alessandra bontempi
architetto

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Bedizzole (Bs)

Committente

Fondazione Quarena ing. Giovanni



Gussago, 23/10/2025

arch. Alessandra Bontempi

OGGETTO:

Perizia estimativa relativa all'unità immobiliare sita a: Bedizzole (Bs)

indirizzo: via Quarena, 23

Committente: Fondazione Quarena ing. Giovanni
Indirizzo: Piazza Marconi, 7 – Gavardo (Bs)

Tecnico redattore: arch. Alessandra Bontempi,

1. PREMESSA

Su incarico della Fondazione Quarena ing. Giovanni, si è proceduto alla redazione della presente perizia estimativa, finalizzata a determinare il valore di mercato dell'immobile di cui sopra, alla data del 23/10/2025

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valutation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

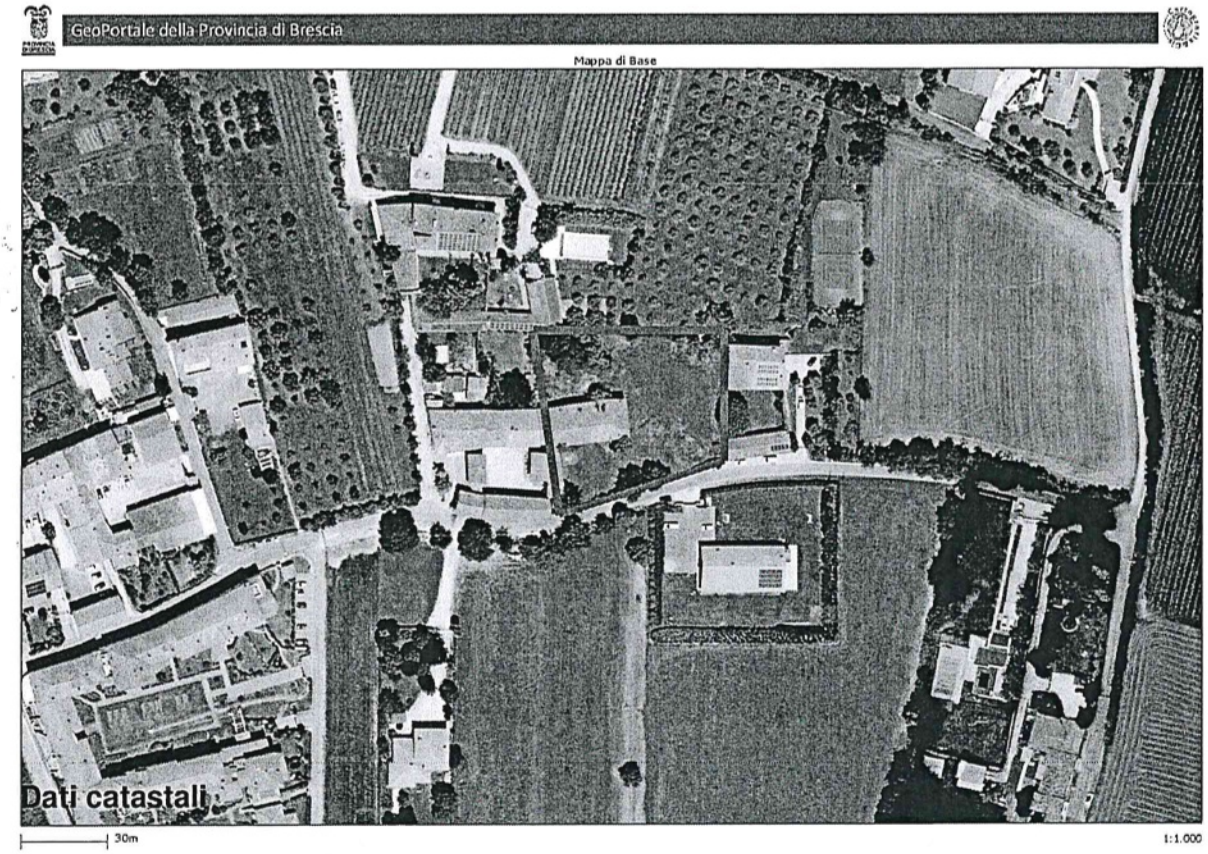
La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- *Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.*

- *Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.*

2. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune : Bedizzole
Frazione: Macesina
Indirizzo: via Quarena, 23



CATASTO FABBRICATI

Casa padronale e annessi:

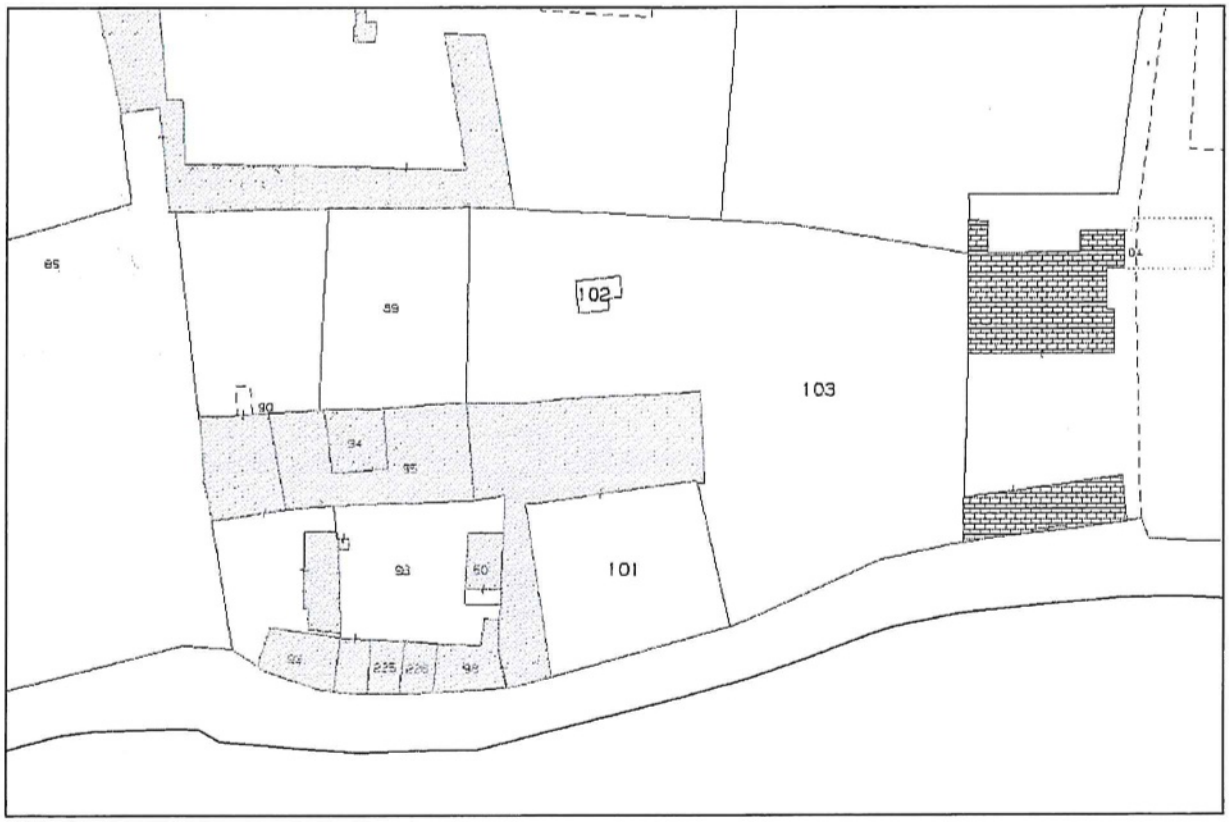
Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/3	101	1	Cat.A/2	02	17,5 vani	Euro: 813,42
NCT/3	101	2	Cat.C/6	U	56 m^2	Euro: 86,76

