

ALLEGATI



ALLEGATO I

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di valutazione in linea con la definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore, e il prezzo più conveniente per l'acquirente. Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o deflazionati per condizioni particolari. Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I dati utilizzati per determinare tale valore si basano sui dati raccolti eseguendo verifiche tramite contatto diretto con agenzie immobiliari e tramite la consultazione delle pubblicazioni dell'OMI sulle informazioni di mercato, il valore dato dal borsino immobiliare della provincia di Brescia che individua il valore anche per il comune di Gardone Riviera.

È stata svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartengono gli immobili oggetto di valutazione. L'operazione si è resa necessaria per poter svolgere la comparazione tra gli immobili oggetto di stima e gli immobili simili di prezzo noto.

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato riferite all'anno 2025, data in cui è stata eseguita l'analisi per la redazione della valutazione.

Campione di dati immobiliari

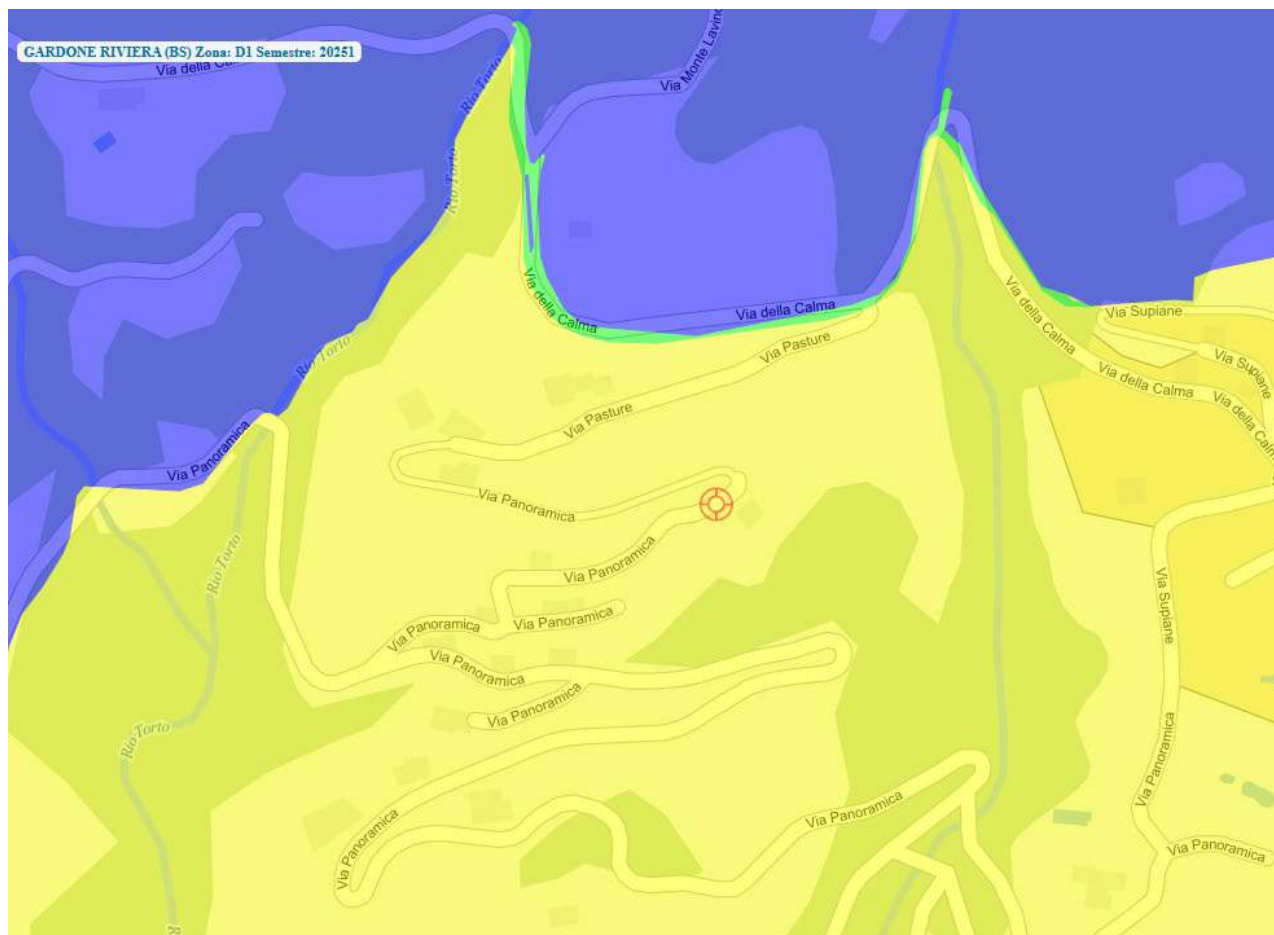
Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche e economiche dell'immobile. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.). Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in: caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).



Pubblicazioni OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizza ogni anno rapporti, studi di settore, prodotti editoriali e banche dati. Per una corretta analisi del mercato immobiliare sono stati presi in considerazione i seguenti documenti:

- i rapporti trimestrali, che contengono i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento, desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia,
- i rapporti immobiliari residenziali che contengono monografiche che riportano un'analisi del mercato immobiliare del settore residenziale. Si compongono di una parte generale, con dati nazionali e approfondimenti per macroaree, e di 14 schede regionali.
- i rapporti immobiliari non residenziali che contengono informazioni dedicate alle compravendite di unità immobiliari di tipo produttivo, terziario e commerciale e sono realizzati congiuntamente dall'Agenzia e da Assilea (Associazione nazionale delle società di leasing)
- il sondaggio congiunturale del mercato immobiliare che è redatto trimestralmente in collaborazione con Banca d'Italia e Tecnoborsa. È un documento che racchiude informazioni raccolte presso un campione rappresentativo di agenti immobiliari e offre un quadro completo dell'andamento del mercato delle abitazioni.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **GARDONE RIVIERA**

Fascia/zona: **Semicentrale/SEMICENTRALE**

Codice zona: **C1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Ville e Villini**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	3100	3900	L	9,4	11,9	L
Abitazioni civili	Normale	2400	3000	L	7,5	10,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2000	2600	L	6,4	8,9	L
Autorimesse	Normale	1250	1550	L	4,4	5,8	L
Box	Normale	1400	1700	L	4,9	6,4	L
Posti auto coperti	Normale	980	1250	L	3,3	4,2	L
Posti auto scoperti	Normale	720	920	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	2800	3400	L	8,7	11,7	L

Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato riflettono le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare. È stato utilizzato il metodo del confronto di mercato. La scelta è ricaduta su tale metodo in quanto è stata valutata la disponibilità dei dati presenti per eseguire il confronto, sono state considerate le circostanze del mercato e le condizioni degli immobili da valutare.



Il *metodo del confronto di mercato* si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili che sono attualmente sul libero mercato.

Il confronto tra immobili simili porta ad una definizione del valore più probabile di mercato. Per eseguire detto confronto si è effettuata una campionatura di dati immobiliari. Il campione di dati immobiliari è costituito da 2 immobili simili a quelli oggetto di stima di appartamenti siti nel comune di Gardone Riviera che comprendono anche box venduti con i relativi appartamenti. Gli immobili presi in considerazione sono appartenenti tutti ad un segmento di mercato simile a quello in cui ricadono gli immobili staggiati. Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il *metodo del confronto* di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Inoltre si è preso in considerazione il valore attribuito dal borsino immobiliare di Brescia che a Gardone Riviera individua gli immobili di tipo abitazioni civili e box con i valori di seguito riportati:

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2.600	Euro 3.029	Euro 3.458

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.425	Euro 1.697	Euro 1.969

In fine si sono presi in considerazione per la stima dei terreni i valori dati da probrixia per i boschi, che da come valore minimo 1,30 €/mq, oltre i il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) oltre che il confronto tra immobili simili porta ad una definizione del valore più probabile di mercato. Per eseguire detto confronto si è effettuata una campionatura di dati immobiliari. Il campione di dati immobiliari è costituito da 2 immobili simili a quelli oggetto di



stima di terreni siti nel comune di Gardone Riviera. Gli immobili presi in considerazione sono appartenenti tutti ad un segmento di mercato simile a quello in cui ricadono gli immobili staggiti. Di seguito vengono riportate 4 tabelle riassuntive che riepilogano le caratteristiche degli immobili simili presi a confronto per determinare il valore degli immobili oggetto di stima riferiti ad appartamenti e box simili presenti sul mercato immobiliare e dei terreni.



Immobile 1 oggetto di comparazione – Appartamento in Gardone Riviera via al Vittoriale

Descrizione Appartamento bilocale di 77 mq al secondo piano di un palazzo di poche unità servito da ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno con accesso al terrazzo con vista sul duomo di Gardone Rivera, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà cantina e posto auto coperto privato. L'appartamento si presta ad essere facilmente trasformata in un trilocale. Anno di costruzione: 1969, Piani edificio: 3.

Foto



Tipologia Appartamento

Stato conservazione usato/abitabile

Sup. principale 77,00 mq (appartamento + cantina e balcone, superficie commerciale 81,20 mq)

Pertinenze Presente cantina, posto auto e balcone

Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

Climatizzazione Non presente

Spese condominiali € 80/mese

Prezzo € 200.000,00 – (2.597,00 €/mq)

Riferimento GR2025002 - 20/10/2025

annuncio

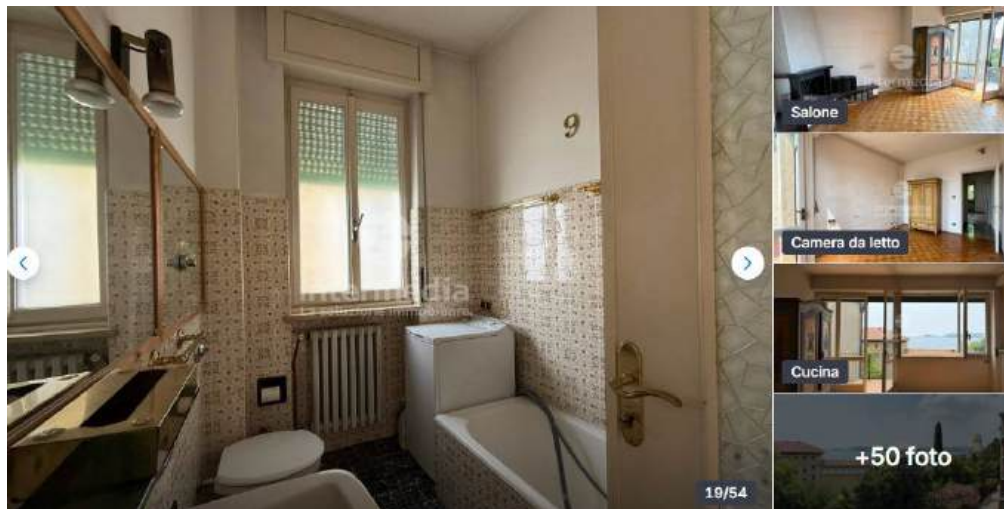


Immobile 2 oggetto di comparazione – Appartamento Gardone Riviera

Descrizione Appartamento trilocale al secondo piano composto da ingresso, cucina separata, due camere entrambe con terrazzo di cui una con vista lago, e salone doppio con doppio affaccio e vista panoramica sul lago su terrazzo che guarda il lago. Incluso un garage, una cantina e accesso alla corte condominiale con cancello carraio.

