

**Tribunale di Brescia**  
**Esecuzione Immobiliare nr. 1364/2013**

**Esecutato:** [REDACTED]

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

**Premessa**

Il Sottoscritto Geometra Carlo Retrosi nato a Breno (Bs) il 24.11.69 C.F. RTR CRL 69S24 B149Z, con studio professionale a Breno (Bs) in via A. Moro nr. 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3884, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Categoria VII Industriale al nr. 231, su incarico affidatogli con "Verbale di conferimento di incarico di stima" del 09.04.2014, ha provveduto ad eseguire le operazioni necessarie al fine di redigere la presente relazione di stima riferita al bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare nr. 1364/2013, emessa nei confronti del Sig. [REDACTED].

A tale scopo il Sottoscritto provvedeva all'effettuazione dei sopralluoghi e delle verifiche necessarie all'individuazione ed alla valutazione dei beni oltre che all'acquisizione della documentazione attuale e storica, di tipo ipotecario-catastale e edilizio-urbanistica mediante ispezioni presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno e del Comune di Prestine.



### Individuazione catastale attuale

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta catastalmente così individuato:

COMUNE CENSUARIO DI PRESTINE

-CATASTO TERRENI-

Foglio logico 1 (foglio fisico 13) Mappale 866

Qualità prato cl. 3, Ha 01.17.80, R.D. 30,42, R.A. 27,38.

Graficamente sulla mappa catastale risultano rappresentati due immobili (ruderi) graffiati ed afferenti al mappale di cui sopra.

Tali immobili non risultano censiti al Catasto Fabbricati.

### Intestazione catastale attuale

Da visure catastali per immobile, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, il mappale sopra individuato, risulta intestato catastalmente come segue:

- [redacted] nat. [redacted] a [redacted] il [redacted]  
C.F. [redacted] - proprietà 2/3;
- [redacted] nat. [redacted] a [redacted] il [redacted]  
C.F. [redacted] - proprietà 1/3.

Detta intestazione non corrisponde con l'effettiva proprietà per la quale si rimanda al paragrafo successivo "provenienza ipotecaria".

### Provenienza catastale

L'immobile di cui si tratta, identificato come sopra riportato, non risulta essere stato oggetto di aggiornamenti o variazioni catastali dal 02/01/1989 (impianto meccanografico) ad oggi.

### Provenienza ipotecaria

L'immobile di cui si tratta, risulta in piena proprietà all'esecutato

██████████ nat. a ████████ il ████████, C.F. ████████  
██████████, in forza dei seguenti atti:

- per la quota di 1/3 con Denuncia di Successione in morte del padre ██████████ (apertasi il 11/06/2000), Registrata a Salò l'11/12/2000 al n. 43 Vol. 483 e Trascritta a Breno il 16/07/2001 ai nr. 3975 R.G. e 3085 R.P.;
- per la quota di 1/3 con Atto di Compravendita Notaio Bonardi Giovanni Antonio con sede a Salò stipulato in data 20/11/2001 Rep. n. 98504, Trascritto a Breno il 28/11/2001 ai nr. 6170 R.G. e 4720 R.P. mediante il quale ██████████ acquista la quota di 1/3 del mappale oggetto della presente relazione dal fratello ██████████;
- per la restante quota di 1/3 con Atto di Divisione Notaio Bonardi Giovanni Antonio con sede a Salò stipulato in data 20/11/2001 Rep. n. 98504, Trascritto a Breno il 28/11/2001 ai nr. 6171 R.G. e 4721 R.P. mediante il quale ██████████ cede la quota di 1/3 al fratello ██████████.

Come già precisato in precedenza l'intestazione esatta ed attuale sopra esposta non risulta coincidente con quella risultante nella visura catastale.



### Vincoli e oneri gravanti sul bene

Per l'immobile oggetto di perizia oltre le limitazioni edilizie-urbanistiche contenute nelle N.T.A. del P.R.G. vigente e in quelle del P.G.T. adottato (vedi allegati), risultano esserci vincoli ambientali, idrogeologici ed infrastrutturali meglio descritti nel paragrafo successivo "situazione urbanistica".

### Gravami pregiudizievoli a carico

A far tempo dalla provenienza dell'immobile di cui si tratta, alla data della presente relazione (ed in particolare al 13/05/2014, data dell'ispezione ipotecaria presso i pubblici uffici) risultano iscritte le seguenti formalità giudizievole a carico dell'esecutato [REDACTED];

Iscrizioni Ipotecarie: ISCRIZIONE del 29/07/2013 Registro Particolare n. 510 Registro Generale n. 4493:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Trento il 24/12/2012 Repertorio n. 474 per €. 36.000,00 di cui €. 29.734,80 capitale, a favore del Sig. [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in Via [REDACTED] nr. [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]).

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà del mappale in oggetto.



Trascrizioni pregiudizievoli:

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Brescia in data 12/11/2013 Rep. n. 16964 trascritto a Breno il 04/02/2014 ai nr. 598 R.G. e 467 R.P. a favore del Sig. [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) l' [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] per il seguente immobile: Comune di Prestine - Catasto Terreni - Foglio 1 Mappale 866.

Tale pignoramento colpisce la sola quota di 2/3 in proprietà al Sig. [REDACTED] del mappale oggetto di perizia.

Situazione urbanistica

Nel Comune di Prestine è vigente il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con Deliberazione n. VII/6431 in data 12/10/2001 e il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 28/12/2013.

Con riferimento a tali strumenti urbanistici, l'immobile oggetto di relazione risulta classificato come segue:

- da P.R.G. approvato ricade in zona **"E1: seminativa e/o prato stabile"** normata dall'art. 32 delle Norme tecniche di attuazione;
- da P.G.T. adottato ricade parte in ambito **"prati terrazzati (ZPT)"** e parte in ambito **"agro-silvo-pastorale"** normati rispettivamente dagli articoli 4.19 e 4.18 delle Norme tecniche di attuazione.

Si specifica inoltre che tale mappale è soggetto a:

- vincolo ambientale: tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (poiché compreso nel Parco dell'Adamello) e parzialmente a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (poiché ricompreso per una fascia di 150 metri dalle sponde del torrente)
- vincolo idrogeologico: ai sensi dell'art. 2 del R.D. n. 3267/1923 con classe di fattibilità geologica 4;
- vincolo infrastrutturale ed igienico sanitario: fascia di rispetto alla rete elettrica alta tensione.

Per il terreno in oggetto, a norma di Legge, è stato richiesto in data 27/05/2014 Prot. 1178/2014 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Prestine in data 10/06/2014 con Prot. 1285/2014 e qui allegato.

### **Situazione edilizia**

Sentito il Tecnico Comunale, per quanto riguarda i ruderi, trattandosi di fabbricati preesistenti, è possibile ricostruire gli immobili utilizzando l'area di sedime attuale con una altezza cautelativa di un unico piano.

### **Descrizione dell'immobile**

Il sottoscritto C.T.U. in data 12/06/2014 ha proceduto alla ricognizione dei luoghi.

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta ubicato sul territorio comunale di Prestine, località "Case Serla" e consiste in un



lotto di terreno caratterizzato da bosco, posto ad una quota media di 1200 m, con pendenza da sud verso nord.

Il terreno è raggiungibile da strada sterrata di montagna e in seguito da sentiero non carrabile. Tale sentiero costeggia il lotto di cui si tratta sul lato sud dal quale si ha accesso.

Sul mappale in oggetto insistono due ruderi di vecchia data attualmente abbandonati, in pessime condizioni privi di tetto e solai intermedi e caratterizzati solo da porzioni di murature perimetrali.