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca
3	102	AREA FAB DIM	0	0	23

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	103	SEMIN ARBOR	2	0	23	10	Euro: 16,11	Euro: 14,91

ESTRATTO MAPPA



3. DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto della presente stima è costituito da una residenza padronale con annessa la corte e un terreno circostante. L'accesso avviene dalla strada comunale.
Il fabbricato, probabilmente risalente al Seicento, era in origine parte integrante di un complesso più ampio di edifici rurali destinati all'attività agricola su una vasta proprietà.
Le fonti catastali storiche ne attestano l'esistenza, nella sua configurazione sostanziale, a partire dal 1809, data oltre la quale iniziano ad essere disponibili i primi catasti grafici.
La struttura è impostata secondo la tipica forma a corte chiusa, con edifici disposti su tutti i lati, incluso il lato sud dove un tempo sorgeva un corpo di fabbrica ora assente.
Questa configurazione risulta confermata anche nei catasti del 1852 e del 1899, dai quali si può dedurre che la demolizione della cosiddetta barchessa meridionale sia avvenuta in epoca relativamente recente.
L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra e un sottotetto, Il corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare è coperto da un tetto a padiglione, sul lato ovest è presente la barchessa destinata a ricovero auto e attrezzi.

4. TITOLARITA'

Casa padronale e annessi:

Foglio	Particella	Sub	Nome proprietario	quote	Tipo proprietà
NCT/3	101	1	Fondazione Quarena ing. Giovanni	1/1	piena proprietà
NCT/3	101	2	Fondazione Quarena ing. Giovanni	1/1	piena proprietà

Terreni

Foglio	Particella	Sub	Nome proprietario	quote	Tipo proprietà
NCT/3	102	-	Fondazione Quarena ing. Giovanni	1/1	piena proprietà
NCT/3	103	-	Fondazione Quarena ing. Giovanni	1/1	piena proprietà

DESCRIZIONE

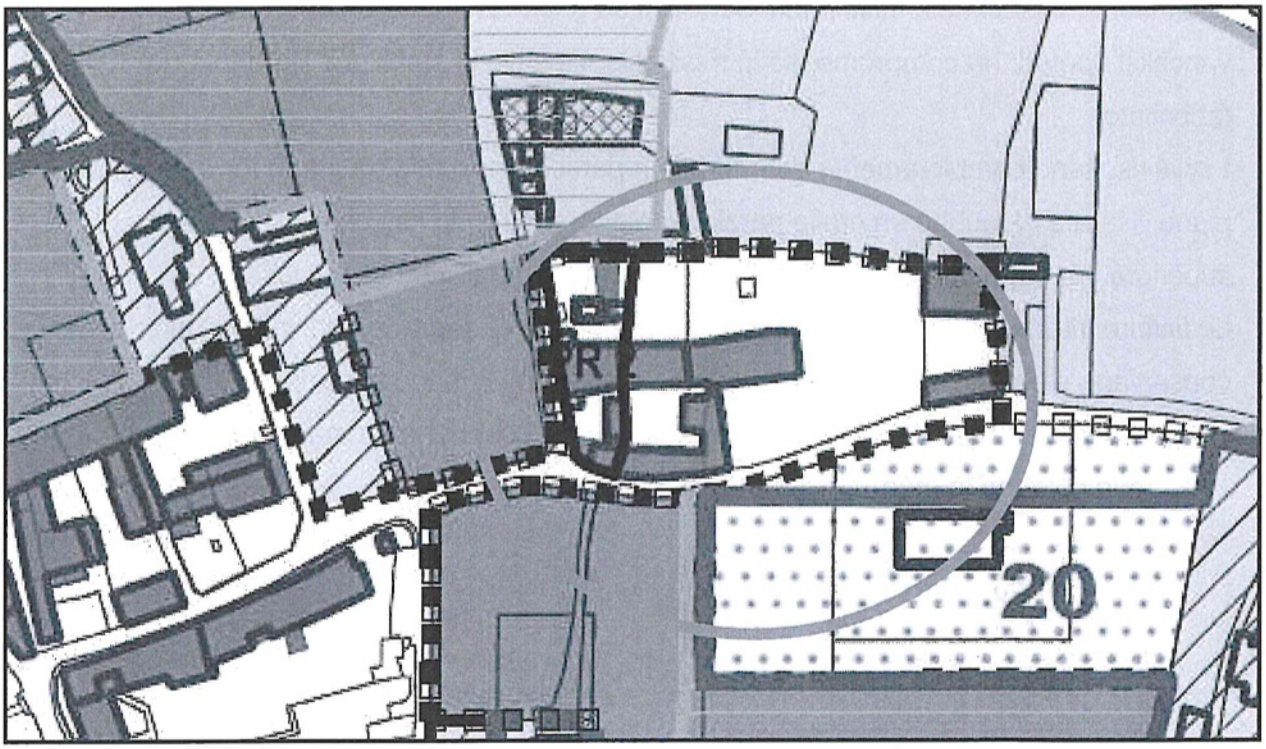
Fabbricato storico, di provenienza non certa, ma precedentemente di proprietà della famiglia Quarena ora appartenente alla fondazione omonima.

5. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

In base alla documentazione esaminata, l'immobile oggetto di stima risulta con ogni probabilità di origine seicentesca.
Non sono presenti pratiche edilizie autorizzative, il che impedisce di fornire indicazioni puntuali sulla sua evoluzione storica. Tuttavia, l'attuale stato conservativo dell'edificio, in relazione con la documentazione catastale disponibile, presentata in data 28/12/1939 e conforme all'attuale stato di fatto, suggerisce che non vi siano porzioni abusive o non autorizzate realizzate prima del 1967.

Dal Nuovo Piano di Governo del Territorio di Bedizzole, aggiornato al Febbraio 2025, emergono le seguenti osservazioni:

1- L'immobile appartiene ai NAF (Nuclei di Antica Formazione)



IL SISTEMA DEI NUCLEI
D'ANTICA FORMAZIONE

Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione

Edifici appartenenti ai NAF

2- L'area ricade in Ambito della Rigenerazione Urbana (art.40 bis LR12/05) che prevede un intervento di restauro conservativo nel rispetto degli elementi strutturali storici e decorativi superstiti. (vedi ALL.3)
3- E' prevista la possibilità di un ampliamento, con prolungamento della falda dell'edificio principale, verso il lato nord senza modifica della pendenza e un ulteriore ampliamento sul lato est con H max pari all'H in gronda misurata sul fronte sud dell'edificio principale.