Anno di costruzione: 1960, Piani edificio: 3, Ascensore: Sì

Foto



Tipologia	Appartamento
Stato conservazione	usato/abitabile
Sup. principale	130,00 mq (100,00 mq appartamento + balcone da 50,00 mq calcolato a 15,00 mq + box da 24 mq calcolato a 12,00 mq)
Pertinenze	Presente balconi garage e cantina
Riscaldamento	Autonomo, a radiatori alimentato a metano
Climatizzazione	Autonomo
Spese condominiali	€ 150,00/mese
Prezzo	€ 295.000 – (2.269,00 €/mq)
Riferimento annuncio	DC_111_25 – 19/09/2025



Immobile 3 oggetto di comparazione – terreno non edificabile – Gardone Riviera

Descrizione e Terreno non edificabile Il terreno si colloca tra i comuni di Gardone Riviera e Toscolano Maderno, coprendo una superficie totale di 70.000 mq. Il lotto è per la maggior parte boschivo e incolto produttivo. Terreno non irriguo, non recintato.

Accessibilità: accesso tramite strada sterrata

Foto



Tipologia Terreno non edificabile

Sup. 70.000 mq

principale

Prezzo € 40.000,00 – (1,00 €/mq)

Riferimento 15/25 - 04/08/2025

o annuncio



Immobile 4 oggetto di comparazione – terreno non edificabile - Serniga

Descrizione Terreno non edificabile parte bosco e parte a prato con vista lago. Terreno non irriguo, non recintato. Accessibilità: accesso tramite strada sterrata

Foto



Tipologia Terreno non edificabile

Sup. 25.000 mq

principale

Prezzo € 69.000,00 – (3,00 €/mq)

Riferimento DM-022-253 - 13/10/2025

annuncio



VALORE DI STIMA:

Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima.

Dato lo stato di conservazione ed i materiali utilizzati e dalla tipologia di immobile da considerare di fascia media, si sono considerati i valori medi dati dal portale del borsino immobiliare, dalle quotazioni OMI dell'agenzia delle entrate, a questi applicando un coefficiente di deprezzamento di 0,80 visto lo stato di conservazione dell'immobile staggito, e la media dei prezzi degli immobili simili.

Il valore di riferimento pertanto è stato ricavato utilizzando una media tra tutti i valori sopra citati. Si è poi deciso di applicare un coefficiente di deprezzamento solo per i valori OMI e del borsino non per gli immobili simili in quanto gli stessi hanno le stesse caratteristiche dell'immobile staggito, tant'è che immobili ristrutturati e nuovi hanno valori molto più alti che si attestano con i valori massimi di OMI e borsino immobiliare.

Le pertinenze dell'abitazione principale sono determinate come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate e si considerano come di seguito:

1) Balconi, terrazzi e similari:

- nella misura del 30%, fino a 25 m².
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (box, taverna, cantina):

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

3) Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Pertanto il valore attribuito all'immobile oggetto di stima è pari a **2.338,70 €/mq**.

Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate, e moltiplicate poi per il valore dato sia in fase di vendita forzata che in fase di stima:

- Box (calcolato al 25% essendo una pertinenza accessoria non comunicanti con i vani principali delle abitazioni) 10,75 mq
- Appartamento seminterrato 86,00 mq
- Appartamento piano terra 91,00 mq
- Giardino pertinenziale e corte interna (calcolato al 10%) per 59,00 mq



Per un totale (arrotondato) di circa 247,00 mq

Il valore stimato pertanto degli immobili oggetto di stima **è pari a € 577.658,90** (euro cinquecentosettantasettemilaseicentocinquantotto/90).

Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima. Si sono pertanto considerati i valori dati dal portale probrixia per i boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq, il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia che per il bosco ceduo è pari a 1,25 €/mq e i valori medi degli immobili presi a confronto.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

La superficie catastale è pari a 3.694,00 mq

Il valore attribuito al lotto 2 **è pari a € 5.541,00** (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).

Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima. Si sono pertanto considerati i valori dati dal portale probrixia per i boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq, il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia che per il bosco ceduo è pari a 1,25 €/mq e i valori medi degli immobili presi a confronto.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

La superficie catastale totale è pari a 5.919,00.

Il valore attribuito al lotto 3 **è pari a € 8.878,500** (euro ottomilaottocentosettantotto /50).

Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima. Si sono pertanto considerati i valori dati dal portale probrixia per i boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq, il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia che per il bosco ceduo è pari a 1,25 €/mq e i valori medi degli immobili presi a confronto.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

La superficie catastale totale è pari a 19.269,00 mq (18.827,00 mq del mapp.le 290 e 442,00 mq del mapp.le 291)

Il valore attribuito al lotto 4 **è pari a € 28.903,50** (euro ventottomilanovecentotre/50).



Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima. Si sono pertanto considerati i valori dati dal portale probrixia per i boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq, il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia che per il bosco ceduo è pari a 1,25 €/mq e i valori medi degli immobili presi a confronto.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

La superficie catastale totale è pari a 23.308,00 mq

Il valore attribuito al lotto 5 **è pari a € 34.962,00** (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).

Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

Il valore attribuito è stato determinato facendo una media di tutti i valori raccolti e presi a confronto, rapportandoli all'immobile oggetto di stima. Si sono pertanto considerati i valori dati dal portale probrixia per i boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq, il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia che per il bosco ceduo è pari a 1,25 €/mq e i valori medi degli immobili presi a confronto.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

La superficie catastale totale è pari a 7.511,00 mq

Il valore attribuito al lotto 6 **è pari a € 11.266,50** (euro undicimiladuecentosessantasei/50).



ALLEGATO II

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili oggetto di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta.

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato e fa riferimento a specifiche assunzioni, che possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

La valutazione del valore diverso dal valore di mercato è sviluppata sulla base delle informazioni sufficienti per supportare le analisi e le conclusioni in merito.

Partendo dal più probabile valore di mercato attribuito agli immobili oggetto di stima si è calcolato il deprezzamento dell'immobile in condizione di vendita forzata.

Il deprezzamento è dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza per ottenere il valore di mercato reale, ed in secondo luogo per le caratteristiche di localizzazione nel territorio, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche del bene.

Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701

L'immobile principale identificato al mapp.le 3700 è composto da due appartamenti separati ed indipendenti a livello elettrico (due contatori separati) posti al piano seminterrato e al piano terra.

L'appartamento seminterrato è allo stesso livello della corte da cui si accede anche al box e si sviluppa su un unico livello. Non è presente un citofono e la porta d'ingresso principale è accessibile dalla corte comune all'altro appartamento e al box. L'appartamento ha un'altezza interna di 2,50 m ed è composto da zona giorno, tinello, piccolo angolo cottura con disimpegno, zona notte composta da disimpegno, due camere da letto e un bagno finestrato con vasca.



I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti zanzariere. Gli oscuranti sono tapparelle in legno con apertura manuale.

La pavimentazione interna è con marmette tipiche degli anni 60' diverse per ogni stanza il bagno ha sia il pavimento che il rivestimento di piastrelle in ceramica tipo economico.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario, entrambe risalenti alla costruzione dell'edificio. Al momento del sopralluogo, l'impianto idraulico ed elettrico risultavano funzionanti. Il riscaldamento avviene con caloriferi ma non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto era spento. Le porte interne sono con apertura a battente in legno con inserto in vetro. Il portoncino d'ingresso è color legno con inserti in vetro. L'intero appartamento è tinteggiato sottoposto a stato di usura. È necessario procedere a interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento misura catastalmente 86,00 mq escluse le aree scoperte.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Ingresso/soggiorno circa 19,50 mq
- Tinello circa 12,75 mq
- zona cottura/ripostiglio circa 2,70 mq
- Disimpegno zona giorno circa 2,00 mq
- Disimpegno zona notte circa 2,40 mq
- Camera da letto matrimoniale circa 14,00 mq
- Camera da letto circa 10,60 mq
- Bagno circa 3,45 mq

L'appartamento al piano terra (dall'accesso carraio lato strada privata) è accessibile dalla corte comune attraverso una piccola salita che conduce all'ingresso. La porta è in legno e non è blindata. L'appartamento è su un unico livello. L'altezza interna è di 2,80 m. L'appartamento è composto da ingresso, zona giorno, tinello, cucina, disimpegno che disbriga la zona notte composta due camere da letto e un bagno finestrato con vasca. Sia dal tinello che dalla zona giorno è raggiungibile un balcone panoramico che si affaccia sul panoramico lago di Garda.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono di colore bianco. Gli oscuranti sono tapparelle in legno con apertura manuale.

La pavimentazione interna è con marmette tipiche degli anni 60' diverse per ogni stanza il bagno ha sia il pavimento che il rivestimento di piastrelle in ceramica tipo economico, mentre nelle camere da letto è presente il parquet.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario, entrambe risalenti alla costruzione dell'edificio. Al momento del sopralluogo, l'impianto idraulico ed elettrico risultavano funzionanti. Il riscaldamento avviene con caloriferi ma non è stato possibile verificare il



funzionamento in quanto era spento. È alimentato con combustibile e la caldaia molto vetusta è posizionata all'esterno dell'edificio ed è alimentata a gas con bombolone presente in giardino.

Le porte interne sono con apertura a battente in legno con inserto in vetro. Alcune sono a soffietto di colore bianco. Non è presente il citofono e sia il cancello pedonale che quello carraio sono con apertura esclusivamente manuale. L'intero appartamento è tinteggiato sottoposto a stato di usura. È necessario procedere a interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento misura catastalmente 91,00 mq incluse le aree scoperte.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Ingresso circa 4,40 mq
- Soggiorno circa 19,85 mq
- Cucina circa 5,95 mq
- Tinello circa 9,28 mq
- Disimpegno circa 3,15 mq
- Camera da letto circa 13,90 mq
- Camera da letto circa 12,60 mq
- Bagno circa 4,63 mq
- Balcone circa 11,80 mq

Il box è accessibile dalla corte comune e al suo interno si rilevano due piccoli locali ricavati tra la struttura del box ed il terrapieno del giardino. Inoltre è stato ricavato nel solaio del box un ulteriore ripostiglio accessibile appena entrati dal cancello carraio. Le dimensioni del box compresi i ripostigli sono di circa 20,00 mq mentre il locale ricavato nel solaio è pari a circa 23,00 mq. L'altezza interna del box è circa 2,30 mentre il solaio ha un'altezza media di circa 2,00 m.