Tali ruderi sono localizzati uno in adiacenza del confine nord e l'altro in adiacenza dello spigolo di confine sud/est.

### **Coerenze**

Il terreno individuato con il mappale 866, confina in senso orario, con:

- a nord mappali 2304, 1281, 864, 1312, 1313 e 1315;
- a est mappale 867;
- a sud con sentiero non carrabile insistente sul mappale 1062;
- a ovest mappale 863.

Il tutto come da mappe catastali.

### **Stato di possesso dei beni**

Al momento del sopralluogo il terreno oggetto di perizia si presentava a bosco naturale privo di manutenzioni; i ruderi si presentavano in condizioni di abbandono.

### Giudizio di stima

Il seguente giudizio di stima è volto a determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione.

In relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche intrinseche (ampiezza, esposizione, utilizzo, destinazione urbanistica), alle caratteristiche estrinseche (localizzazione dell'immobile, accessibilità viaria ecc.), alla disponibilità di immobili nella zona, al grado di richiesta e all'andamento dei prezzi di mercato attuali, si è quantificato per l'immobile oggetto di stima un prezzo unitario al metro quadrato di superficie catastale per il terreno, mentre è stato definito un prezzo a corpo per quanto riguarda i ruderi.

In particolare:

- terreno: €. 3,00/mq di superficie catastale;
- ruderi: €. 5.000,00 a corpo ciascuno.

La definizione di tali prezzi unitari tiene conto di tutte le caratteristiche, descrizioni e limitazioni di cui ai paragrafi precedenti.

La valutazione finale complessiva degli immobili calcolata come sopra esposto è da considerarsi comunque a corpo e non a misura.



### Prospetto valutativo

Il seguente prospetto valutativo è stato redatto utilizzando i parametri e le modalità specificate nel precedente paragrafo.

CATASTO TERRENI - Foglio logico 1 (foglio fisico 13) - Mappale 866

Terreno mq. 11.780 x €. 3,00/mq = € 35.340,00

Ruderi nr. 2 x €. 5.000,00/corpo = € 10.000,00

Valore totale = €. 45.340,00 arrotondato a € 45.000,00

**VALORE TOTALE PROPRIETA' ESECUTATO 1/1 €. 45.000,00**

Breno, 12 giugno 2014

Il Perito:  
(Geom. Carlo Retrosi)



## **Allegati:**

### Documentazione catastale:

1. Estratto mappa;
2. Visura catastale storica;
3. Inquadramento territoriale;

### Documentazione ipotecaria:

4. Nota di Trascrizione Denuncia di Successione Rep. 43/483 in morte di [REDACTED];
5. Atto di compravendita-divisione Notaio Bonardi Giovanni Antonio Rep. 98504 del 20/11/2001;
6. Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emessa dal Tribunale di Trento il 24/12/2012 Repertorio n. 474 a favore di [REDACTED];
7. Nota di Trascrizione Pignoramento immobiliare trascritto in data 04/02/2014 ai n.ri 598 R.G. e 467 R.P. Atto Giudiziario rep. 16964/2013;

### Documentazione urbanistica:

8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Estratto P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione;
10. Estratto P.G.T. e Norme Tecniche di Attuazione;

### Documentazione fotografica:

11. Rilievo fotografico.

ALLEGATO 1

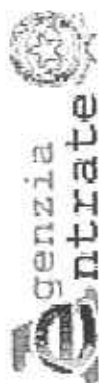


N=5085400

12-Mag-2014 20:05  
Prot. n. 118490/2014

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776,000 x 552,000 metri

Comune: PRESTINE  
Foglio: 113



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/05/2014 - Ora: 20.06.03

Segue

Visura n.: T184602 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2014

Dati della richiesta	Comune di PRESTINE ( Codice: H050)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 1 Particella: 866

### INTESTATI

1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/3
2	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	(1) Proprietà per 2/3

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	1	866		-	PRATO 3	1 17 80		
Notifica					Partita	1746		

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

#### Situazione degli intestati dal 20/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/3	
2	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(1) Proprietà per 2/3	
DATI DERIVANTI DA							
SCRITTURA PRIVATA del 20/11/2001 Volura n. 10266, 1/2001 in atti dal 04/09/2002 (protocollo n. 00542841) Repertorio n. 98504 Rogante: BONARDI Sede: SALO*							
Registrazione: UR Sede: SALO* Volume: 2 n. 1465 del 21/11/2001 COMPRAVENDITA DIVISIONE							

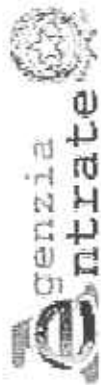
#### Situazione degli intestati dal 20/11/2001

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/11/2001	
DATI DERIVANTI DA							
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/2001 Trascrizione n. 4721, 1/2001 in atti dal 05/12/2001 (protocollo n. 542841) Repertorio n. 98504 Rogante: BONARDI GIOVANNI ANTONIO Sede: SALO* Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare)							

#### Situazione degli intestati dal 11/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	██████████	██████████	██████████	(1) Proprietà per 1/1 fino al 20/11/2001	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/05/2014 - Ora: 20.06.03 Fine  
Visura n.: T184602 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2014

2	nat a n. il	(1) Proprietà per 1/3 fino al 20/11/2001
3	nat a n. il	(1) Proprietà per 1/3 fino al 20/11/2001
DATI DERIVANTI DA		
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/2000 n. 2848, 1/2001 in atti dal 14/03/2002 (protocollo n. 09012301) Registrazione: UR Sede: SALO' n. 43 del 11/12/2000 SUCC. n. 11/12/2000		

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

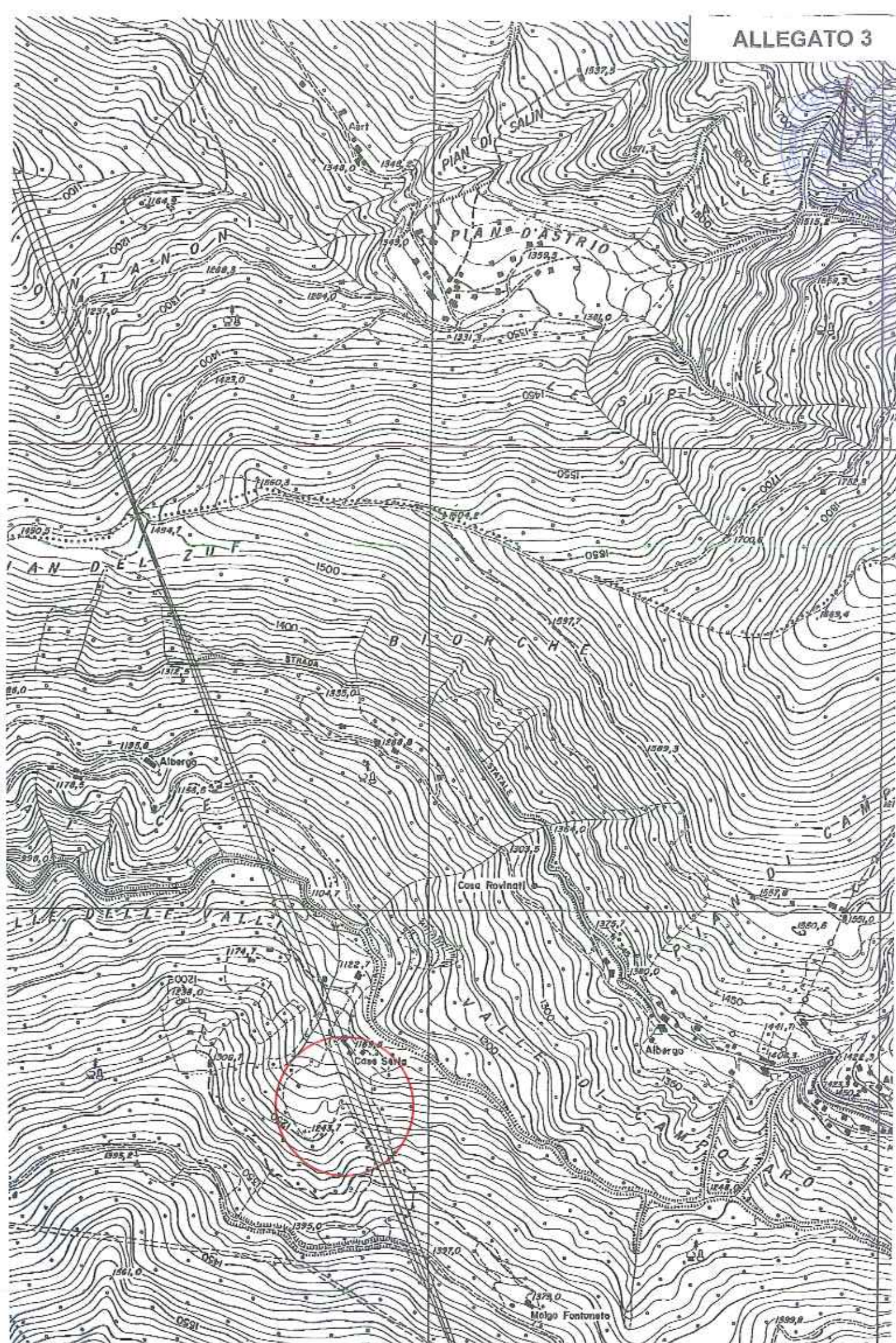
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 11/12/2000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 02/01/1989			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica







**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Richiedente RTRCRL

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3975

Registro particolare n. 3085

Presentazione n. 24 del 16/07/2001

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 11/12/2000

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Autorità emittente

SALO' (BS)

Numero di repertorio 43/483

Codice fiscale -

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 11/06/2000 Successione testamentaria -  
Rinunzia o morte di un chiamato -

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 3

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H050 - PRETINE (BS)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 1643

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 103 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H050 - PRETINE (BS)

Catasto TERRENI

**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Richiedente RTRCRI.

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3975

Registro particolare n. 3085

Presentazione n. 24 del 16/07/2001

Foglio	1	Particella	214	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1150 centiare

Immobile n. 2

Comune H050 - PRESTINE (BS)

Catasto

TERRENI

Foglio 1 Particella 866

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 1 ettari 1780 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] ( )

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] ( )

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] ( )

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/6

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] ( )

Sesso [REDACTED] Codice fiscale TRM PTR 10M18 H050 R

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'



---

**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Richiedente RTRCRL

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 3975

Registro particolare n. 3085

Presentazione n. 24 del 16/07/2001

Per la quota di 1/2

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

FREDI PER LEGGE I FIGLI



CONSERVATORE DELEGATO  
dott.ssa Rosa Santacroce



20 Novembre 2001 N. 98504/30628 RACCOLTA

COMPRAVENDITA - DIVISIONE

- Per scrittura privata da rimanere depositata nelle matrici del notaio autenticante le firme.

- Fra le parti sottoscritte:

[redacted] nat. a [redacted] il [redacted]  
[redacted], residente a [redacted] Via [redacted], casalinga,  
coniugata in comunione beni, beni personali

C.F. [redacted]

[redacted] nat. a [redacted] il [redacted]  
[redacted], residente in [redacted] Via [redacted]  
[redacted], edile, coniugato in separazione beni

C.F. [redacted]

[redacted] nat. a [redacted] il [redacted]  
residente a [redacted] (redacted) Via [redacted], Agente di  
commercio, coniugato in comunione, beni personali

C.F. [redacted]

PREMESSO

- che i signori [redacted], [redacted]  
[redacted] e [redacted]

sono comproprietari in parti uguali fra loro dei  
seguenti immobili posti in Comune di PRESTINE loro  
pervenuti come segue:

- mappali 214 - 866 in successione del padre signor  
[redacted] nat. a [redacted] il [redacted]

REGISTRATO A SALDIL  
N. 1165 SERIE 20  
ESATTE LIRE 3.830.00  
21 NOV. 2001



15  
di B R E  
il giorno 28-11-2001 N. 6470-6471 Gen.  
N. 4720-4721 Part. P. 470.000  
all'Ufficio della Ipoteche

~~\_\_\_\_\_~~, deceduto in ~~\_\_\_\_\_~~ l' ~~\_\_\_\_\_~~, denuncia

di successione presentata all'ufficio registro di

Salò 1'11 Dicembre 2000 al n. 43 volume 483 -----

- mappale 1643: \_\_\_\_\_

per quota in successione della madre signora

~~REDACTED~~ nata a ~~REDACTED~~ il ~~REDACTED~~

deceduta il ~~22~~ ~~23~~ ~~24~~, denuncia di succes-

sione presentata a Salò il 26 Ottobre 1992 al n. 19

volume 427

per quota in forza di successione del padre di

cui sopra si è detto. -----

----- Tutto ciò premesso e ritenuto -----

----- si conviene e si stipula: -----

IN PRIMO LUOGO - COMPRAVENDITA -----

1) Il signor [REDACTED], proprietario della  
quota di 1/3, cede vende e trasferisce al signor:

TROMBINI PIETRO GASPARE

che accetta ed acquista l'intera sua quota degli  
immobili posti in Comune di PRESTINE così catastal-

mente distinti a foglio 1 mappali: -----

1643 (millesiecentoquarantatre) fabbr. rur. -----

Еа 0.01.03

214 (duecentoquattordici) seminativo 3 -----

Ea 0.11.50 RDL 6.325 RAL 4.600 -----

866 (ottocentosessantasei) prato 3 -----





Da 1.17.80 RIDL 58.900 BAI. 53.010 -----

VOLTURA DEL 5/12

2) Prezzo pattuito convenuto ed accettato in lire:

10.000.000 (diecimilioni) -----

N. 542841 NCEU-

importo che la parte venditrice dichiara di avere per intero ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia finale liberatoria quietanza, con rinuncia ad ogni diritto all'ipoteca legale. -----

3) La parte venditrice dichiara che provvederà direttamente e nei termini di legge alla presentazione della denuncia di incremento di valore sollevando da onere e responsabilità il notaio autenticante solamente per quanto riguarda la quota pervenuta in successione della signora [REDACTED].

4) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà dell'immobile in contratto e la libertà da pesi, ipoteche, imposte patrimoniali e gravami tutti in genere sia iscritti che trascritti e in proposito presta manutenzione e difesa a sensi di legge, per ogni caso e causa di molestia danno od evizione.

5) La proprietà civile dell'immobile in contratto passa con oggi nella parte acquirente a favore della quale vengono autorizzate le volture catastali e la trascrizione di questo atto. -----

6) Le parti dichiarano di essere fratelli. -----

7) Le spese del presente, inerenti e conseguenti,

IL CONSERVATORE DELEGATO

dot.ssa Rosa Santacroce



sono a carico della parte acquirente.

8) Le parti consensualmente convengono che la presente privata scrittura debba rimanere depositata nelle matrici del notaio che ne autenticerà le firme per essere inserita negli atti di sua raccolta.