6. SITUAZIONE ALLO STATO DI FATTO

L'edificio versa in uno stato di avanzato degrado strutturale e manutentivo. Il prolungato abbandono, associato a infiltrazioni derivanti da gravi lesioni della copertura e da atti vandalici ripetuti, ha compromesso in modo significativo la stabilità e l'integrità del fabbricato.

I solai risultano completamente deteriorati, in particolare quello tra piano terra e primo piano, il quale ha subìto un crollo parziale/esteso, rendendo inaccessibile il livello superiore. La copertura della barchessa è anch'essa interamente collassata.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti a causa di degrado, furti e rimozioni: non si conservano elementi architettonici di pregio riutilizzabili. Fanno eccezione:

- le volte a botte del piano terra, ancora leggibili sebbene ammalorate;
- e le colonne in marmo che conservano una certa integrità



CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

bene n°	Mapp	Sub	Piano	destinazione	Sup. lorda mq.
1	102	-	T	Fabbricato rurale	23.00
2	103	-	T	corte	2300.00
3	101	1	T-1	residenza	820.00
			2	sottotetto	372.00
			T	corte	520.00
4	101	2	T	rimessa	46.00

DESCRIZIONE CONSISTENZA

- Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).
- Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
· i pilastri/colonne interne;
· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

· le rampe d'accesso esterne non coperte;
· i balconi, terrazzi e simili;
· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

6. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato MCA

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relatico ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza

per compiere la valutazione; "...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato MCA e Sistema di Stima	[Stima a MCA e Sistema di stima]-[Costi non conformità]
Procedimento	**Descrizione**
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.

Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

7. STIMA DEL VALORE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto
Regione	LOMBARDIA	LOMBARDIA	LOMBARDIA	
Provincia	**BS**	**BS**	**BS**	
Comune	BEDIZZOLE	BEDIZZOLE	BEDIZZOLE	Bedizzole
Frazione / Località	-			-
Indirizzo	Via Borgiaghe	Via Terminone	Via Marzabotto	**Via Giovanni Quarena**
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web	
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/116690	https://www.immobiliare.it/annunci/96099824/	https://www.immobiliare.it/annunci/988325	
Richiesta	300.000	750.000	390.000	
Superficie commerciale	1.000	1.250	940	**1.055,90**
Parametro €/mq	300	600	415	
Sconto trattativa	15%	15%	15%	
Parametro Sconto Trattativa	**345**	**690**	**477**	
RIPARAMETRAZIONE				
Taglio Dimensionale	0%	0%	0%	
Ubicazione	0%	0%	0%	
Stato Manutenzione	-30%	-70%	-30%	
Tipologia Immobile	5%	0%	5%	
PARAMETRO RAGGUAGLIATO	**259**	**207**	**358**	
PESO COMPARABILI	**33%**	**33%**	**33%**	
Parametro di mercato unitario ponderato (€/mq)		**300**		

VALORE DI MERCATO IMMOBILE = **316.770,00**

8. CONCLUSIONI

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

9. ALLEGATI

- ALL.1 Visura catastale
- ALL.2 Planimetria catastale
- ALL.3 Estratto PGT
- ALL.4 Documentazione fotografica

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/06/2025
Ora: 17:26:01
Numero Pratica: T61464/2025
Pag: 1 - Segue



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di BEDIZZOLE (A729) provincia BRESCIA - Limitata al foglio: 3

Soggetto richiesto:
FONDAZIONE QUARENA.ING. GIOVANNI (CF: 87000490174)
Totali immobili: di catasto fabbricati 2

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Causali di aggiornamento ed annotazioni

› Dati identificativi

Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Sez. Urb. **NCT** Foglio **3** Particella **101** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Foglio **3** Particella **101**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341247 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65336.1/2004)

› Indirizzo

VIA MACESINA DI SOTTO n. 310 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341247 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65336.1/2004)

› Dati di classamento

Rendita: **Euro 86,76**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **U**, Consistenza **56 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341247 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65336.1/2004)

› Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

› 1. FONDAZIONE QUARENA.ING. GIOVANNI (CF 87000490174)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. del 05/10/2004 Pratica n. BS0341247 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65336.1/2004)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BEDIZZOLE (A729)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 86,76** Superficie: **56 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Sez. Urb. **NCT** Foglio **3** Particella **101** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Foglio **3** Particella **101**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341246 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65335.1/2004)

> Indirizzo

VIA MACESINA DI SOTTO n. 310 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341246 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65335.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 813,42**
Categoria **A/2**[b)], Classe **2**, Consistenza **17,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2004 Pratica n. BS0341246 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65335.1/2004)

> Dati di superficie

Totale: **759 m²**
Totale escluse aree scoperte c): **704 m²**

VARIAZIONE del 06/05/2016 Pratica n. BS0091855 in atti dal 06/05/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 26724.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/1939, prot. n. 1

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.1/1939

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. FONDAZIONE QUARENA.ING. GIOVANNI (CF 87000490174)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. del 05/10/2004 Pratica n. BS0341246 in atti dal 05/10/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 65335.1/2004)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BEDIZZOLE (A729)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 813,42** Vani: **17,5**

> Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: **2** Rendita: **euro 900,18** Vani: **17,5** Superficie: **56 m²**

Catasto Terreni
Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
b) A/2: Abitazioni di tipo civile
c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/08/2025**
Ora: **11:02:59**
Numero Pratica: **T9377/2025**
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2025

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/08/2025
Dati identificativi: Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Foglio **3** Particella **102**
Classamento:

Particella con qualità: **AREA FAB DM**
Superficie: **23 m²**

Intestati catastali

1. FONDAZIONE QUARENA GIOVANNI SEDE IN GAVARDO

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Dati identificativi

dall'impianto — Impianto meccanografico del 18/06/1970
Immobile attuale
Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Foglio **3** Particella **102**

Dati di classamento

dall'impianto al 28/04/2017 — Impianto meccanografico del 18/06/1970
Immobile attuale
Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**
Foglio **3** Particella **102**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FABB RURALE** Superficie: **23 m²**

Partita: **1379**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/08/2025
Ora: 11:02:59
Numero Pratica: T9377/2025

dal 28/04/2017

Immobile attuale

Comune di **BEDIZZOLE (A729) (BS)**

Foglio 3 Particella **102**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **AREA FAB DM** Superficie: **23 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/04/2017 Pratica n. BS0083868 in atti dal 28/04/2017 TRATTASI DI EX FABBRICATO RURALE (n. 6799.1/2017)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BEDIZZOLE (A729) (BS) Foglio 3 Particella 102