Non è presente il campanello, mentre la cassetta della posta è posizionata esternamente sulla recinzione in prossimità del cancello carraio.

L'intera proprietà è recintata. Completa la proprietà oltre la corte interna in pietrischetto che permette l'accesso ai vari immobili un giardino terrazzato con ulivi e alberi con percorso interno che permette di raggiungere il cancellino pedonale che da su via Panoramica.

Le superfici rilevate e desunte dalle planimetrie catastali sono:

- Appartamento seminterrato 86,00 mq
- Appartamento piano terra 91,00 mq (incluse le superfici scoperte come ad esempio il balcone già considerato per il 30% della sua superficie)
- Box con solaio accessibile circa 43,00 mq
- Corte esterna e giardino comune al box e agli appartamenti circa 590,00 mq;



Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate, e moltiplicate poi per il valore dato sia in fase di vendita forzata che in fase di stima:

- Box (calcolato al 25% essendo una pertinenza accessoria non comunicanti con i vani principali delle abitazioni) 10,75 mq
- Appartamento seminterrato 86,00 mq
- Appartamento piano terra 91,00 mq
- Giardino pertinenziale e corte interna (calcolato al 10%) per 59,00 mq

Per un totale (arrotondato) di circa 247,00 mq

Date le fasce di prezzo attribuite dall'osservatorio del mercato immobiliare alla zona Semicentrale/SEMICENTRALE del comune di Gardone Riviera per quanto riguarda la categoria riferita agli immobili rientranti nella classe "residenziale" in particolar modo la tipologia Abitazioni civili in normale stato di conservazione, i prezzi degli immobili simili verificati attraverso i portali di vendita immobiliare, il prezzo del borsino immobiliare, e le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, il valore di mercato attribuito all'immobile oggetto di stima per quanto riguarda la vendita forzata per il lotto 1 è pari 2.090,00 €/mq.

I prezzi degli appartamenti che sono in vendita nello stesso comune variano da un massimo di 2.567,00 €/mq ad un minimo di 2.269,00 €/mq circa in base alla zona, all'anno di costruzione degli immobili, alla metratura e allo stato di conservazione degli stessi.

Il valore minimo attribuito dal portale borsinoimmobiliare.it della provincia di Brescia per il comune di Gardone Riviera per la categoria abitazioni civili "abitazioni in stabili di fascia media" è pari a 2.600,00 €/mq. Applicando il coefficiente di deprezzamento di 0,80 visto lo stato di conservazione dell'immobile staggito il valore considerato per la media è pari a 2.080,00 €/mq.

Il valore minimo attribuito dall'OMI che si attesta con il valore medio degli immobili simili è pari a 2.400,00 €/mq. Applicando il coefficiente di deprezzamento di 0,80 visto lo stato di conservazione dell'immobile staggito il valore considerato per la media è pari a 1.920,00 €/mq.

Considerato lo stato di conservazione, la posizione e la tipologia di immobile oggetto di stima, è stata fatta una media tra i valori sopra citati (valore minimo dell'OMI deprezzato, valore minimo dei valori dati dal portale borsino immobiliare deprezzato, e valore minimo degli immobili presi a confronto). Il valore limite per la vendita forzata è pari a **2.090,00 €/mq**.

Le pertinenze dell'abitazione principale sono determinate come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate e si considerano come di seguito:

1) Balconi, terrazzi e similari:

- nella misura del 30%, fino a 25 m².



- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (box, taverna, cantina):
 - 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 3) Parchi, giardini, corti e simili:
 - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA

Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701, superficie considerata per l'attribuzione del valore 247,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 516.230,00 (euro cinquecentosedicimiladuecentotrenta/00).

Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248

Il terreno oggetto di stima è un bosco ceduo, non ha una strada di accesso principale per accedere è necessario percorrere la strada che conduce al Monte Pirello. Catastalmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 3.694,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

Considerato che la tipologia di immobile posto in vendita non si ritiene possa subire mutamenti in sede di vendita forzata visto il già esigua valore al mq assegnato, si considerano per la stima i valori dati da probrixia per la tipologia boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq oltre il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) ed il confronto tra immobili simili.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA



Lotto 2 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 248 superficie considerata per l'attribuzione del valore 3.694,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 5.541,00 (euro cinquemilacinquecentoquaranta/00).

Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 3 è un bosco situato sulla strada che porta al monte Pirello. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 5.919,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

Considerato che la tipologia di immobile posto in vendita non si ritiene possa subire mutamenti in sede di vendita forzata visto il già esiguo valore al mq assegnato, si considerano per la stima i valori dati da probrixia che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq per la tipologia boschi oltre il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) ed il confronto tra immobili simili.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA

Lotto 3 – Terreno – bosco ceduo fg. 5 mapp. 354 superficie considerata per l'attribuzione del valore 5.919,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 8.878,500 (euro ottomilaottocentosestantotto /50).

Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291

Il lotto 4 è stato definito per alienare i due mappali sopra citati essendo contigui tra loro. Il mappale 290 catastalmente è identificato con qualità prato di classe 4 (ovvero con una capacità produttiva bassa) ma risulta essere un bosco, il mappale 291 viene catastalmente identificato come bosco ceduo di classe 3 (ovvero con una produttività medio-bassa) ed entrambe gli immobili sono situati sul monte Pirello e sono inseriti nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risultano accessibili dalla via pubblica e non è possibile definirne i confini fisici sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale



totale di entrambe gli immobili è pari a 19.269,00 mq. Non sono presenti manufatti, ne impianti di irrigazione.

Considerato che la tipologia di immobile posto in vendita non si ritiene possa subire mutamenti in sede di vendita forzata visto il già esigua valore al mq assegnato, si considerano per la stima i valori dati da probrixia per la tipologia boschi che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq oltre il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) ed il confronto tra immobili simili.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA

Lotto 4 – Terreni – prato fg. 2 mapp. 290 e bosco ceduo fg. 2 mapp. 291 superficie considerata per l'attribuzione del valore 19.269,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 28.903,50 (euro ventottomilanovecentotre/50).

Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 5 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Insiste sull'area un elettrodotto con relativa fascia di rispetto. Catastalmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 3 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 23.308,00 mq. Non sono presenti manufatti, ne impianti di irrigazione.

Considerato che la tipologia di immobile posto in vendita non si ritiene possa subire mutamenti in sede di vendita forzata visto il già esigua valore al mq assegnato, si considerano per la stima i valori dati da probrixia che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq per la tipologia boschi oltre il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) ed il confronto tra immobili simili.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA



Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696 superficie considerata per l'attribuzione del valore 23.308,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 34.962,00 (euro trentaquattromilanovecentosessantadue/00).

Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 6 è un bosco situato nella zona di via Val di Sur. Catastralmente risulta classificato come bosco ceduo di classe 2 ed è inserito nel Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano. Non risulta accessibile dalla via pubblica e non è possibile definirne il confine fisico sul posto se non a seguito di un picchettamento con individuazione dei confini catastali sul posto. Pertanto è stata presa in considerazione la superficie catastale per attribuirne il valore. La superficie catastale è pari a 7.511,00 mq. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione.

Considerato che la tipologia di immobile posto in vendita non si ritiene possa subire mutamenti in sede di vendita forzata visto il già esiguo valore al mq assegnato, si considerano per la stima i valori dati da probrixia che attribuisce un valore minimo di 1,30 €/mq per la tipologia boschi oltre il valore agricolo medio dato dalla provincia di Brescia (per il bosco ceduo pari a 1,25 €/mq) ed il confronto tra immobili simili.

Pertanto il valore attribuito è pari a 1,50 €/mq.

VALORE DI STIMA IN VENDITA FORZATA

Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112 superficie considerata per l'attribuzione del valore 7.511,00 mq. Il valore attribuito in condizione di vendita forzata è pari a € 11.266,50 (euro undicimiladuecentosessantasei/50).



3. Elaborati fotografici

Di seguito vengono riportate le fotografie effettuate durante il sopralluogo in loco per valutare lo stato del bene oggetto di stima, la sua localizzazione e lo stato di conservazione.

Lotto 1 – abitazione e box auto fg. 13 mapp.le 3700 sub. 1 e sub. 2 e mapp.le 3701