# IN SECONDO LUOGO - DIVISIONE

1) I signori ~~XXXXXXXXXXXX~~ proprietari per 2/3 e ~~XXXXXXXXXXXX~~ proprietari per 1/3, degli immobili nelle premesse descritti, a scioglimento della comunione, reciprocamente, a tacitazione di ogni quota di diritto, si assegnano:

A) PRIMO ASSEGNO al signor ~~XXXXXXXXXXXX~~ che accetta a foglio 1 mappali:

1643 (milleseicentoquarantatre) fabbr.rur.

Ea 0.01.03

866 (ottocentosessantasei) prato 3

Ea 1.17.80 RDL 58.900 RAL 53.010

Nei confini:

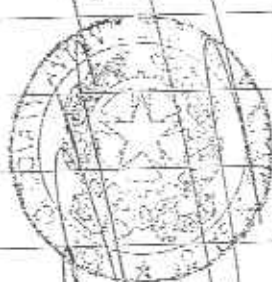
come da mappe catastali alle quali le parti fanno espresso riferimento.

Valore dell'assegno in lire: 25.000.000

(venticinquemilioni)

talchè versa a conguaglio a favore del secondo assegno la somma di lire 5.000.000

*Carlo -  
Giovanni -  
Giovanni -  
Giovanni -*





(cinquemilioni) -----

B) SECONDO ASSEGNO alla signora [REDACTED]

che accetta a foglio 1 mappale -----

214 (duecentoquattordici) seminativo -----

Ea 0.11.50 RDI 6.325 RAL 4.600 -----

Nei confini: -----

come da mappe catastali. -----

Valore dell'assegno in lire: 5.000.000 -----

(cinquemilioni) -----

talchè riceve a congruaglio dal primo assegno

l'importo di lire 5.000.000 -----

(cinquemilioni) -----

del quale rilascia finale liberatoria quietanza.

----- PATTI E CONDIZIONI -----

1) Le parti si rilasciano liberatoria quietanza e rinunciano ad ogni eventuale diritto all'ipoteca legale. -----

2) A sensi e per gli effetti delle leggi 28 febbraio 1985 numero 47 art.40, 26 giugno 1990 numero 165 si richiama quanto detto nella clausola in calce al presente atto. -----

3) Le parti provvederanno alla presentazione della denuncia INVIM relativamente alla quota pervenuta al 31 Dicembre 1992. -----

IL CONSERVATORE DELEGATO  
dott.ssa Rosa Santacroce





4) I condividenti dichiarano di aver liquidato le contabilità relative ai beni divisi. -----

5) Le spese del presente inerenti e conseguenti sono a carico dei condividenti in parti uguali. -----

6) La decorrenza dei redditi e pesi derivanti dai beni come sopra assegnati a ciascun condividente comincerà da oggi e perciò pure da oggi cominceranno a decorrere le rendite, le imposte e gli oneri che si riferiscono ai beni rispettivamente assegnati. -----

7) I condividenti si prestano reciprocamente la più ampia e formale garanzia per i casi di evizione.

8) Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con pertinenze azioni ragioni, con ogni e qualsiasi servitù nulla escluso o riservato, a corpo. -----

9) Le parti consensualmente convengono che la presente privata scrittura debba rimanere permanentemente depositata nelle matrici del notaio che ne autenticerà le firme per essere inserita negli atti di sua raccolta. -----

10) Le parti dichiarano di essere fratelli. -----

CLAUSOLA COMUNE ALLE PATTUZIONI CHE PRECEDONO

1) A sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 numero 47 art.40 e 26 Giugno 1990 n. 165 le

parti producono dichiarazione sostitutiva di atto

notorio che allagasi al presente atto alla lettera

"A" attestante: -----

- che il fabbricato è di vecchia costruzione cer-

tamente anteriore all'anno 1960 -----

Fermo quanto sopra precisato la stessa parte che ha

reso la dichiarazione di cui sopra conferma che

quanto oggetto del presente è stato costruito senza

alcuna ulteriore variante di qualsiasi genere che

richiedesse ulteriori concessioni, sanatorie o pa-

gamento di sanzioni pecuniarie o comunque provvedi-

menti autorizzativi e quindi nel pieno rispetto

delle norme edilizie vigenti per cui non esiste al-

cun vincolo alla commerciabilità dei beni in ogget-

to. -----

- che il reddito dell'immobile è stato dichiarato

nell'ultima denuncia dei redditi per la quale alla

data odierna sono scaduti i termini di presentazio-

ne. -----

Per quanto si riferisce al terreno produce cer-

tificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal

Comune di PRESTINE in data 2 Ottobre 2001 prot. n.

1248 che allegasi al presente alla lettera "B" e

conferma che da tale data non sono intervenuti

modificazioni negli strumenti urbanistici.

IL CONSERVATORE DELEGATO

dott.ssa Rosa Santacroce





475

[REDACTED]



NUMERO 98504 REPERTORIO NUMERO 30628 RACCOLTA

----- AUTENTICA DI FIRME -----

L'anno duemilauno addì venti -----

del mese di novembre -----

----- (20.11.2001) -----

In Salò nel mio studio posto in Via Garibaldi al  
civico numero 52. Certifico io sottoscritto avvoca-  
to GIOVANNI ANTONIO BONARDI notaio residente in SA-  
LO' iscritto al Collegio Notarile di Brescia essere  
vere ed autografe le premesse firme dei signori:

[REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED], residente a [REDACTED] via [REDACTED] numero [REDACTED], ca-  
salinga -----

[REDACTED] nat. a [REDACTED] l' [REDACTED]  
[REDACTED] residente in [REDACTED] via [REDACTED] numero  
[REDACTED] edile -----

[REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED]  
residente a [REDACTED] ( [REDACTED] ) via [REDACTED] numero [REDACTED], agente  
di commercio. -----

Detti comparenti della cui identità personale io  
Notaio sono certo, previa rinuncia fatta di loro  
comune accordo e con il mio consenso all'assistenza





dei testimoni hanno apposto le loro firme di proprio pugno in mia presenza a margine e in calce alla scrittura privata che precede e che rimane permanentemente depositata nei miei atti, in uno con gli allegati.



IL CONSERVATORE DELEGATO

dott.ssa Rosa Santacroce



Allegato "A" all'atto numero 98504/30628

di rep. NOTAIO GIOVANNI ANTONIO BONARDI.

----- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO -----

(Art.4 legge 4 gennaio 1968 n.15 - Legge 28 febbraio 1985 n.47 e 26 giugno 1990 numero 165).

I sottoscritti:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, casalinga,

coniugata in comunione beni

C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ l'\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, edile, coniugato in separazione beni

C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Via \_\_\_\_\_, celibe

agente di commercio

C.F. \_\_\_\_\_

- sotto la propria personale responsabilità a sensi dell'art.26 legge 4 gennaio 1968 n.15 comma 4°

----- DICHIARANO -----

che gli immobili posti in Comune di PRESTINE così catastalmente distinti a foglio 1 mappali:

1643 (millesiecentoquarantatre) fabbr. rur.

Ea 0.01.03

214 (duecentoquattordici) seminativo 3

Ea 0.11.50 BDL 6.325 RAL 4.600

866 (ottocentosessantasei) prato 3

Ea 1.17.80 RDL 58.900 RAL 53.010

- sono di vecchia costruzione certamente anteriore all'anno 1960.

- che il reddito dell'immobile è stato dichiarato nell'ultima denuncia dei redditi per la quale alla data odierna sono scaduti i termini di presentazione.