1. FONDAZIONE QUARENA GIOVANNI SEDE IN GAVARDO

dall'impianto

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 18/06/1970

Visura telematica



Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 02/06/2025 - n. T12688 - Richiedente: BNTLSN70T57D150V

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

A

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE di Bedizzole

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 4953509

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

SPAZIO ove va incollato il TALLONCINO di RISCONTRO DELLA SCHEDA con la quale si denunciano gli immobili

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4953509

Comune Bedizzole — Ditta "Fondi Ing. Giovanni" Osteria

Via Mazzini — n° 3 (seguire: cognome, nome, ed eventuale: del sole primo intestatario)

proprietà soprainteste

proprietà soprainteste fu Barbò Gazzoldi Giovanni

proprietà soprainteste fu Barbò Gazzoldi Giovanni

proprietà soprainteste

proprietà soprainteste

p I

p II

ORIENTAMENTO

ORIENTAMENTO

F. 35
N. 2409
S. 1

SCALA di 1:

SCALA di 1: 200

Compilata da: Geom. Angelo Brada (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia

Data 16-12-939 XVIII° Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/06/2025 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. Urbana NCT - Foglio 3 - Particella 10 - Subalterno 1 >
VIA MACESINA DI SOTTO n. 310 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 02/06/2025 - n. T12688 - Richiedente: BNTLSN70T57D150V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 02/06/2025 - n. T12688 - Richiedente: BNTLSN70T57D150V

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

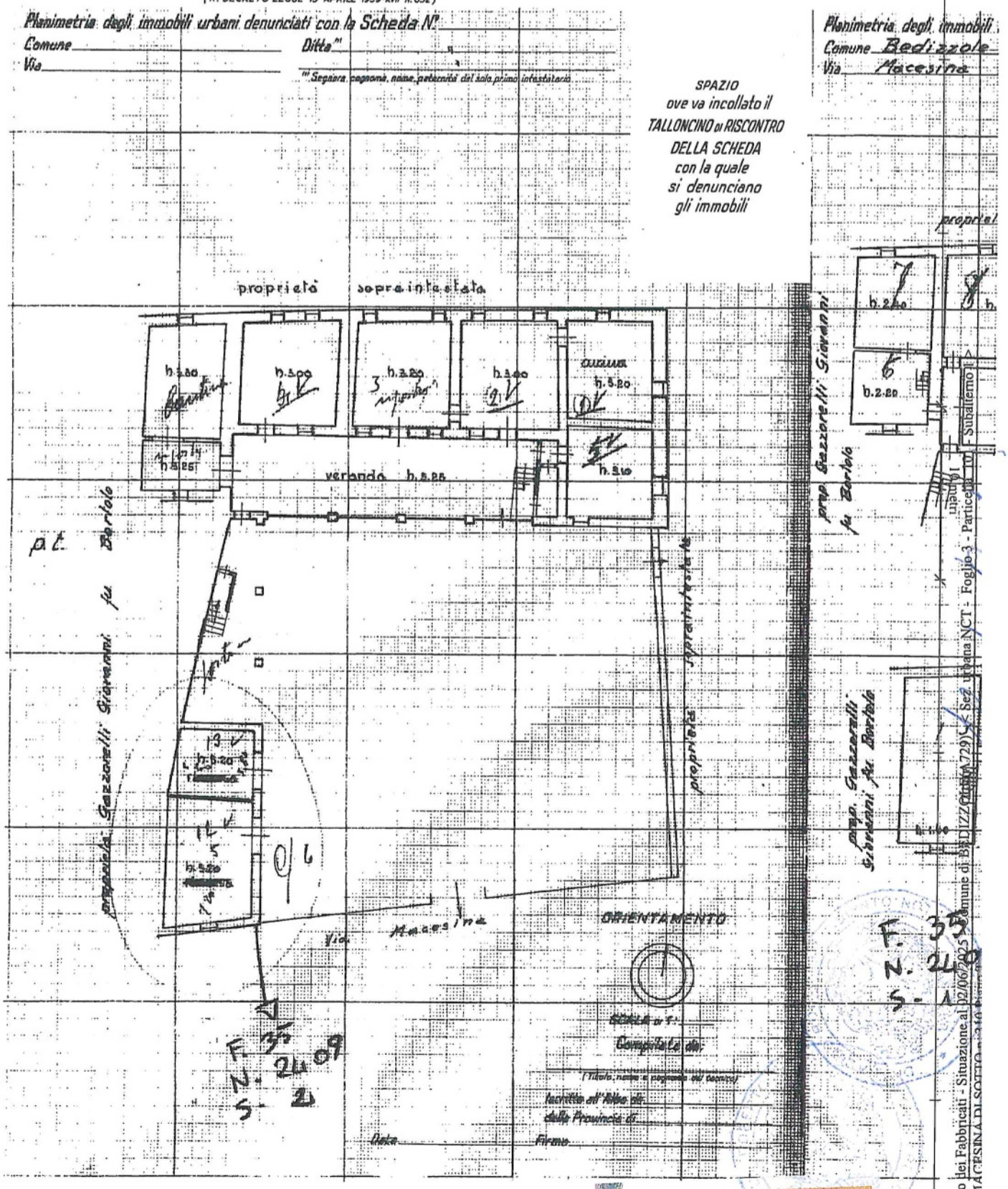
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune _____ Ditta[1] _____

Via _____

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

SPAZIO ove va incollato il TALLONCINO di RISCONTRO DELLA SCHEDA con la quale si denunciano gli immobili



MINISTERO DI

DIREZIONE GENERALE

ACCERTAMENTO GEI

Planimetria degli immobili

Comune Bedizzole

Via Macesina

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/06/2025 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana:NCT: Foglio:3 - Particella:729 >
VIA MACESINA DI SOTTO n. 210 Piano: T



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/12/1939 - Data: 02/06/2025 - n. T12688 - Richiedente: BNTLSN70T57D150V