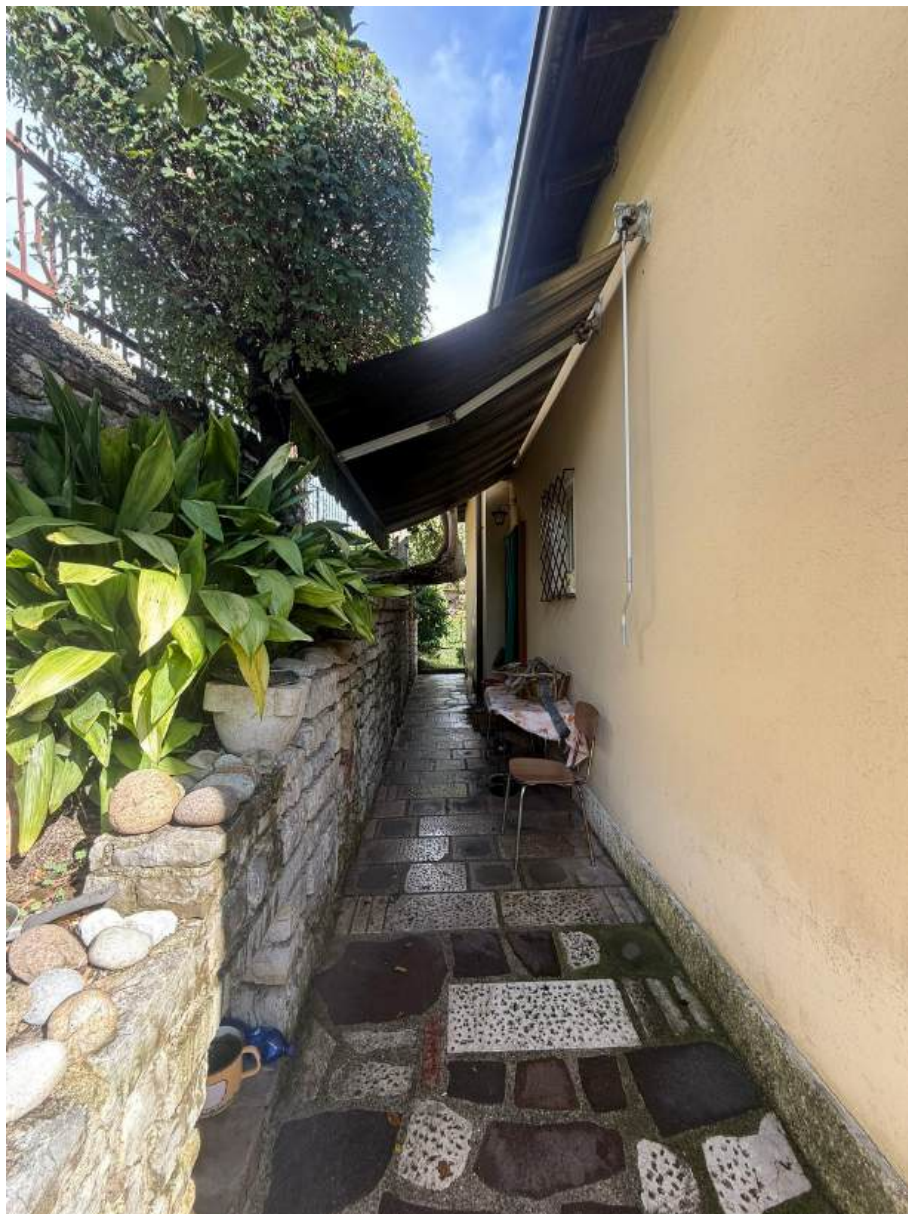








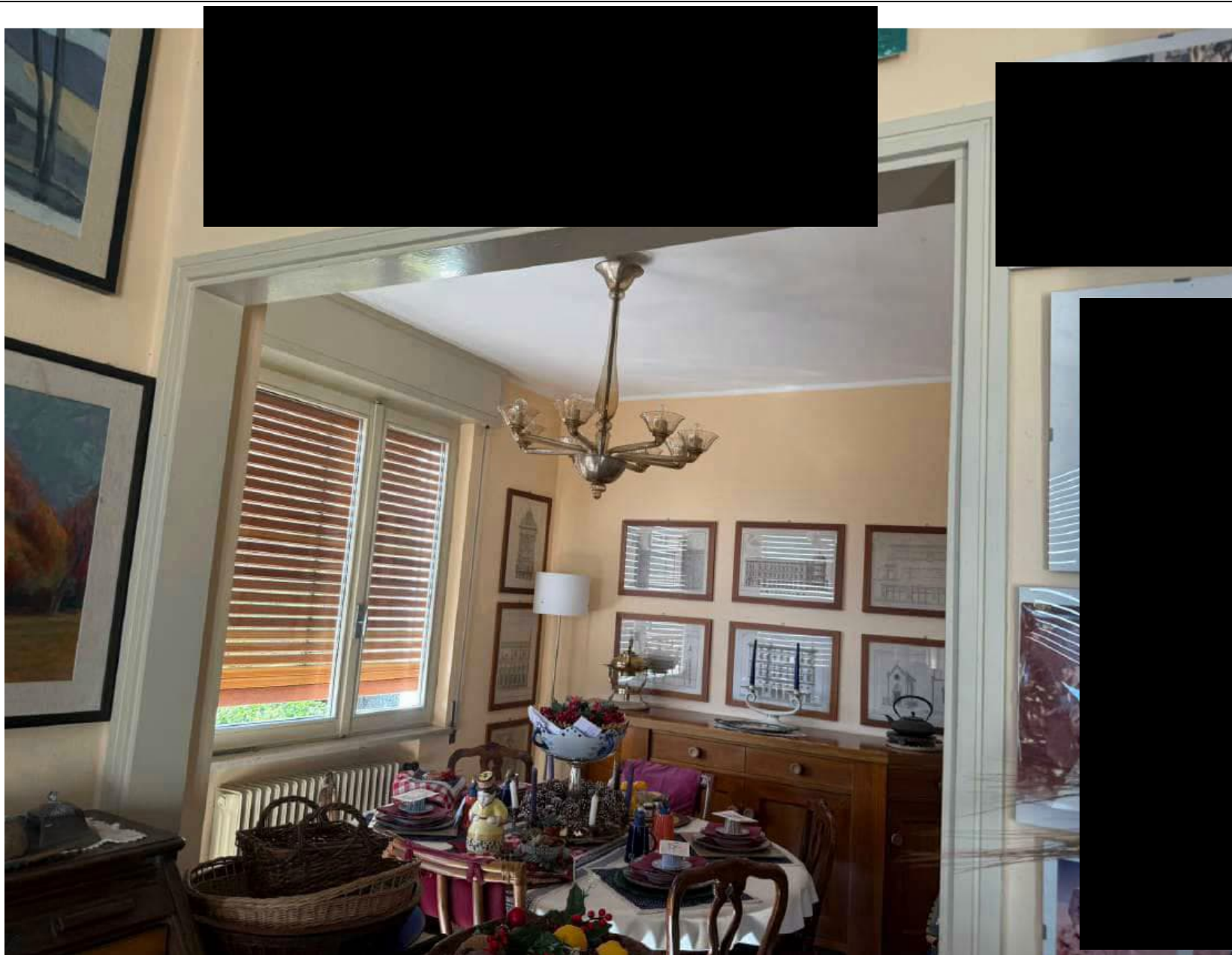


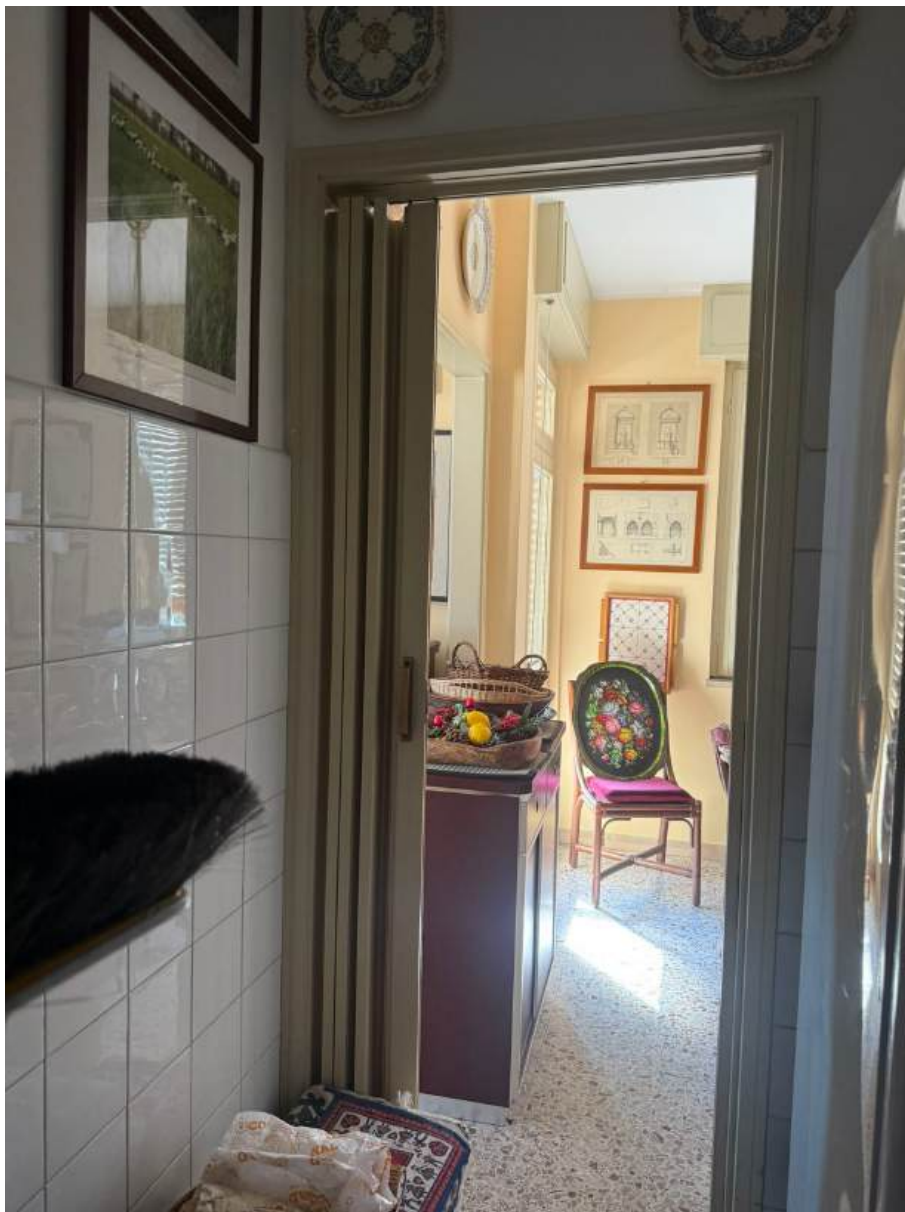










































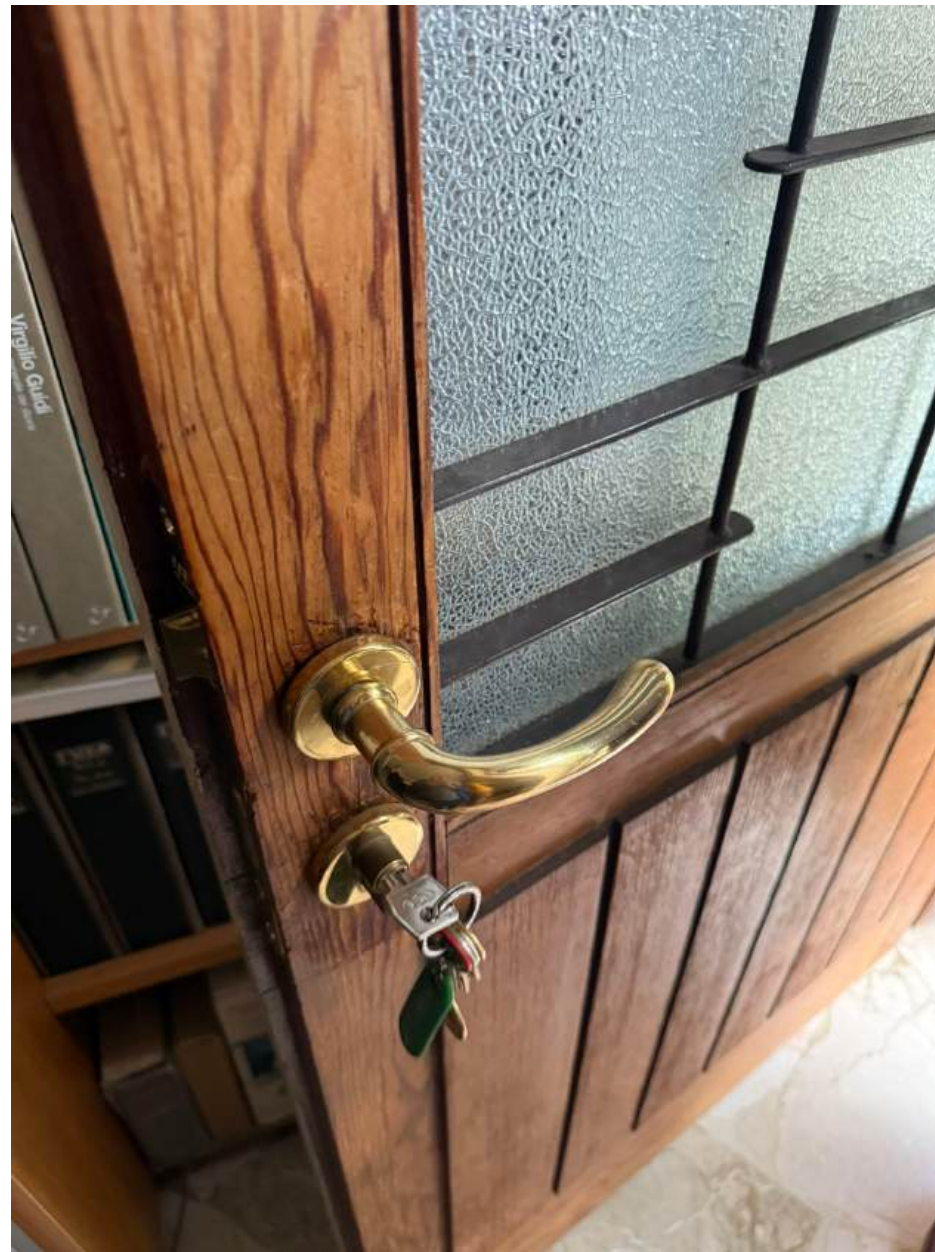