Salò lì venti novembre duemilauno

[REDACTED]

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Avvocato GIOVANNI ANTONIO BONARDI, notaio residente in SALO' iscritto al collegio notarile di Brescia, che i signori:

[REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], residente [REDACTED] Via [REDACTED], casalinga,

[REDACTED] nat. a [REDACTED] l' [REDACTED]

[REDACTED], residente in [REDACTED] Via [REDACTED]

[REDACTED], edile

[REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED]

IL CONSERVATORE DELEGATO

dott.ssa Rosa Santarone



residente a [REDACTED] Via [REDACTED], agente di commercio  
della cui identità io notaio sono certo, edotti  
delle sanzioni penali previste dall'art. 76 DPR 28  
Dicembre 2000 n. 445, hanno reso la sopraestesa di-  
chiarazione e hanno sottoscritto la medesima in mia  
presenza.

Salò lì venti novembre duemilauno

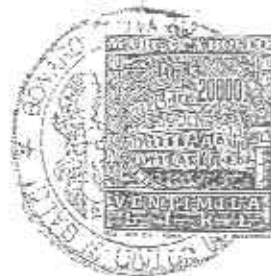




# COMUNE DI PRESTINE

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza S. Francesco - Maestro Bianchi - Cap 25040 - Telef. 0364-40108 - Telefax 0364-300452  
Partita IVA 00580440980 - Codice Fiscale 00830950176



Prot. n. 1248/2001

Prestine, li 02.10.2001

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 L. n. 47/85

### IL SINDACO

**VISTA** la richiesta di certificazione urbanistica per immobili siti nel territorio di questo Comune presentata in data 02.10.2001 dal Sig. COLBRELLI RICCARDO residente a Casto in via Malpaga n. 56;

**VISTO** il Programma di Fabbricazione vigente, adottato con delibera n. 65 del 14.12.1975 ed approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera n. 18631 in data 05.10.1978;

**VISTA** la variante al programma di Fabbricazione, approvata con delibera n. 9 del 10.03.1995, esecutiva dal 02.05.1995 ed approvata dalla Giunta della Regione Lombardia con delibera n. 1209 del 01.08.1995;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale di Prestine in data 09.12.1999 con delibera n. 29;

### ATTESTA

Che i mappali sotto elencati, posti nel comune censuario di Prestine (BS), sono classificati urbanisticamente come segue:

#### PIANO DI FABBRICAZIONE IN VIGORE

Mapp. 214-866: in zona "a verde agricolo-boschivo"

Mapp. 1643: in zona "residenziale di ristrutturazione"

#### PIANO REGOLATORE GENERALE ADOTTATO

Mapp. 214-866: in zona "E2 - boschiva e/o pascolo montano"

Mapp. 1643: in zona "B1 - residenziale di contenimento"



Il Sindaco  
(Rag. Aldo Morichien)



IL CONSERVATORE DELEGATO

Rag. Enzo Santarossa







**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Tassa versata € 3,60

Richiedente RTRCRL

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 4493

Registro particolare n. 510

Presentazione n. 19 del 29/07/2013

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 24/12/2012  
Notaio TRIBUNALE DI TRENTO SEZIONE  
DISTACCATA DI TIONE  
Sede TRENTO (TN)

Numero di repertorio 474  
Codice fiscale 86004170224

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 29.734,80 Tasso interesse annuo -  
Interessi - Spese -

Tasso interesse semestrale -  
Totale € 36.000,00

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo VIA [REDACTED]

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H050 - PRETINE (BS)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 866

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 1 ettari 17 are 80 centiare

**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Tassa versata € 3,60

Richiedente RTRCRL

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 4493

Registro particolare n. 510

Presentazione n. 19 del 29/07/2013

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] )

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] ( [REDACTED] )

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)





**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Tassa versata € 3,60

Richiedente RTRCRL

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 598

Registro particolare n. 467

Presentazione n. 11 del 04/02/2014

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 12/11/2013  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 16964  
Codice fiscale 80018390171

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente AVVOCATO BRAGA CATERINA  
Indirizzo VIA TOSIO N. 11 - 25121 BRESCIA

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune H050 - PRETINE (BS)  
Catasto TERRENI  
Foglio 1 Particella 866 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 17 are 80 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

**Ispezione telematica**

n. T 35547 del 13/05/2014

Inizio ispezione 13/05/2014 09:34:00

Tassa versata € 3,60

Richiedente RTRCRL

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 598

Registro particolare n. 467

Presentazione n. 11 del 04/02/2014

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] (S)

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/3

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nat. il [REDACTED] a [REDACTED] (S)

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/3

**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.*

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 27 SETTEMBRE 2013 PER UN CREDITO DI EURO 36.056,99.  
PORZIONE DI TERRENO IN COMUNE DI PRESTINE (BS) IDENTIFICATA AL CATASTO TERRENI CON I  
SEGUENTI DATI: FOGLIO 1 MAPPALE 866 PRATO DI 3 DI EA. 1.17.80 RD.EURO 30,42 RA.EURO 27,38.

## COMUNE DI PRESTINE

Provincia di Brescia

Piazza San Francesco M.B. n. 7 - 25040 PRESTINE (BS) Tel. 0364.40108 - Fax: 0364.300452

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'Art. 30 - comma 3 del D.P.R. 380/2001 in data 06/06/2001 e s.m.i.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Prestine, 10/06/2014

Protocollo n. 1285/2014

**VISTA** la domanda in data 23/05/2014 pervenuta al Protocollo Generale di questo Ente in data 27/05/2014 (n. 1178/2014) con la quale il Geom. Carlo Retrosi (C.F. RTR CRL 69S24 B149 Z), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3884, con studio professionale a Breno (Bs) in Via Aldo Moro n. 18, chiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato catastalmente con il mappale n. 866 del Foglio logico n. 1 (Foglio fisico n. 13) del Comune censuario di Prestine (Bs) al fine della redazione della Perizia Estimativa per conto del Tribunale di Brescia nell'Esecuzione Immobiliare n. 1364/2013;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale vigente, approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia con Deliberazione n. VII/6431 in data 12.10.2001;

**VISTA** la Deliberazione di C.C. n. 22 in data 09.11.2001, esecutiva, di adeguamento alla proposta di modifiche d'ufficio di cui alla D.G.R. sopra richiamata;

**VISTA** la Deliberazione di C.C. n. 30 in data 08.09.2009 di approvazione definitiva della proposta di adeguamento cartografico e specifiche normative ai sensi della L.R. 23/97 e della L.R. 12/05 e s.m.i.;

**VISTA** la legge Regione Lombardia 24 dicembre 2012, n. 21 che modifica l'articolo 25 della legge regionale 12/2005 che disciplina il periodo transitorio in materia di efficacia dei PRG;

**VISTA** la Deliberazione di C.C. n. 29 in data 28.12.2013 avente ad oggetto "Esame ed adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio - P.G.T. - ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche";

**INDIVIDUATA** sugli elaborati del P.R.G. Comunale (strumento urbanistico in salvaguardia) e sugli elaborati del P.G.T. (strumento urbanistico adottato) l'ubicazione del mappale oggetto di richiesta, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa;

**ATTESTA**

ai sensi dell'art. 30 - comma 3 del D.P.R. 380/01 in data 06.06.2001 (ex art. 18 della legge n. 47 del 28.02.1985) e s.m.i. che i mappali sotto elencati, posti in comune censuario di Prestine (Bs), risultano classificati (P.R.G. e P.G.T.) urbanisticamente come segue:

Mapp. n. 866 (11.780,00 mq) in zona urbanistica "ZONA E1: seminativa e/o prato stabile" (P.R.G.)  
in Zona prati terrazzati per il 55%\* (P.G.T.)  
in Ambiti agro-silvopastorali per il restante 45%\* (P.G.T.)  
N.B.: (\*) percentuali di riferimento indicative

