE

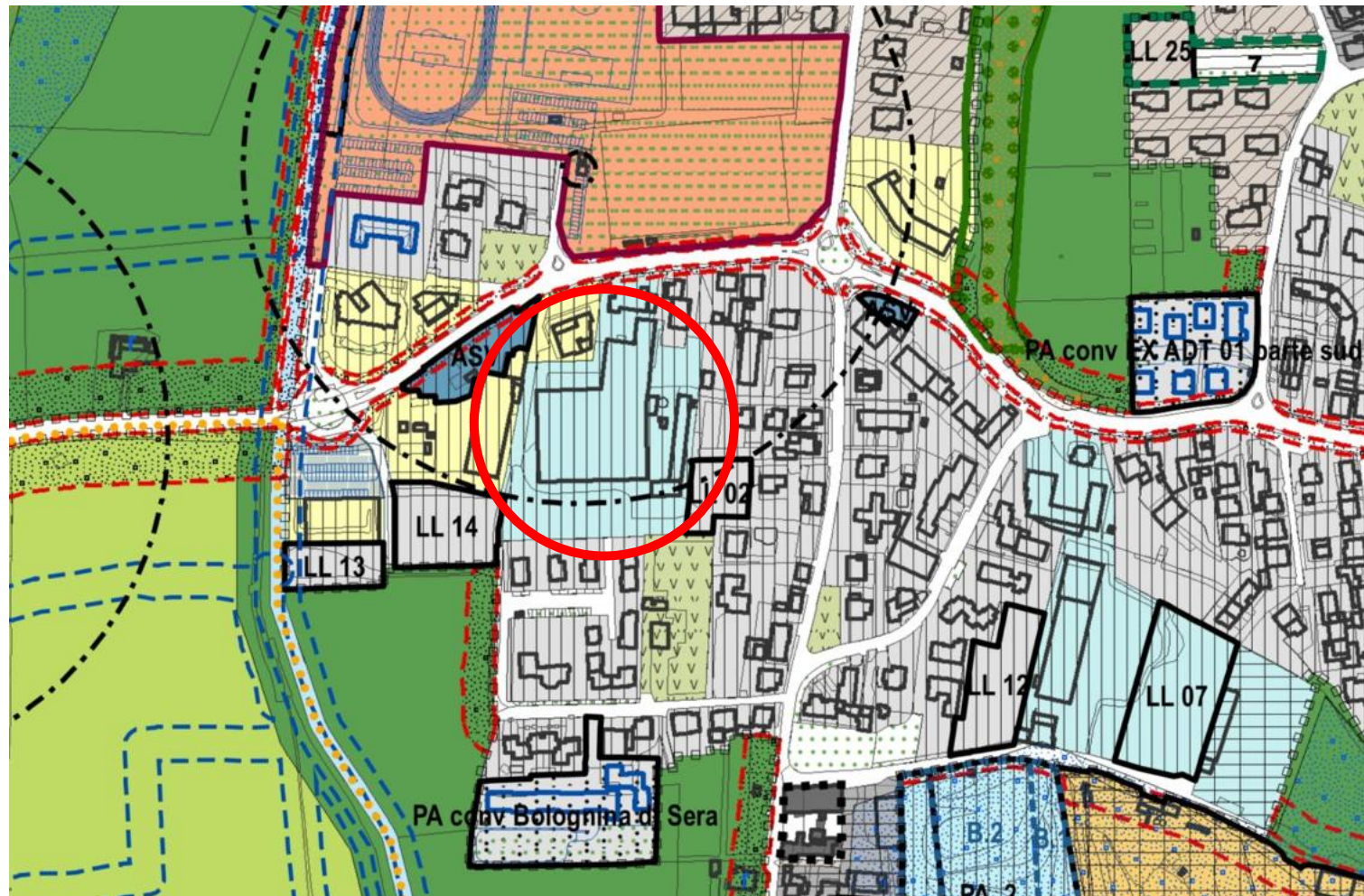
- | | |
|--|---|
|  Aree di salvaguardia (AS) |  residenze |
|  Aree agricole di interesse ambientale e paesistico (AAP) |  accessori alla residenza |
|  Aree agricole (AA) |  produttivo |
| |  aziende agricole |
| |  aziende agricole dismesse |
| |  allevamento cani |

-  Programma integrato d'intervento
-  Piani di Recupero
-  Norme particolari
-  Vedasi Rete Ecologica Comunale

SISTEMA DEI VINCOLI

(Vedasi tavole "Vincoli ambientali" e "Vincoli amministrativi")

-  Limite di rispetto per captazione di acque sorgive
-  Limite di rispetto degli impianti di depurazione
-  Stabilimenti RIR
-  Rispetto cimiteriale
-  ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
-  Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni: 3a1, 3a1*, 3a2, 3b1, 3b1*, 3b2, 3b3 (Vedasi Studio Geologico Comunale)
-  Fasce di rispetto stradale