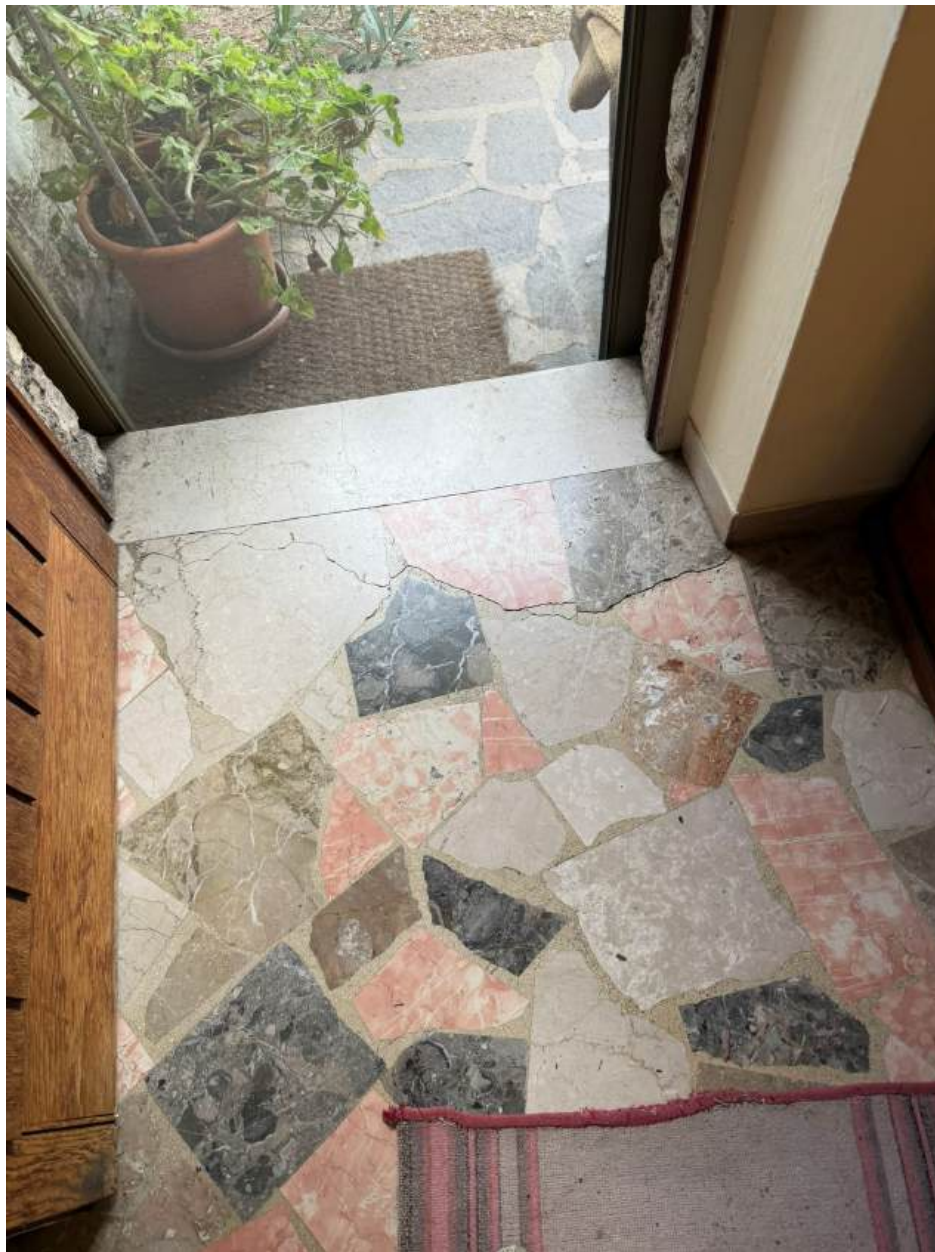


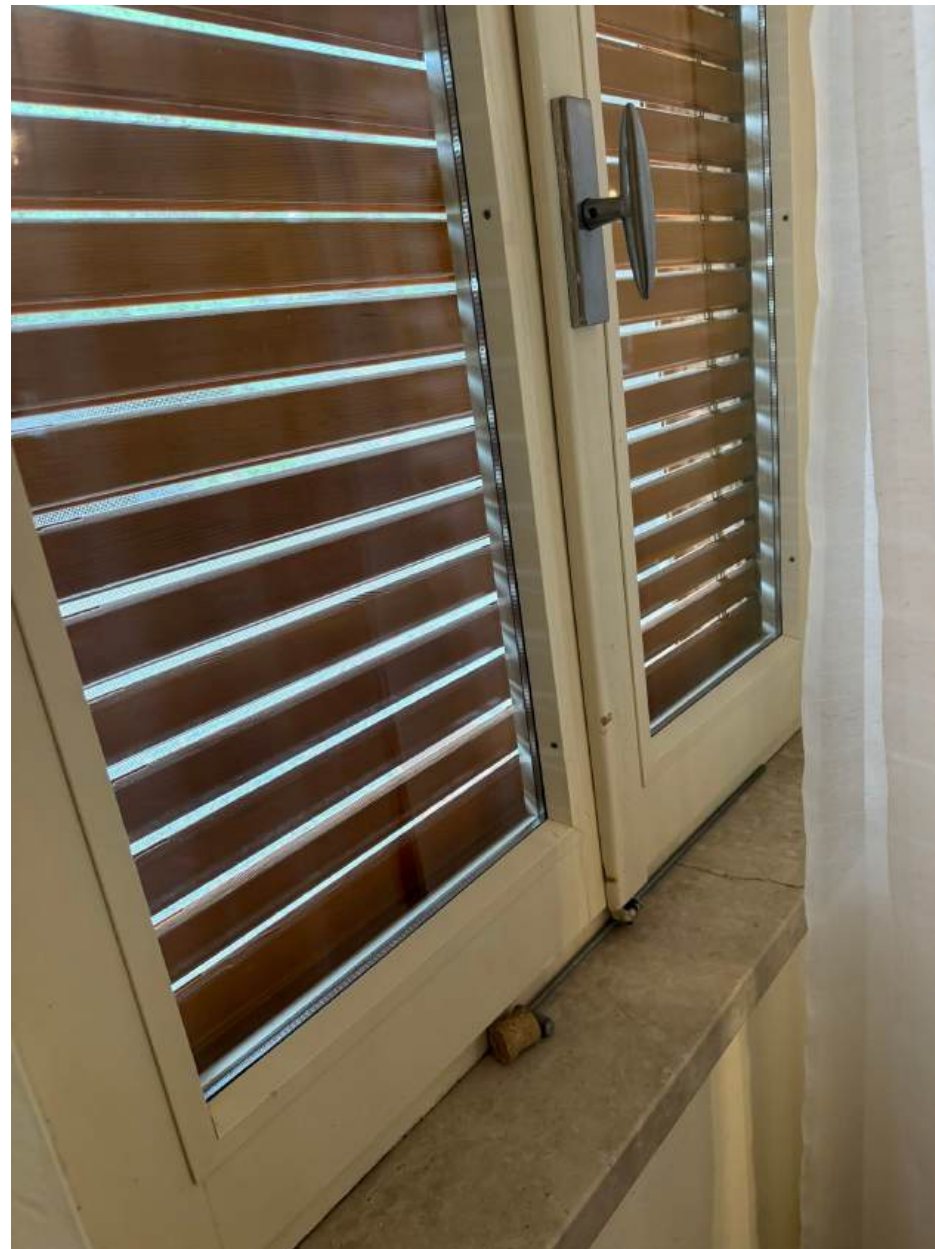














Arch. Gennari Sara – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)
Tel./Fax 0309178867 e-mail gennarisara@virgilio.it