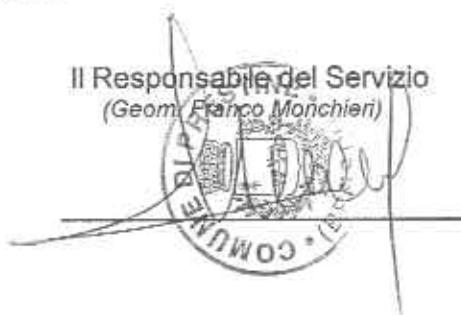
Si specifica che il mappale oggetto del presente certificato è soggetto ai seguenti vincoli ambientali: tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi - Parco dell'Adamello) e



parzialmente a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (poiché ricompreso per una fascia di 150 metri ciascuna, dalle relative sponde o piedi degli argini, da fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775); ai seguenti vincoli componente geologica ed idrogeologica: autorizzazione alla trasformazione d'uso del suolo (vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 2 del R.D. n. 3267/1923) e classe di fattibilità geologica 4; ai seguenti vincoli infrastrutturali ed igienico-sanitari: fascia di rispetto Rete elettrica Alta Tensione.

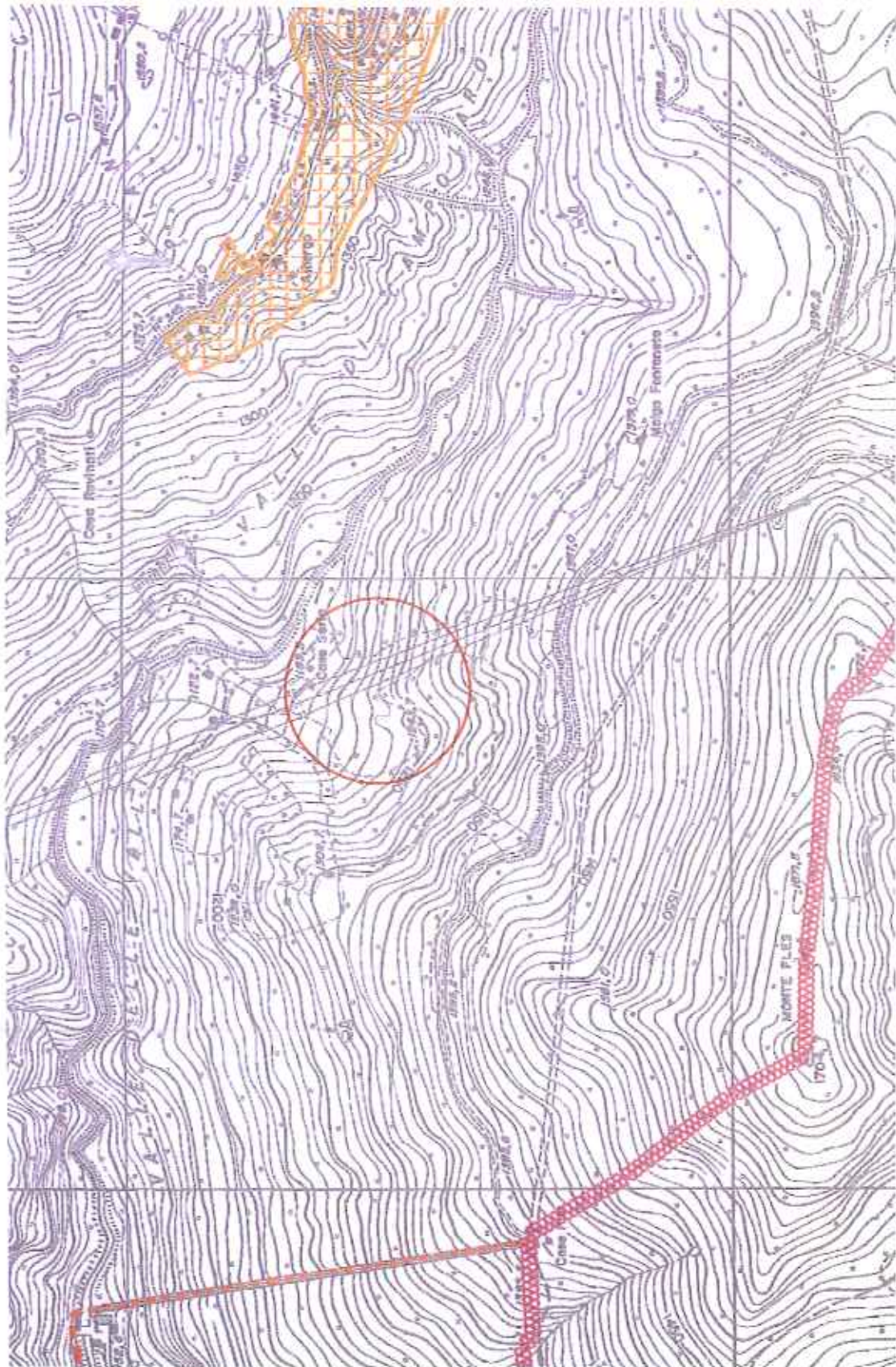
Si precisa che il presente certificato è valido, ai sensi dell'Art. 30 – comma 3 – 2° periodo del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la durata di anni uno dalla data di rilascio, semprechè non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Servizio  
(Geom. Franco Monchieri)



Effettuato pagamento diritti di segreteria pari a € 20,00 (Deliberazione G.C. n. 17 del 06/05/2014) in data  
10/06/2014





Classificazione: ZONA E

Denominazione: AGRICOLA

## ART.32) NORME DI ZONA GENERALI

### A) GENERALITÀ

Le superfici classificate come zone omogenee E, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse oltre al soddisfacimento delle esigenze residenziali degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, ecc.) è soggetta a preventiva concessione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno, entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a 1,50 m, nonché alla realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura e vivai;
- per opere di miglioria aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi. In tale caso l'obbligo di ripiantumazione vale soltanto e limitatamente in corrispondenza dei nuovi limiti che i campi vengono a assumere.

### B) NUOVE COSTRUZIONI OD AMPLIAMENTI DI COSTRUZIONI ESISTENTI INTERVENTI AMMISSIBILI

In tutte le zone agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dalla L.R. 93/80, salvo che per edifici esistenti.

Per il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed al fine della sua valorizzazione e potenziamento, le predette opere sono prioritariamente realizzate mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifica interna, ampliamento e dotazione di servizi igienici e di volumi nonché in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere, di norma site in zone urbanizzate.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alle attività agricola e silvopastorale di cui alle zone omogenee E;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli ed alla dotazione dei servizi accessori connessi.



Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo ed ampliamento.

La C.E., nella valutazione dei progetti in zona agricola, porrà particolare attenzione ai materiali impiegati che dovranno uniformarsi a quelli tipici dei luoghi.

*La nuova edificazione e l'ampliamento superiore al 20% dell'esistente è consentita solo all'interno della zona "di iniziativa comunale" e "piani terrazzati" del PTC del Parco dell'Adamello.*

*Per gli edifici esistenti all'esterno delle "zone di interesse antropico del PTC del Parco dell'Adamello", sono consentiti solo interventi di cui alle lettere a, b, e c della Legge 457/78 ed incrementi volumetrici solo per adeguamento igienico.*

*Per gli edifici esistenti all'interno delle zone "di interesse antropico" sono consentiti anche interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione (quando previsti dallo strumento urbanistico).*

*Per gli edifici esistenti all'interno degli "orizzonti superiori" gli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione (quando previsti dallo strumento urbanistico) sono consentiti solo in funzione di fruibilità turistica di iniziativa pubblica o convenzionata con l'Ente gestore.*

#### C) SOGGETTI AVENTI TITOLO PER LA CONCESSIONE

Nelle zone agricole la C.E. potrà essere rilasciata solo a norma della L.R. 93/80, salvo il caso di interventi, anche di ampliamento, su edifici esistenti per i quali la C.E. verrà rilasciata al proprietario con la verifica dei soli indici urbanistici ed edilizi.