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI BEDIZZOLE

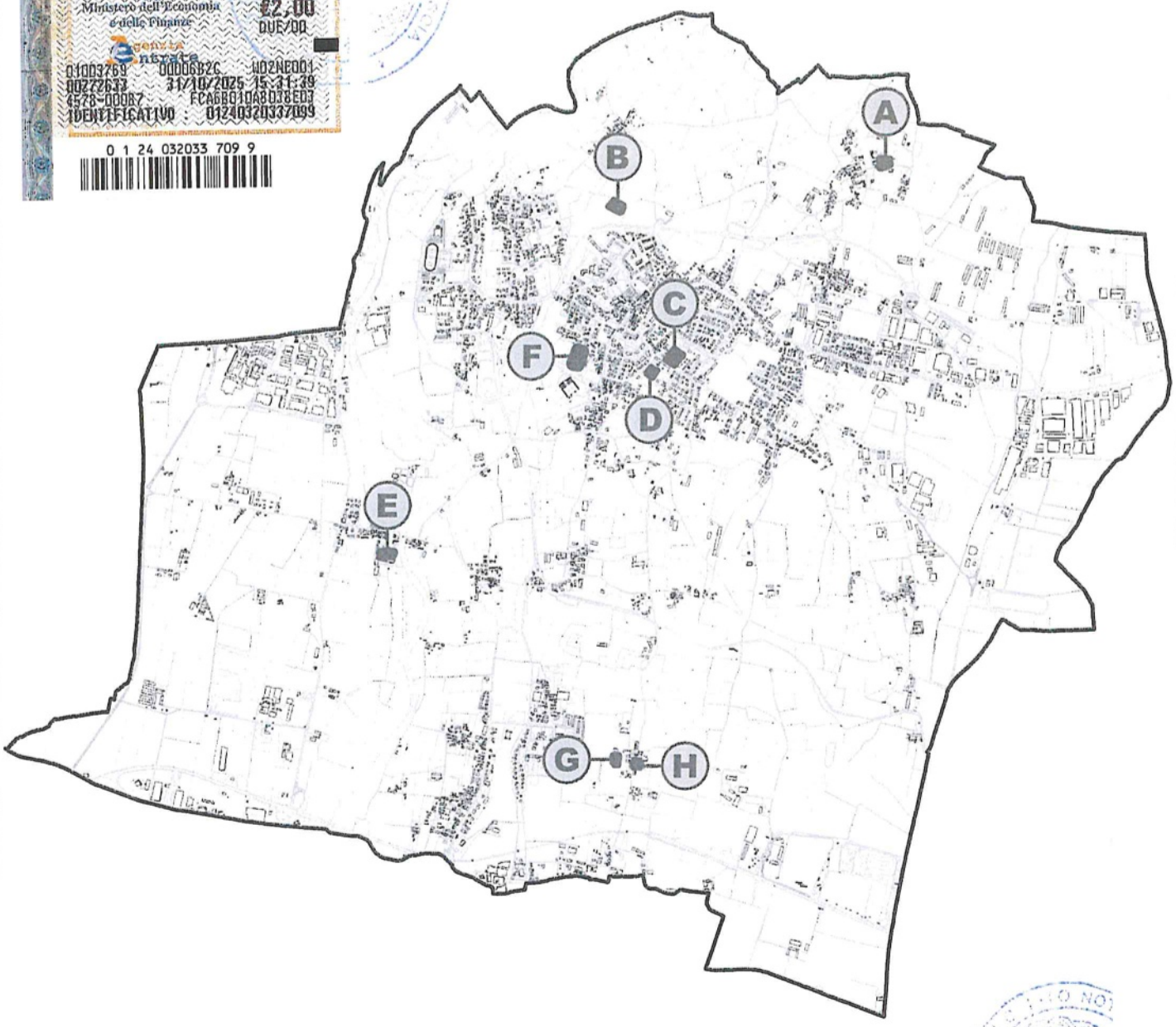
NUOVO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ex articolo 10, comma 6, LR 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	**Comune di Bedizzole** Piazza Vittorio Emanuele II, 1 25081 Bedizzole (Brescia) Email: segreteria@comune.bedizzole.bs.it - PEC: comune.bedizzole@legalmail.it Tel. 030.6872711
PROGETTISTA	**Arch. Silvano Buzzi:** 25080 Calvagese della Riviera (BS) Via Chiesa, 17 P.I. 02966210987 Iscrizione Ordine Architetti di Brescia n. 375
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	Arch. Silvano Buzzi

DOCUMENTO	*Piano delle Regole*			
A03 PdR	**AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA (Art 40 bis LR12/05)**			
02 - ADOZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 776	Febbraio 2025	Comune di Bedizzole	2022	VERIFICATO S01 REDATTO C04

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI

QUADRO D'UNIONE



A Nucleo di Antica Formazione denominato Macesina, isolato 03 - Villa Quarena

B Ambito collocato a nord Strada Provinciale 4

C Nucleo di Antica Formazione denominato Sedesina, isolato 18

D Nucleo di Antica Formazione denominato Sedesina, isolato 19

E Località Pontenove, servizio pubblico SP06-01/02 "Sito archeologico", SP06-07/10 "Pieve di Sa Maria" e SP02-04/35 "Parcheggio di destinazione"

F Via Donatori di Sangue

G Località Bussago, ambito collocato in Via Calini

H Nucleo di Antica Formazione denominato Bussago, isolato 28

ART. 5. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA (ART 40 BIS LR12/05)

5.01 Obiettivo di Piano e disposizioni generali

1. Sono sempre consentiti gli interventi di recupero funzionale compresi quelli volti a consentire un diverso ma consono uso del fabbricato nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del Nucleo di Antica Formazione) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Deve essere sempre attentamente valutato e valorizzato il rapporto del singolo bene con il contesto specifico di riferimento e i caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 6 e 10 dell'articolo 40 bis della LR 12/05 e s. m. e i..

3. Dovrà essere garantito il massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.

4. Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni.

5. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

6. I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

a) Coperture

- tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.
- coperture in coppi o tegole in cotto.
- grondaie in rame o di colorazione scura.
- comignoli in mattoni e coppi.
- da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.
- da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

b) Aperture, serramenti, sporti

- infissi in legno verniciati.
- serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, verniciati.
- cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.
- i davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.
- le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.
- gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.
- sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

c) Facciate

- deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.
- eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

- i rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in pietra.
- sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).

d) Pavimentazioni ed altri elementi esterni

- deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili).
- è da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

7. La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche delle cascine storiche va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

8. Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal Piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'art. "Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici" delle Norme di Piano.

9. In caso di ritrovamento fortuito di elementi di interesse storico-archeologico (anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene), in tutte le aree del territorio comunale si prescrive l'obbligo di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le Autorità competenti.

5.02 Indici

Volume	IT	mc/mq	P+20%P *(in applicazione del comma 5, art. 40 bis LR 12/05)*
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	
SL	IT	mq/mq	
	IF	mq/mq	
	Superficie lorda predefinita	mq	
SCOP	IC	% ST	
		% SF	
SA	SA1 *(NTA generali PGT)*	% SL	120
	SA2 *(NTA generali PGT)*	% SL	40
	SA3 *(NTA generali PGT)* - autorimesse	% SL	33 (*)
	SA4 *(NTA generali PGT)* – corridoi alberghi	% SL	
Incremento lotti saturi	SL (Preesistente da 0 a 500 mc)	%	
	SL (Preesistente superiore a 500 mc)	%	
	SA	%	
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	P
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	P
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) La percentuale del 33% è riferita alle autorimesse realizzate fuori terra. Le autorimesse localizzate nei piani interrati potranno essere realizzate senza limiti percentuali sulla SL

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78

2. È vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui.