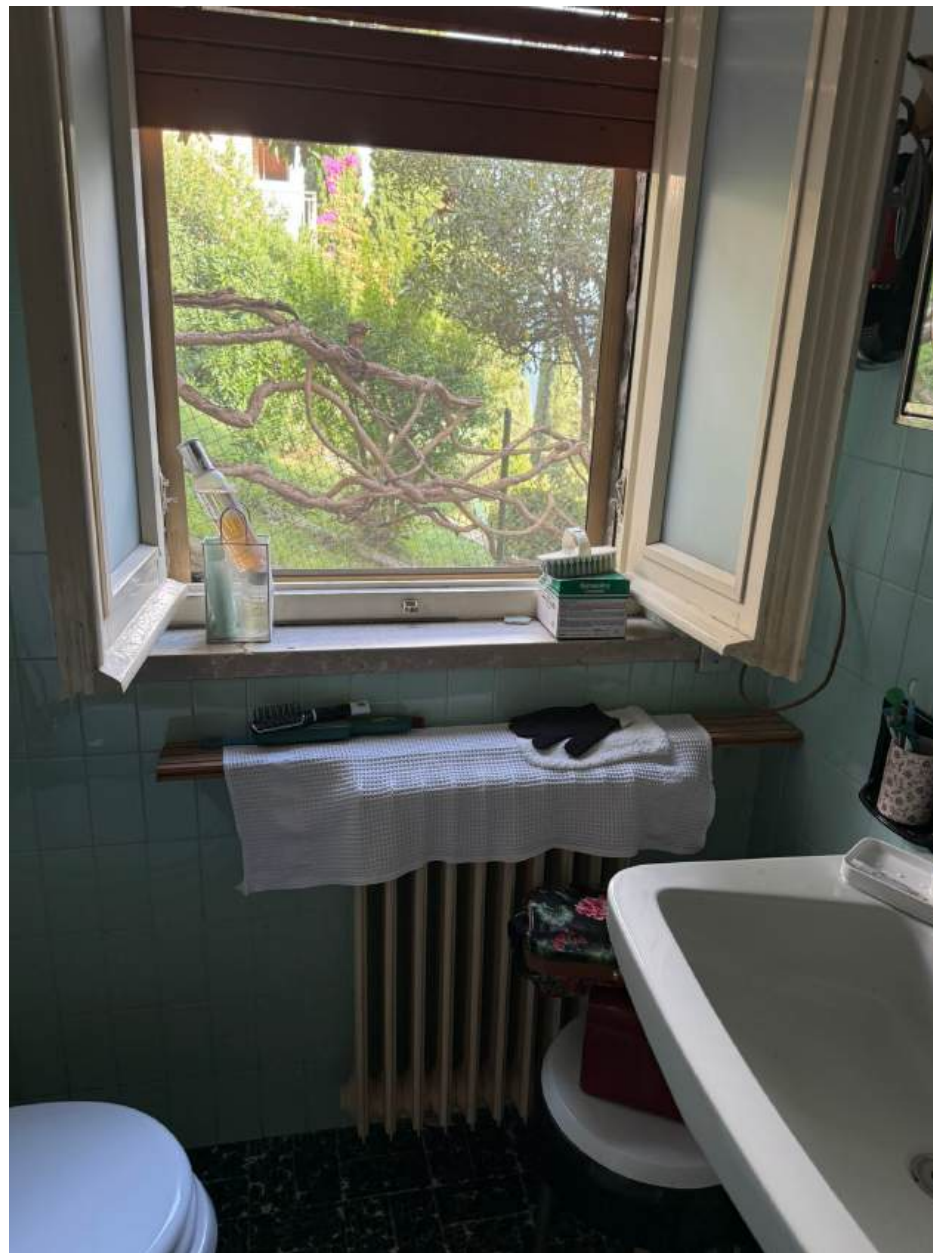
Pagina 37 di 51

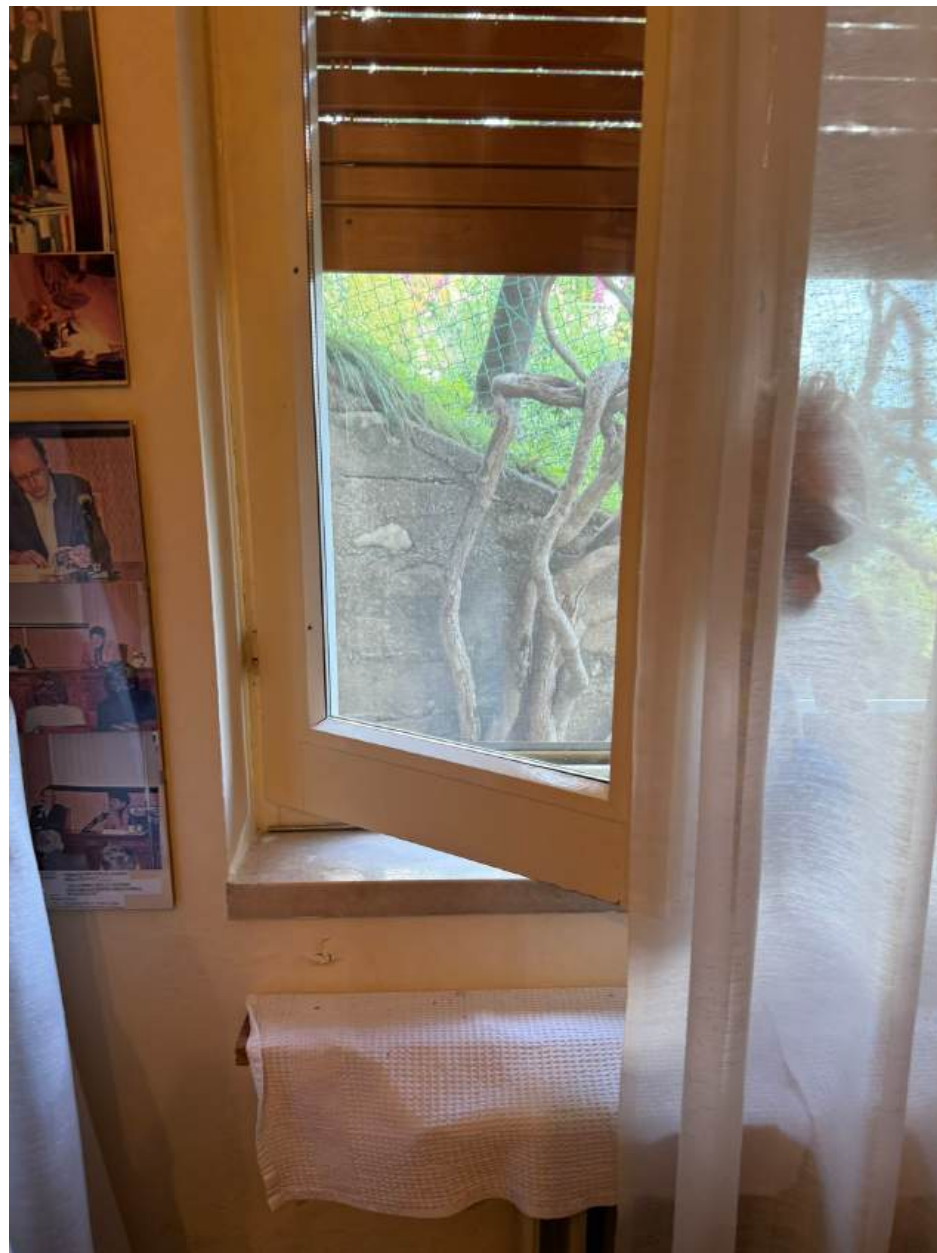


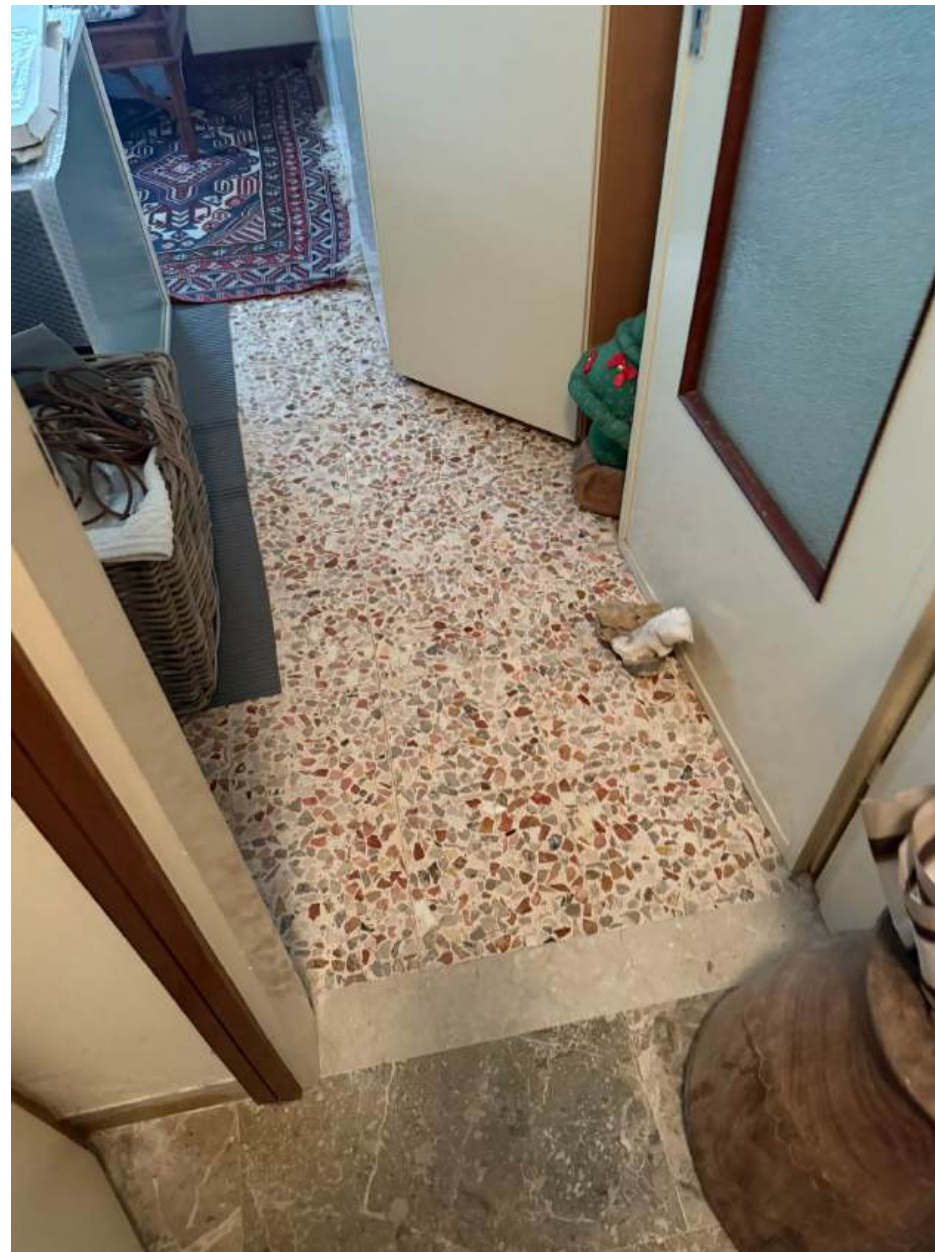


Arch. Gennari Sara – via San Martino 26 – Pontoglio, 25037 (BS)
Tel./Fax 0309178867 e-mail gennarisara@virgilio.it