#### D) ALTRE NORME GENERALI

È ammesso il computo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, ivi compresi quelli in zona di rispetto e quelli ubicati in Comuni contermini.

Su tutti gli appezzamenti computati ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

In caso di computo di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla dotazione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Limitatamente alle zone agricole "E1", successivamente definite, ed al solo fine di decentrare dai nuclei abitati o dalle loro immediate vicinanze gli allevamenti di animali domestici, è consentita, senza essere soggetta alla L.R. 93/80, la costruzione di

edifici adibiti all'allevamento familiare di animali domestici, con i seguenti parametri normativi:

Sul = 15,00 mq      H = 2,20 m      Ds = 10,00 m      Dc = 5,00 m.

Entro sei mesi dall'adozione in Consiglio Comunale delle presenti N.T.A., l'Ufficio Tecnico predisporrà un progetto tipo a cui tali edifici minori dovranno adeguarsi al fine di determinare: tipo di materiali, recinzioni, piantumazioni, ecc.

La Concessione Edilizia per la costruzione di edifici adibiti ad allevamenti familiari di animali domestici potrà essere rilasciata, con riferimento ad ogni nucleo familiare, una sola volta e verrà posta attenzione prioritariamente alla sistemazione, all'ampliamento, al trasferimento ed al decoro degli analoghi edifici esistenti.

*È vietato l'insediamento di attività agricole a carattere industriale definite insalubri (art.216 del DM 05/09/1994).*

#### E) SUDDIVISIONE DELLE ZONE AGRICOLE

Il P.R.G. individua la seguente classificazione delle zone agricole in funzione della diversa destinazione dello stato di fatto e delle previsioni d'intervento per la tutela e ricostruzione del patrimonio naturale e delle attività agricole ed agro-pastorali:

- a) ZONA EB    Insediamenti abitativi, anche stagionali, in zona agricola
- b) ZONA E1    Agricola seminativa e/o prato stabile
- c) ZONA E2    Agricola piantumata e/o pascolo montano

In dette zone l'Amministrazione Comunale promuoverà piani e programmi di studio anche in concerto con la Comunità Montana ed i Comuni limitrofi, al fine di tutelare e valorizzare l'attività agricola e l'ambiente naturale.

#### F) RECINZIONI

*Nelle zone comprese nel PTC del Parco dell'Adamello, con esclusione degli "ambiti di iniziativa comunale" e di quelli a "prati terrazzati", le recinzioni sono consentite sole per la sicurezza e l'incolumità pubbliche e per la preservazione di particolari beni ambientali, per uso silvo-pastorale previa autorizzazione dell'Ente Parco.*



Classificazione: ZONA E1

Simbolo

Denominazione: SEMINATIVA e/o PRATO STABILE

di zona



Gli edifici o manufatti esistenti nella stessa azienda dovranno essere computati in termini di superfici o di volumi, per la verifica planivolumetrica complessiva.

Gli interventi residenziali non potranno superare i fabbisogni dei nuclei familiari presenti in azienda, con un massimo di 120 mq di Su per ogni alloggio.

I parametri edilizi sotto riportati sono fra loro indipendenti e devono essere verificati sul lotto dell'intervento. In tale zona sono ammesse le serre di qualsiasi estensione, da richiedere come nuova costruzione, con il rispetto del rapporto di copertura, minore o uguale al 40% dello appezzamento, nonché degli altri parametri urbanistico-edilizi.

Non è soggetta a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

#### PROCEDURE

AMMESSE (art.6)

- Autorizzazione edilizia o denuncia inizio attività
- Concessione edilizia o dichiarazione opere interne

#### MODALITÀ

D'INTERVENTO

13

AMMESSE (art.13)

#### DESTINAZIONI D'USO

DEGLI EDIFICI AMMESSE 4-5-6-7  
(art.17)

#### DESTINAZIONI D'USO

DEI TERRENI

(art.15)

1a-2a-3a-4-8a-8b-8f

(art.16)

1-2

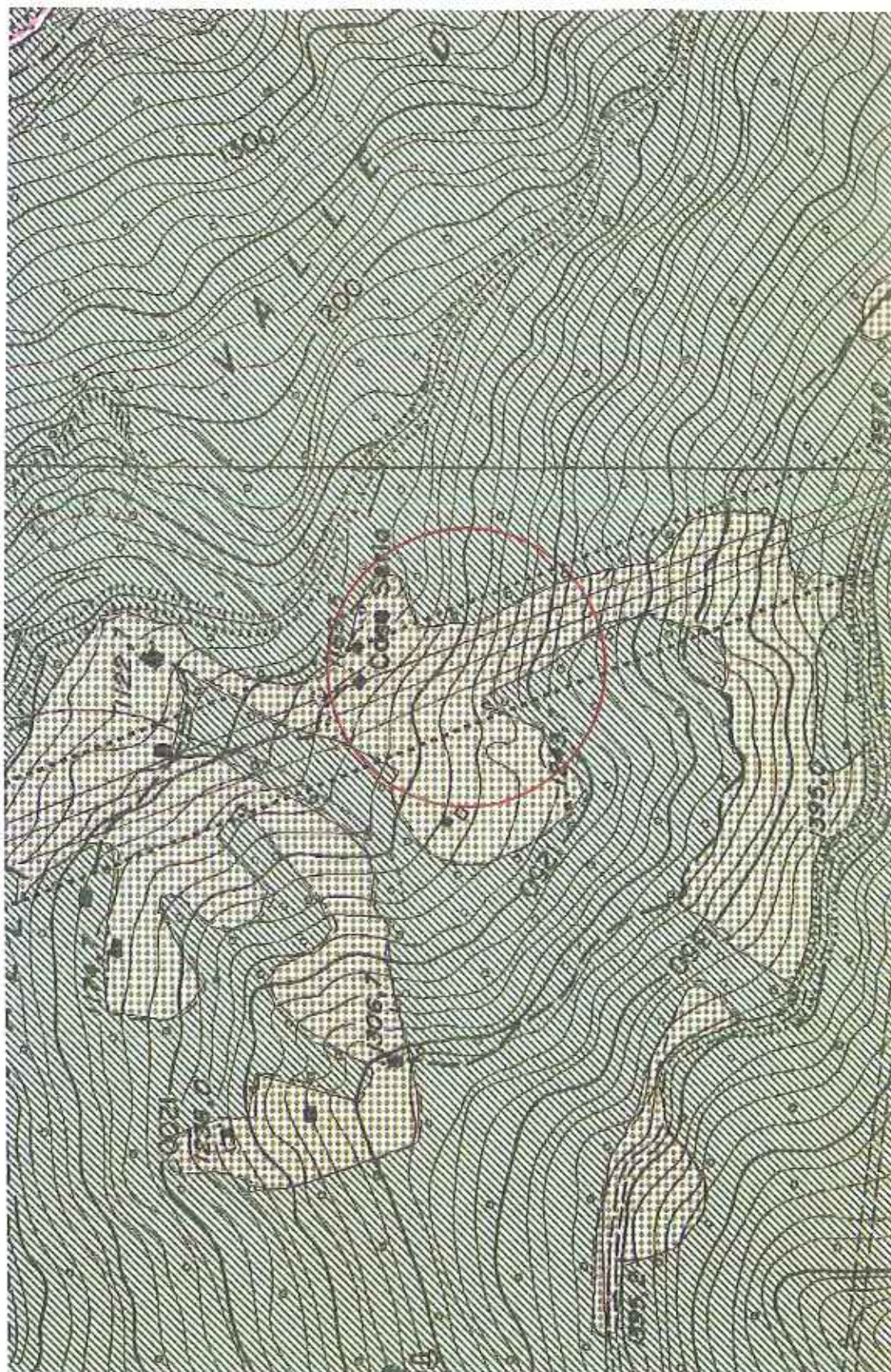
PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO- EDILIZI (art.12) (***)	Destinazione Residenziale		Destinazione Produttiva	
	If	0,03 mc/mq	Isl	max 0,4 mq/mq per allevamenti di bovini, equini, ovini e caprini
	H	6,00 m		max 0,20 mq/mq per allevamenti di polli e conigli
	De	10,00 m		max 0,10 mq/mq per allevamenti di suini
	Dc	5,00 m		
	(*) Ds1	5,00 m	H	6,00 m salvo volumi tecnici
	(*) Ds2	7,50 m	(**) De	10,00 - 20,00 - 40,00 m
			(**) Dc	5,00 - 10,00 - 20,00 m
			(**) Ds1	5,00 - 10,00 - 20,00 m
			(**) Ds2	7,50 - 15,00 - 30,00 m