5.03 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici										
													PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC (*)	a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% Vo SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% dj	a.u	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Condhotel	2c	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	\	\	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	\	\	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio (2)	4f	A	30	200 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	\	\	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

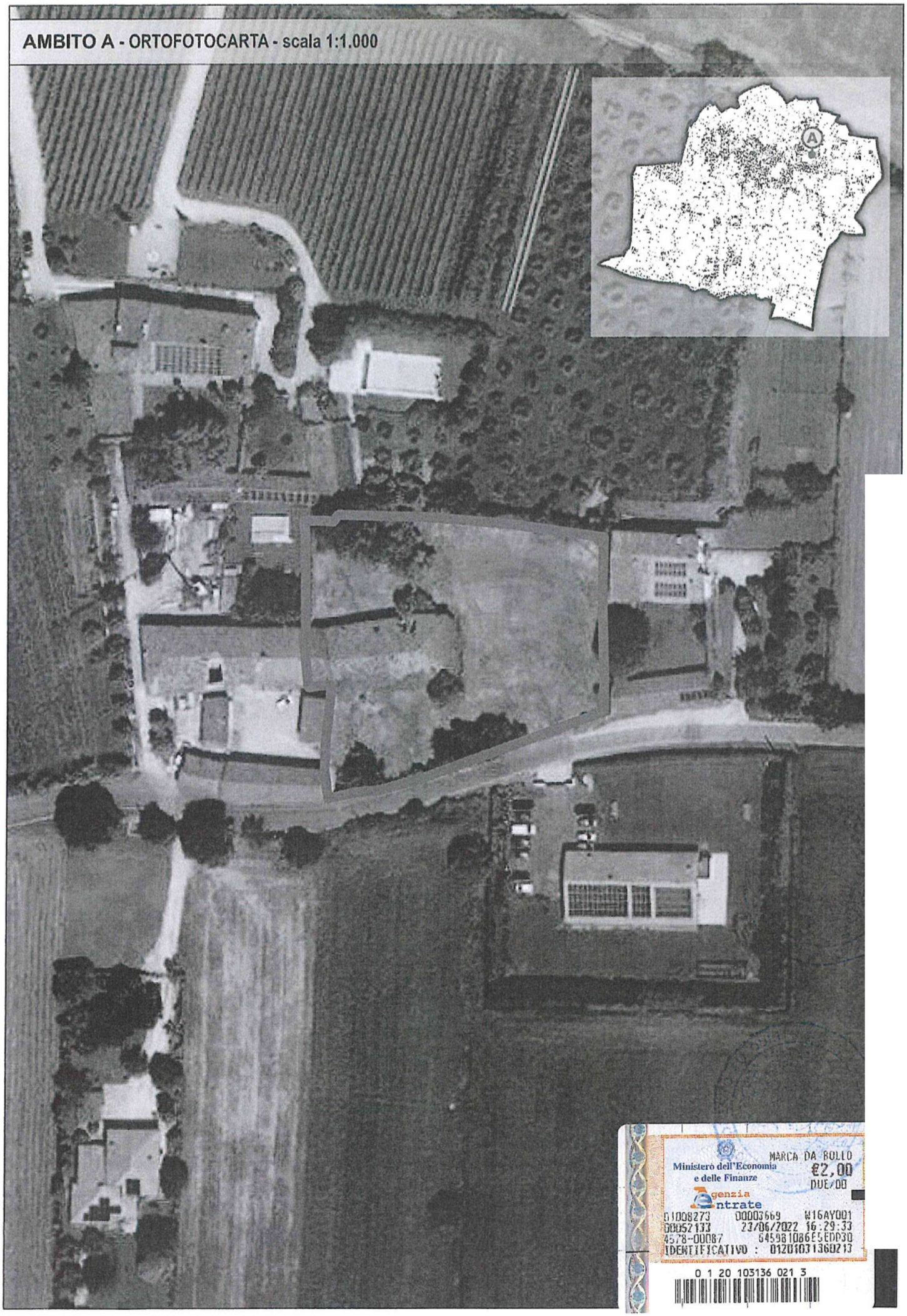
(1) Ai sensi del Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera"" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(*) Gli interventi di nuova costruzione, fino ad un massimo complessivo di **250,00 mq** di superficie lorda, potranno essere attuati con PdC o SCIA in sostituzione del PdC; non è previsto il reperimento degli standard indotti.

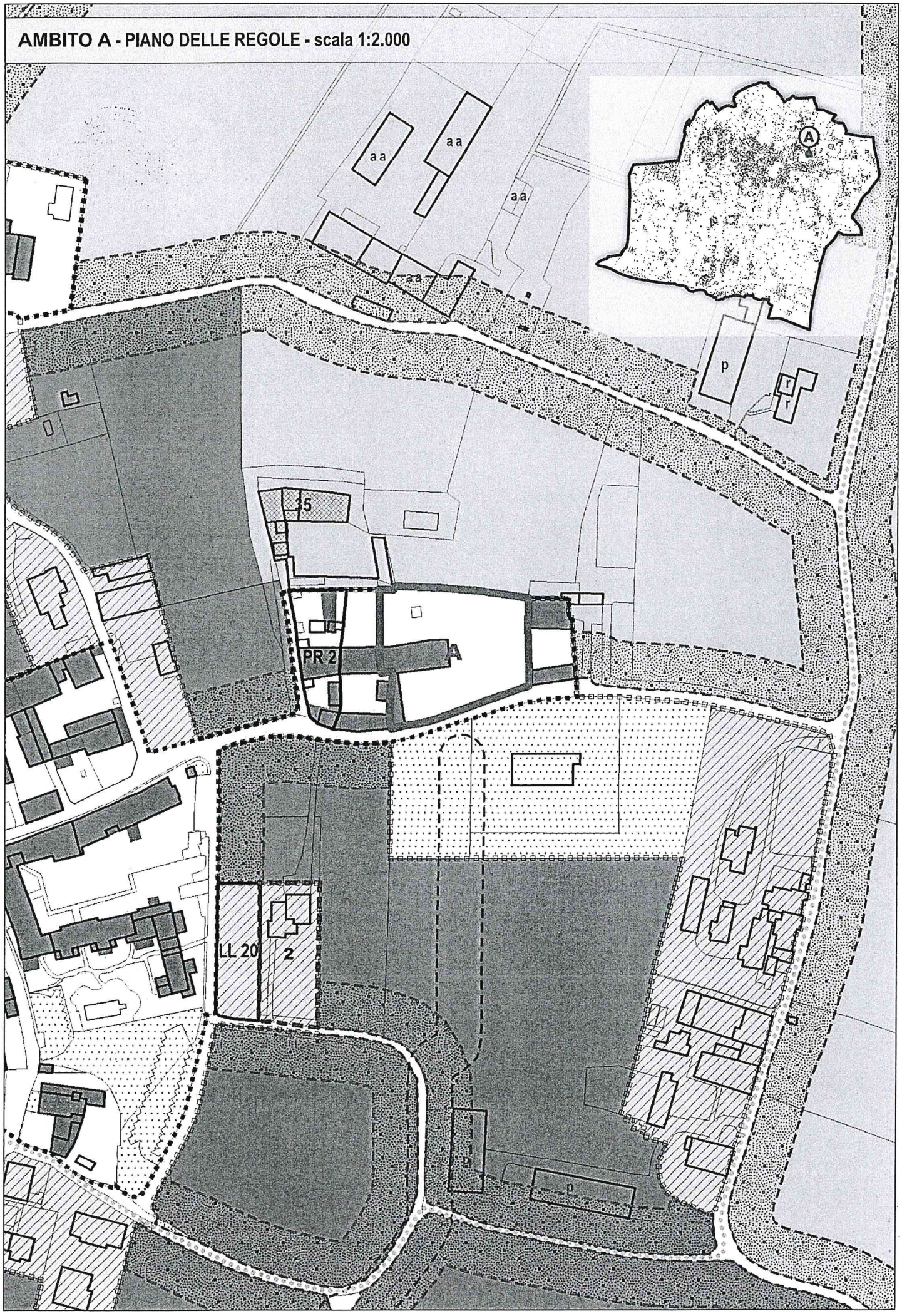
(2) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