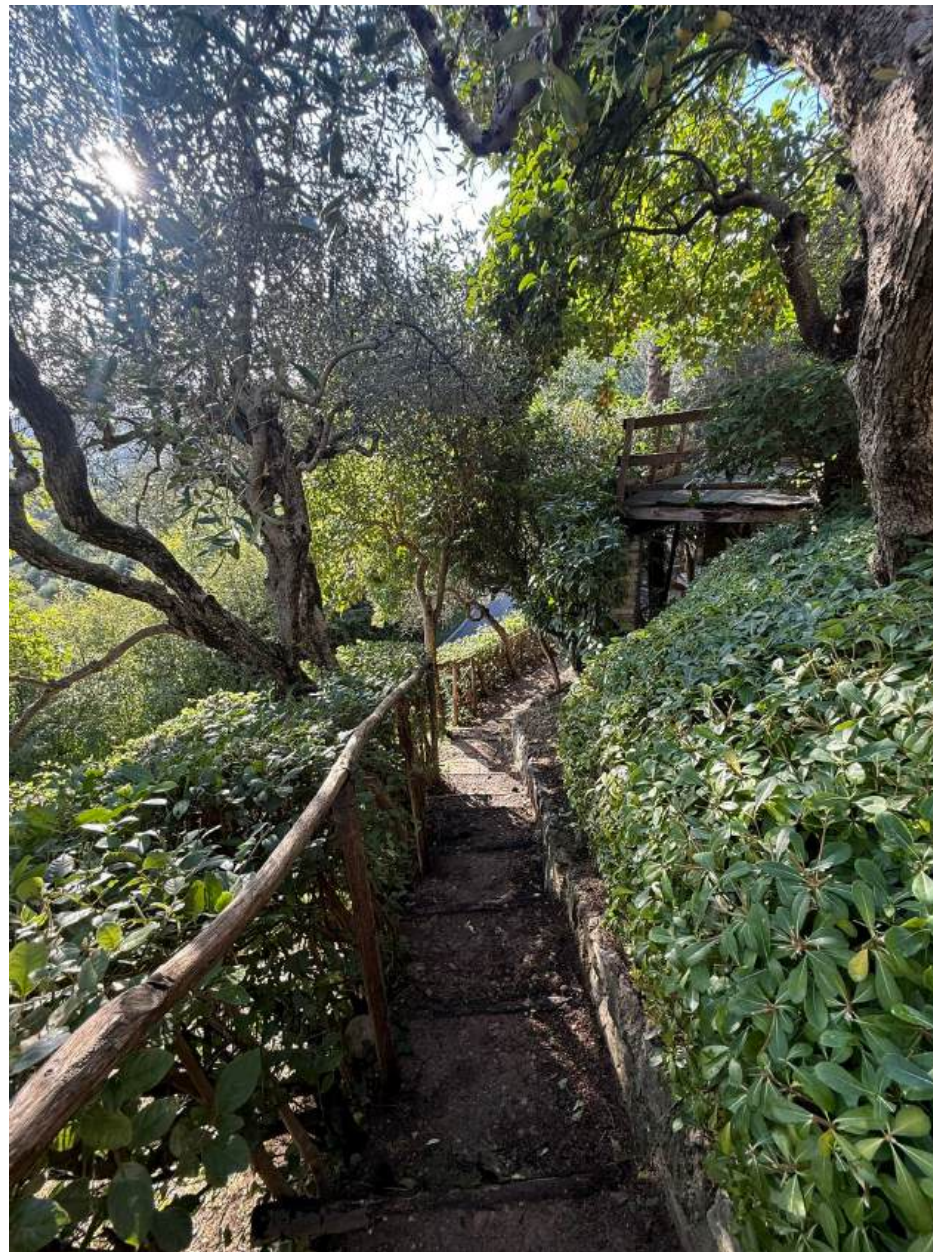


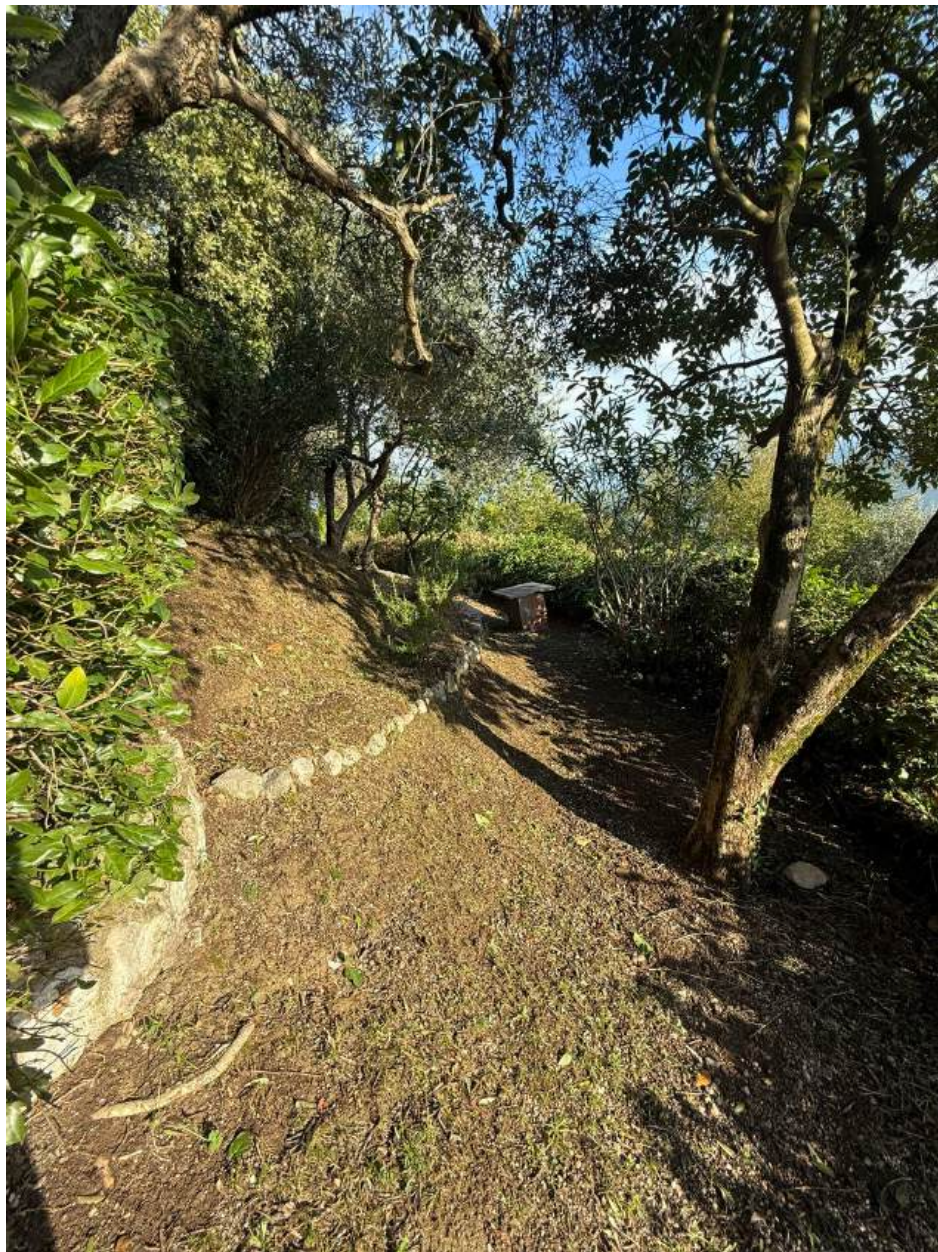






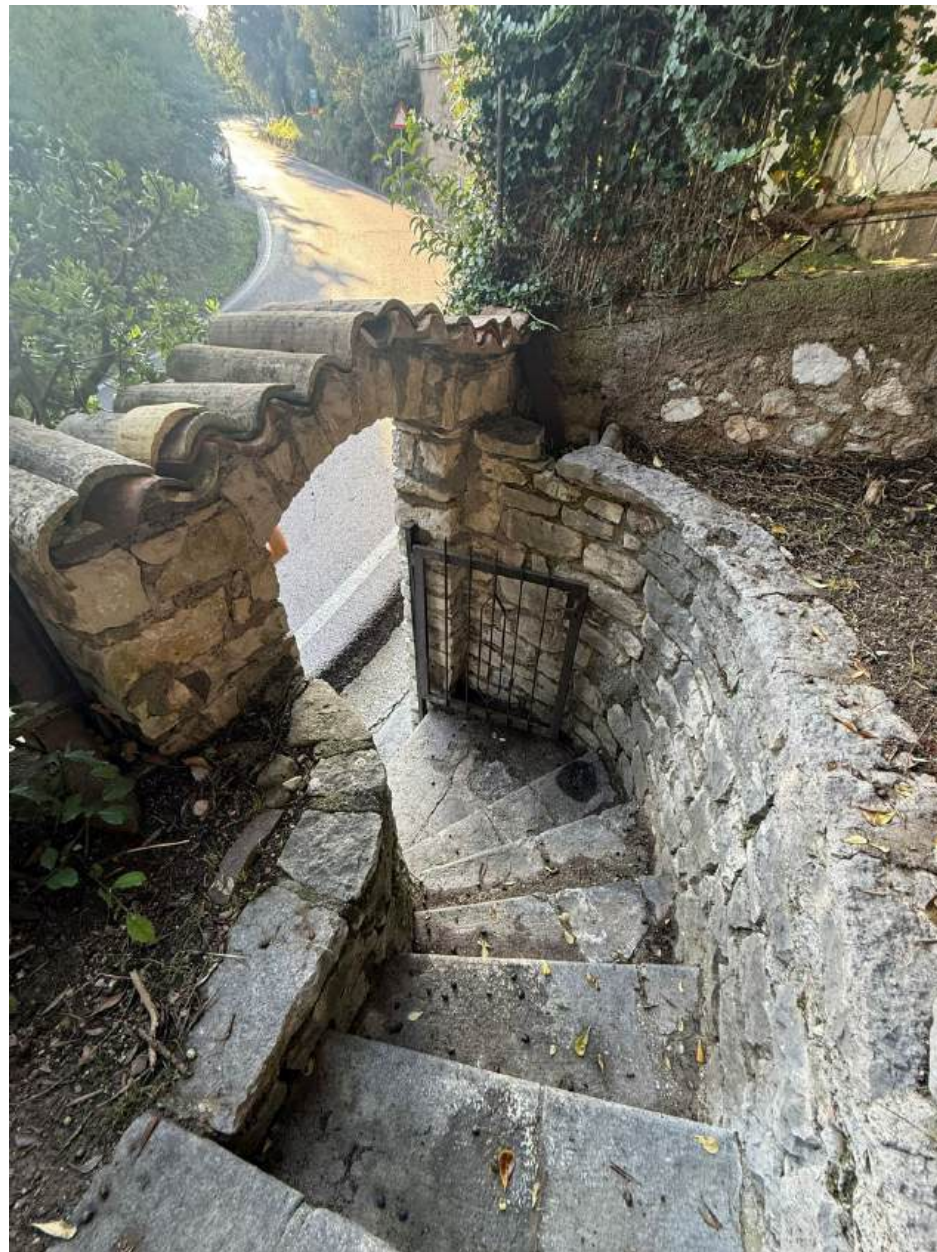
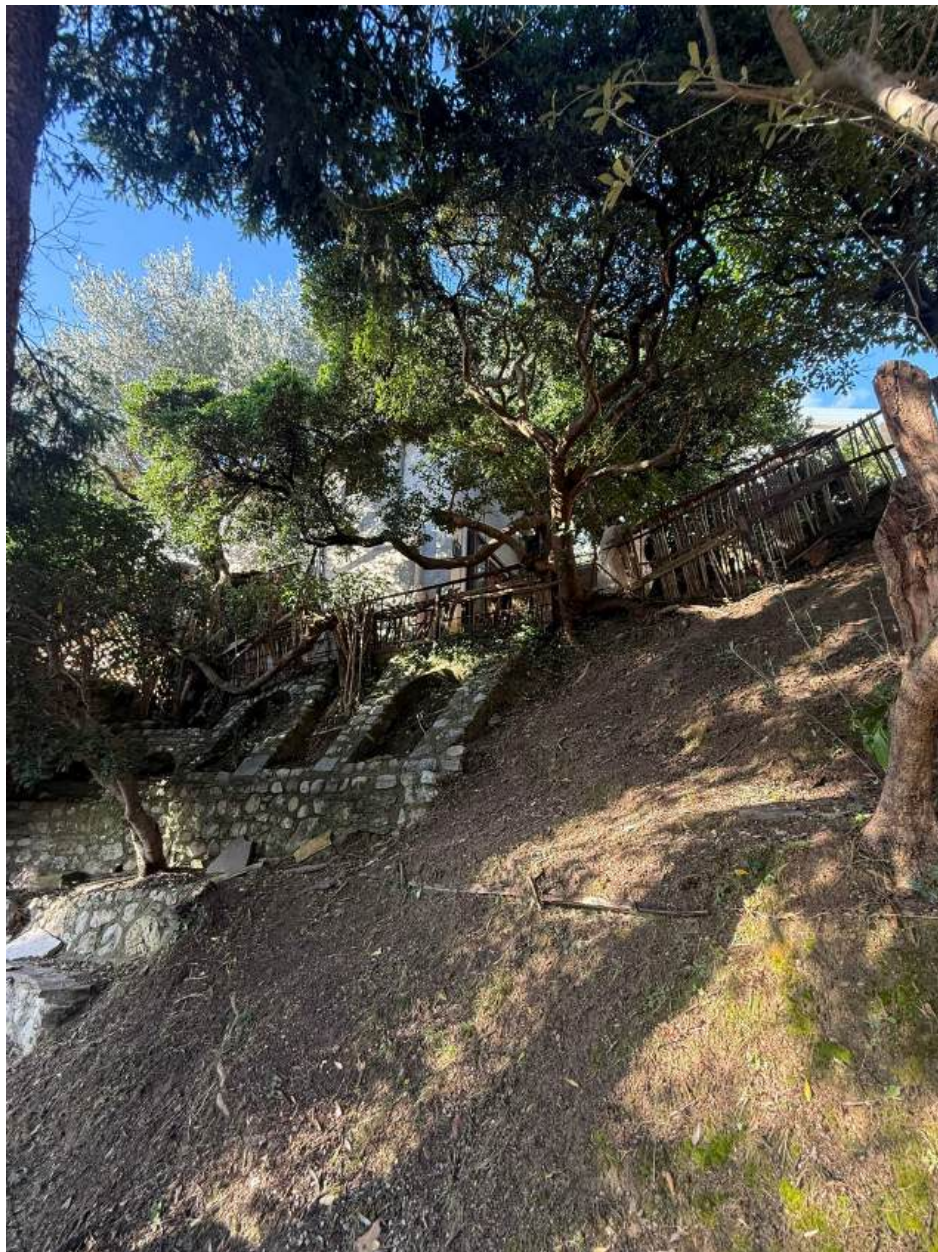