(\*) Distanze riferite alle residenze

(\*\*) Distanze riferite a edifici su fondi diversi, con destinazioni non moleste - allevamenti - porcilaie

(\*\*\*) Le attrezzature generiche pertinenti alla destinazione specifica adotteranno lo stesso indice di queste







#### Articolo 4.17 - Ambiti agricoli di valore paesistico-ambientale

1. Il Piano delle Regole individua con ambiti di cui al presente articolo le aree cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane.
  2. In detti ambiti gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
  3. Tali ambiti sono soggetti ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola:
    - sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti degli edifici destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
    - le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
      - **Rc:** 10% della superficie del fondo compresi i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT.
      - **H<sub>max</sub>** = m 6,00.
- Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi con le limitazioni dettate dal precedente comma 8 dell'art. 4.14.
4. Gli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale sono soggetti ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
    - sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento.
    - E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale.
    - Per gli edifici esistenti che, all'atto di adozione del PGT, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai m 2,70 di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di m 2,70 per i vani abitativi nel rispetto delle pendenze delle falde di copertura.
  5. Per qualunque intervento edilizio da effettuare negli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.

**Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:**

- **Uf** = 0,01 mq/mq;
- **H<sub>max</sub>** = pari a 7,00 m.

La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.

#### Articolo 4.18 - Ambiti agro-silvo-pastorali

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse tra aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, è consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale di proprietà sia superiore a 10.000 mq.  
Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, per le attività agrituristiche e per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") - con esclusione quindi della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda per le quali potranno essere destinati gli edifici esistenti nel limite massimo di 200 mq di slp per azienda, potrà essere attuata applicando gli indici edificatori previsti dall'art. 59 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. vincolando l'intera superficie aziendale, indipendentemente dalla classificazione nei singoli ambiti agricoli individuati dal PGT. Tale ampliamento potrà avere una superficie coperta massima inderogabile di 200 mq nel caso gli indici consentano l'insediamento di superfici superiori.
3. Norme edilizie e parametri urbanistici specifici:

- $H_{max}$  = pari a 6,00 m al colmo – ovvero l'altezza preesistente.
  - $I_f = 0,01$  mc/mq.
4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento.
  5. Negli ambiti di cui al presente articolo non possono essere realizzate nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti per opere pubbliche e dei manufatti di cui al comma 10 dell' art. 4.14.
  6. Per gli Ambiti agro-silvo-pastorali compresi nel Parco Regionale dell'Adamello, valgono i disposti di cui alla normativa del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

#### Articolo 4.19 - Zone a prati terrazzati

1. Tali zone sono totalmente ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello.
2. La Zona Prati Terrazzati è destinata alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano. Gli interventi di recupero e di trasformazione assumono contenuti diversi a seconda che la zona sia compresa nell'Orizzonte del paesaggio antropico oppure nell'Orizzonte del paesaggio superiore.
3. Nella Zona Prati Terrazzati il piano persegue i seguenti obiettivi:
  - promuovere la conservazione e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e favorire le attività agrituristiche;
  - promuovere il recupero dell'edificato esistente, anche tramite trasformazione d'uso in destinazioni turistico-residenziali, nel rispetto dei caratteri edilizi preesistenti;
  - promuovere il recupero paesistico dell'edificazione e delle trasformazioni urbanistiche recenti;
  - garantire il mantenimento a prato o coltivo degli spazi aperti, ovvero la loro trasformazione in termini naturali, mediante rimboschimento, imboschimento, tutela delle aree di rinnovazione spontanea.
4. Nella Zona Prati Terrazzati gli interventi edilizi e altri interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi devono riferirsi ai seguenti criteri:
  - a) ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente tradizionali, sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche;
  - b) deve essere garantita la conservazione rigorosa degli spazi aperti, con divieto di recinzioni fisse, di trasformazione a giardino, di piantumazione con specie ornamentali o comunque non autoctone;
  - c) è prescritto il mantenimento dei terrazzamenti e relativi muri di sostegno, di ogni altro elemento caratteristico tradizionale del paesaggio; è comunque consentito, per le aree comprese entro l'Orizzonte del paesaggio antropico, l'impianto di frutteti e di altre colture agricole specializzate, nei limiti e secondo i principi stabiliti dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.
5. Per le Zone Prati Terrazzati comprese entro l'Orizzonte del paesaggio antropico è consentito il miglioramento dell'accessibilità, gli ampliamenti fino alla concorrenza massima del 15% dei volumi esistenti alla data di approvazione PTC del Parco Regionale dell'Adamello. La nuova edificazione è consentita per lo sviluppo delle attività agricole, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 s.m.i. e per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco.
6. Per le Zone Prati Terrazzati comprese entro l'Orizzonte del paesaggio alpestre è ammessa l'accessibilità veicolare limitata e controllata, secondo le disposizioni del PTC del Parco Regionale dell'Adamello, e l'urbanizzazione è limitata agli aspetti igienico-sanitari. Non è ammessa nuova edificazione, salvo che per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco; sono comunque ammessi interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente, con esclusione della ristrutturazione urbanistica, anche con incremento volumetrico limitato a minimi adeguamenti delle altezze interne dei locali, necessari per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità, e comunque non oltre la concorrenza massima del 15% dei volumi esistenti alla data di approvazione del PTC del Parco Regionale dell'Adamello.
7. Nella Zona Prati Terrazzati in assenza di piano attuativo e di permesso di costruire convenzionato sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Ai fini della salvaguardia del patrimonio architettonico, è ammessa la destinazione d'uso a fini abitativi, salvaguardando le tipologie costruttive tradizionali e la configurazione paesaggistica delle aree di pertinenza dei fabbricati. È ammessa la demolizione e ricostruzione parziale per minimi adeguamenti degli edifici rispetto alla viabilità. È vietata la demolizione e ricostruzione integrale salvo i casi in cui risulti necessaria per evidenti problemi di ordine strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo.



Rilievo fotografico

Fotografie terreno





Fotografia sentiero di accesso lato sud





Fotografie rudere lato sud/est





Fotografie rudere lato nord