AMBITO A - ORTOFOTOCARTA - scala 1:1.000



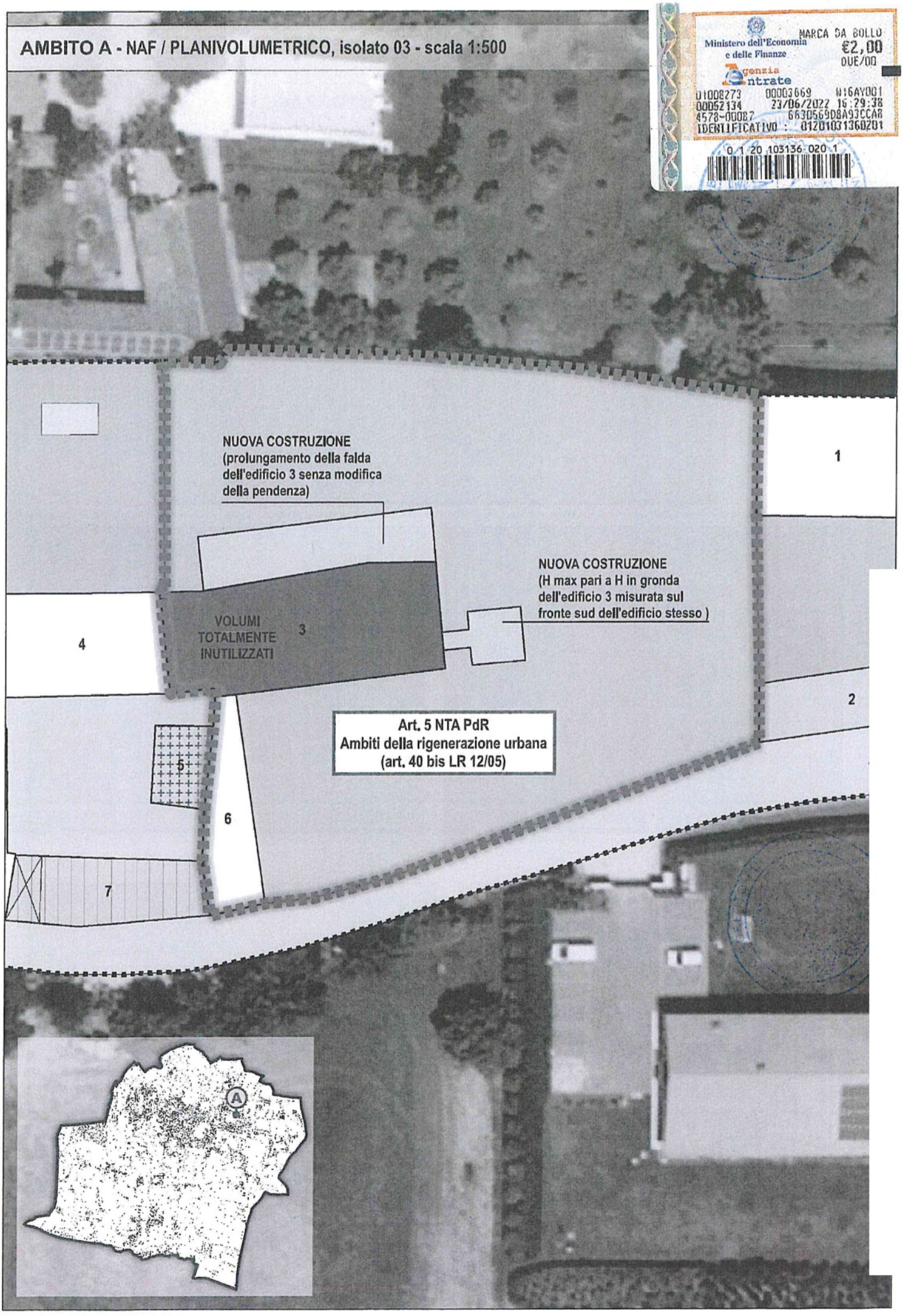
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
01008273 00003669 W16AY001
00052133 23/06/2022 16:29:33
4578-00087 045981086E5EDP3D
IDENTIFICATIVO : 01201031360213
0 1 20 103136 021 3

AMBITO A - PIANO DELLE REGOLE - scala 1:2.000



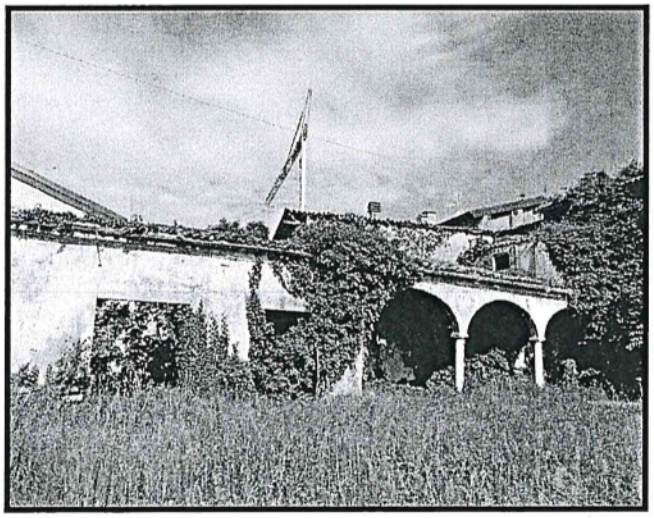
AMBITO A - NAF / PLANIVOLUMETRICO, isolato 03 - scala 1:500

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
01008273 00003669 W16AY001
00052134 23/06/2022 16:29:38
4578-00087 6630569D8A93CCA8
IDENTIFICATIVO : 012010313602O1
0 1 20 103136 020 1