Legenda

Instabilità

Z1c Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana

Cedimenti

Z2a Z2a - Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati)

Amplificazioni litologiche

Z4a Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Z4c Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri lenticolari)

Z4d Z4d - Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale

Amplificazioni topografiche

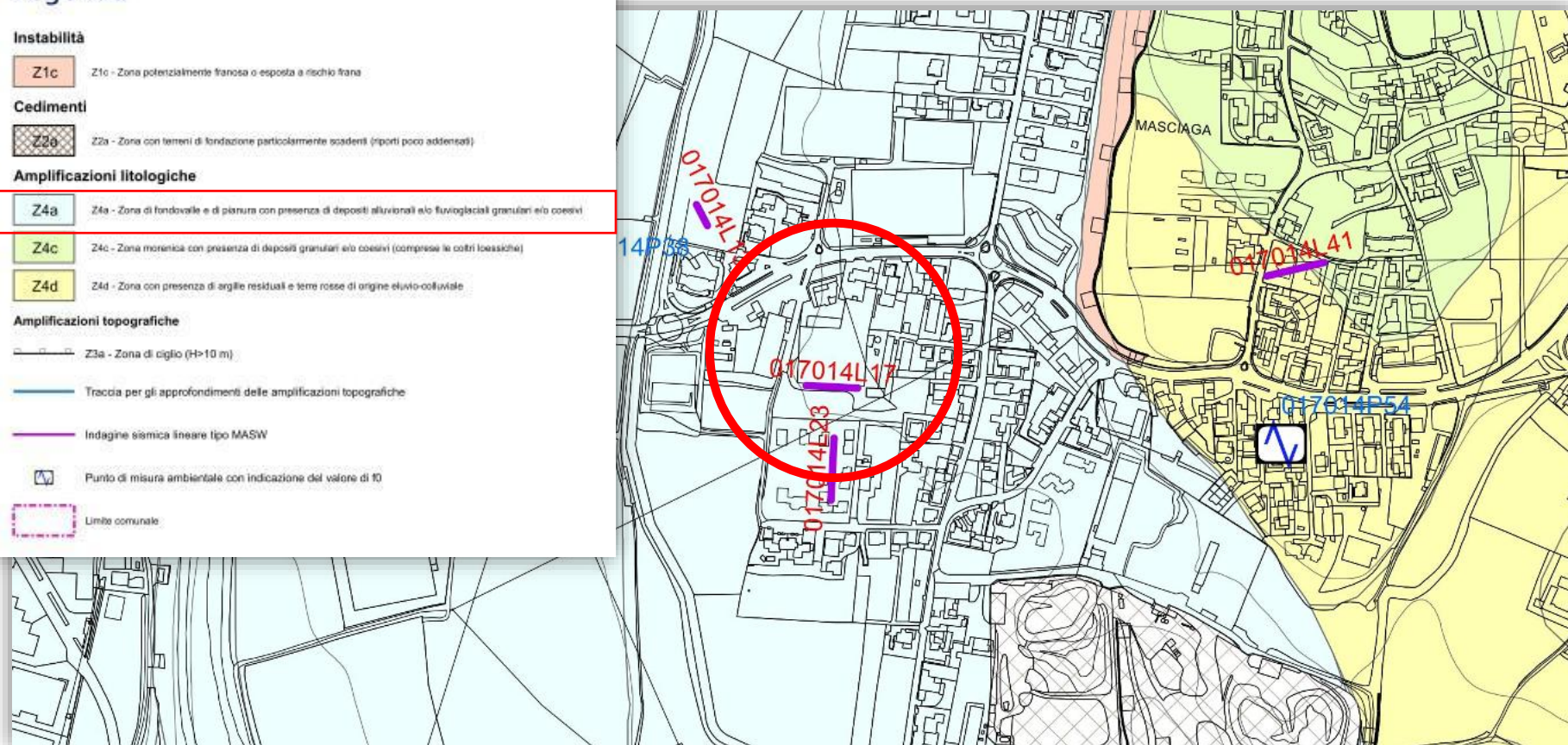
Z3a Z3a - Zona di ciglio (H > 10 m)

Traccia per gli approfondimenti delle amplificazioni topografiche

Indagine sismica lineare tipo MASW

Punto di misura ambientale con indicazione del valore di 10

Limite comunale





ACCESSI DA VIA GARIBALDI



INGRESSO SULLA CORTE



PERCORSO VERSO IL CAPANNONE





ACCESSO ALLA CORTE ESCLUSIVA



PROSPETTO EST



MATERIALI PRESENTI SULLA CORTE