ALL .4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





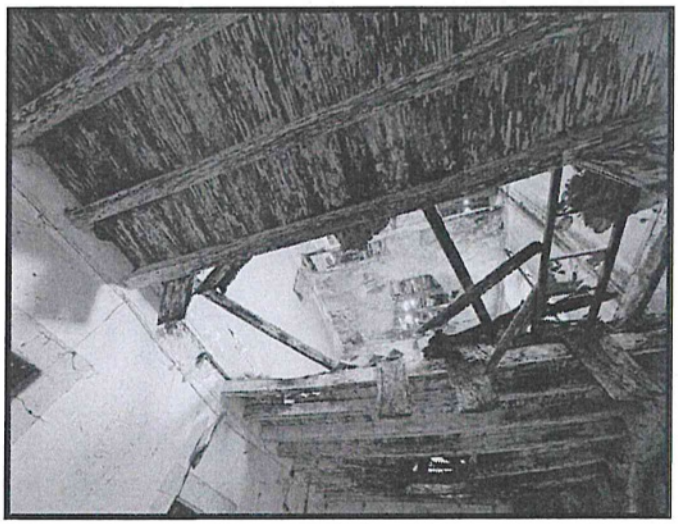




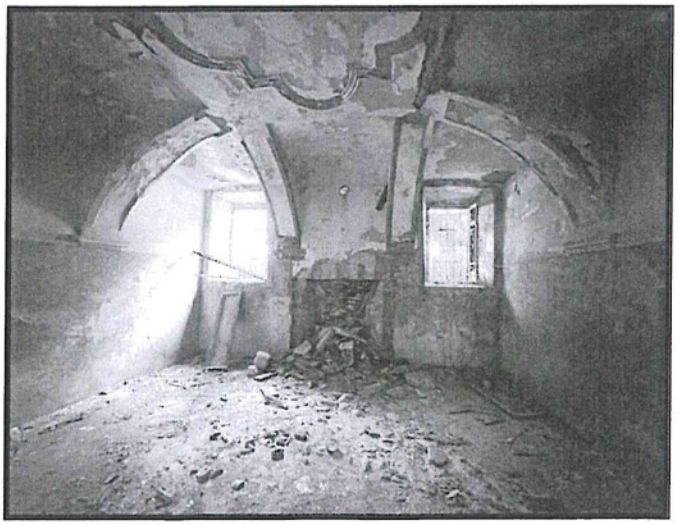


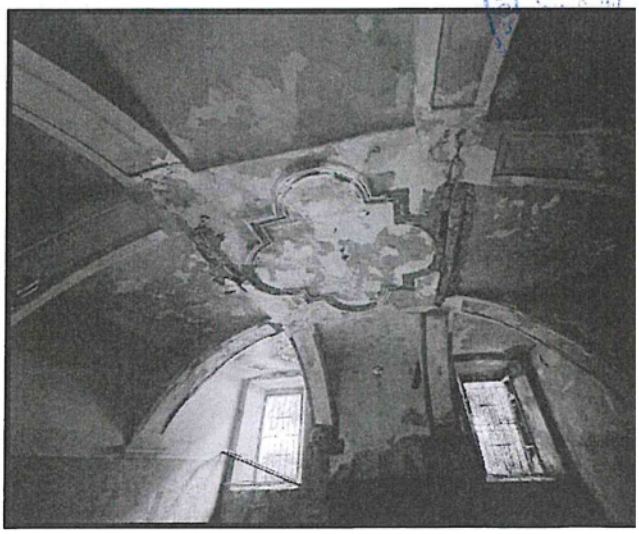








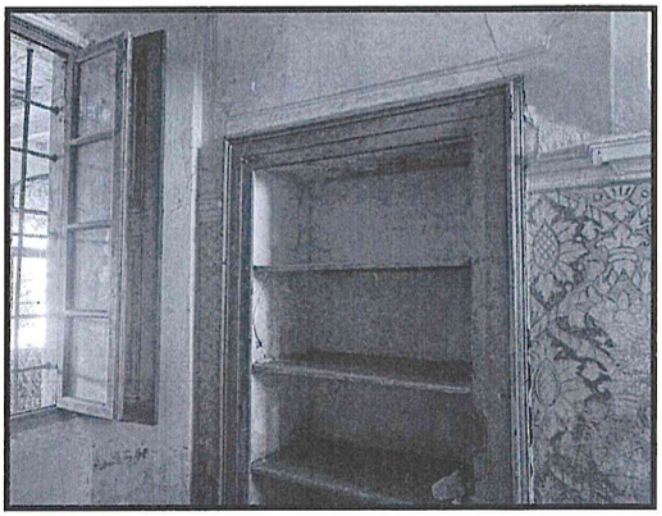


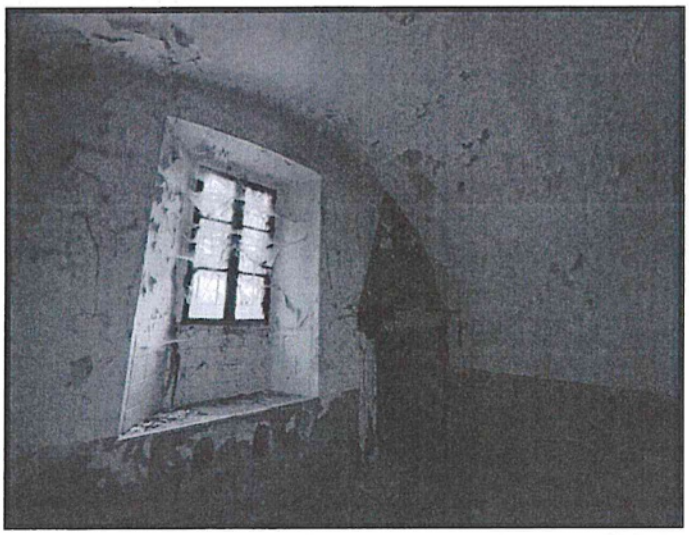














MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€2,00
DUE/00
Agenzia Entrate
01008273 0000669 W16AY001
00052135 23/06/2022 16:29:42
4579-00087 68855A35923FF6E7
IDENTIFICATIVO : 01201031360199
0 1 20 103136 019 9

N. 10.000 di Repertorio

----------**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA** ----------

----------REPUBBLICA ITALIANA ----------

L'anno duemilaventicinque il giorno cinque del mese di novembre.----------

----------(05.11.2025) ----------

In Brescia (BS), nel mio studio in Via Cefalonia n. 32. ----------

Davanti a me, dottor Di Placido Roberto, notaio in Brescia, iscritto presso il Collegio Notarile del distretto di Brescia, ----------

----------è presente l'Architetto:----------

- **BONTEMPI ALESSANDRA,**

Detta comparente, cittadina italiana, della cui identità personale io notaio sono certo, mi presenta la perizia di stima analitica redatta in data 23 ottobre 2025 che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666. ----------

Aderendo a tale richiesta, io Notaio ammonisco ai sensi di legge la comparente la quale presta giuramento di rito ripetendo la seguente formula: «Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità».----------

Di quanto sopra faccio constatare con il presente verbale che viene da me Notaio letto, alla comparente, che lo approva perché conforme alla sua volontà e verità e quindi lo sottoscrive con me Notaio in calce ed a margine unitamente alla perizia di valutazione qui asseverata.----------

L'intervenuta mi dispensa dalla lettura di quanto allegato. ----------

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto, da me scritto, per una pagina fin qui, e da me letto alla comparente, che da me interpellata lo approva.----------