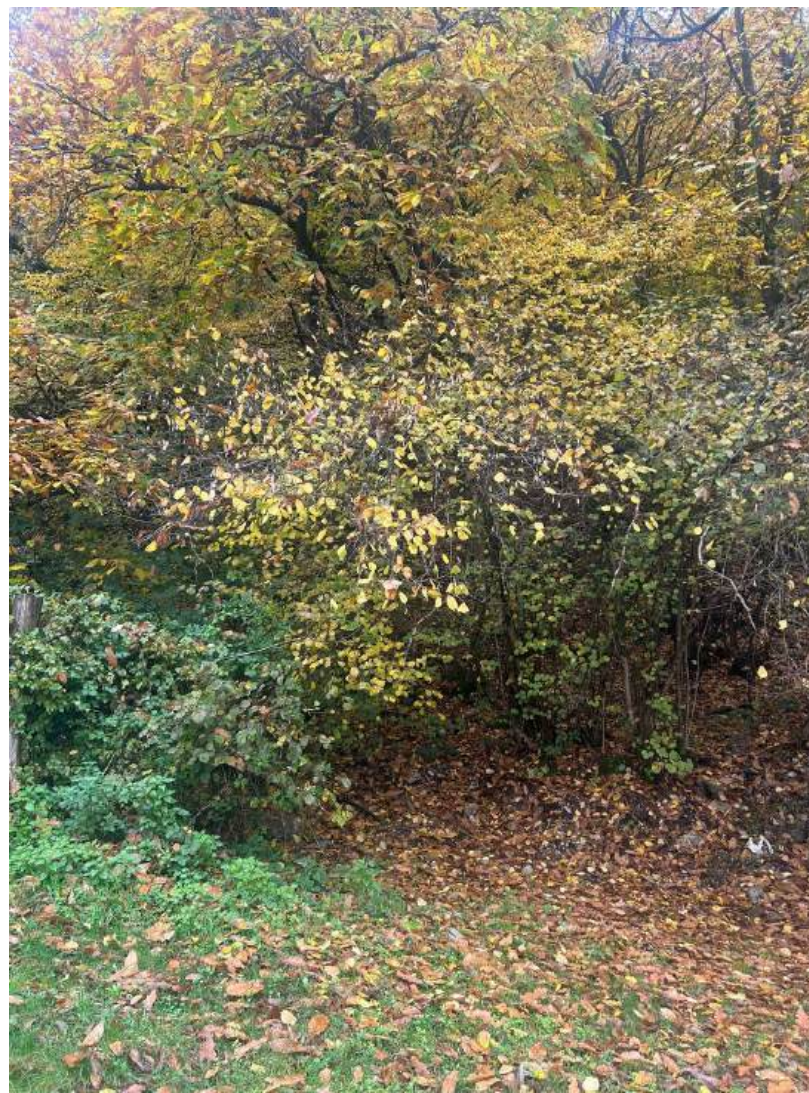




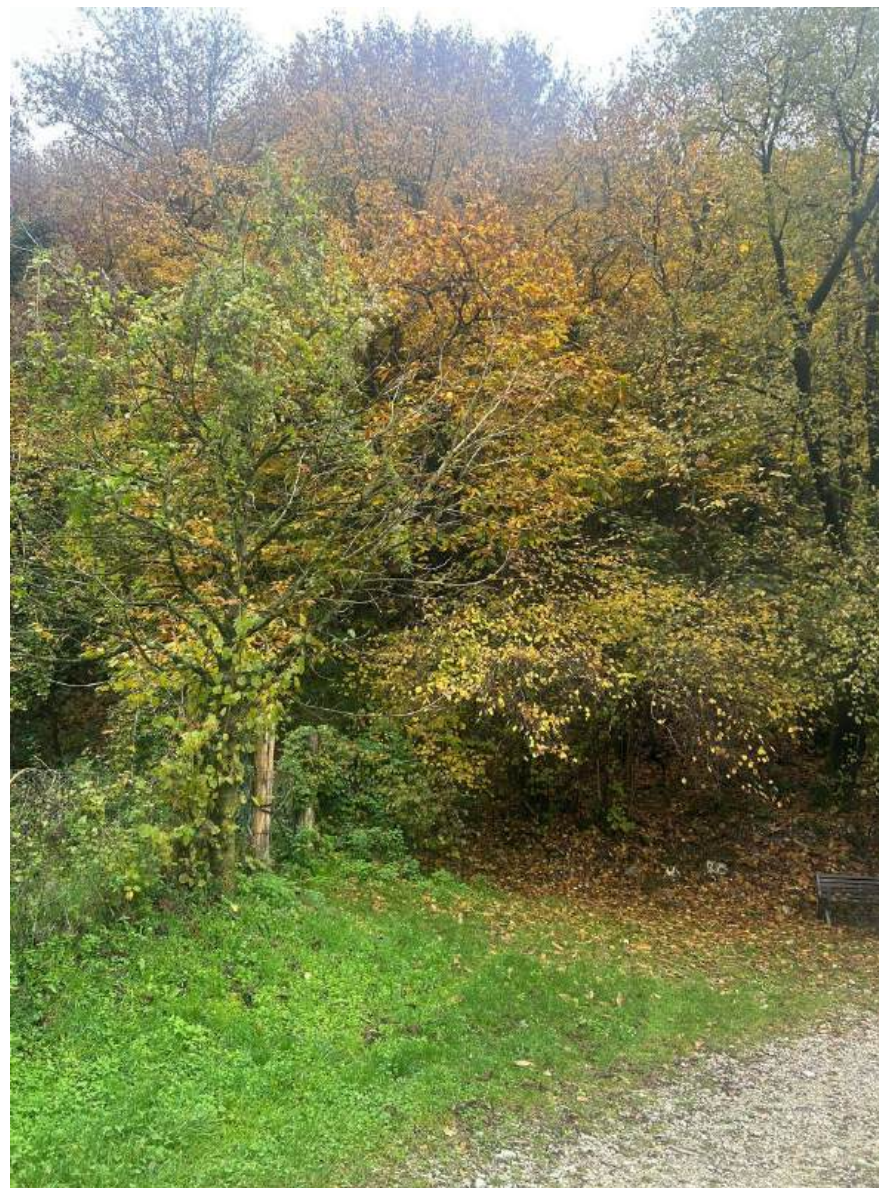


Lotto 5 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 7696 e Lotto 6 – Terreno – bosco ceduo fg. 7 mapp. 112

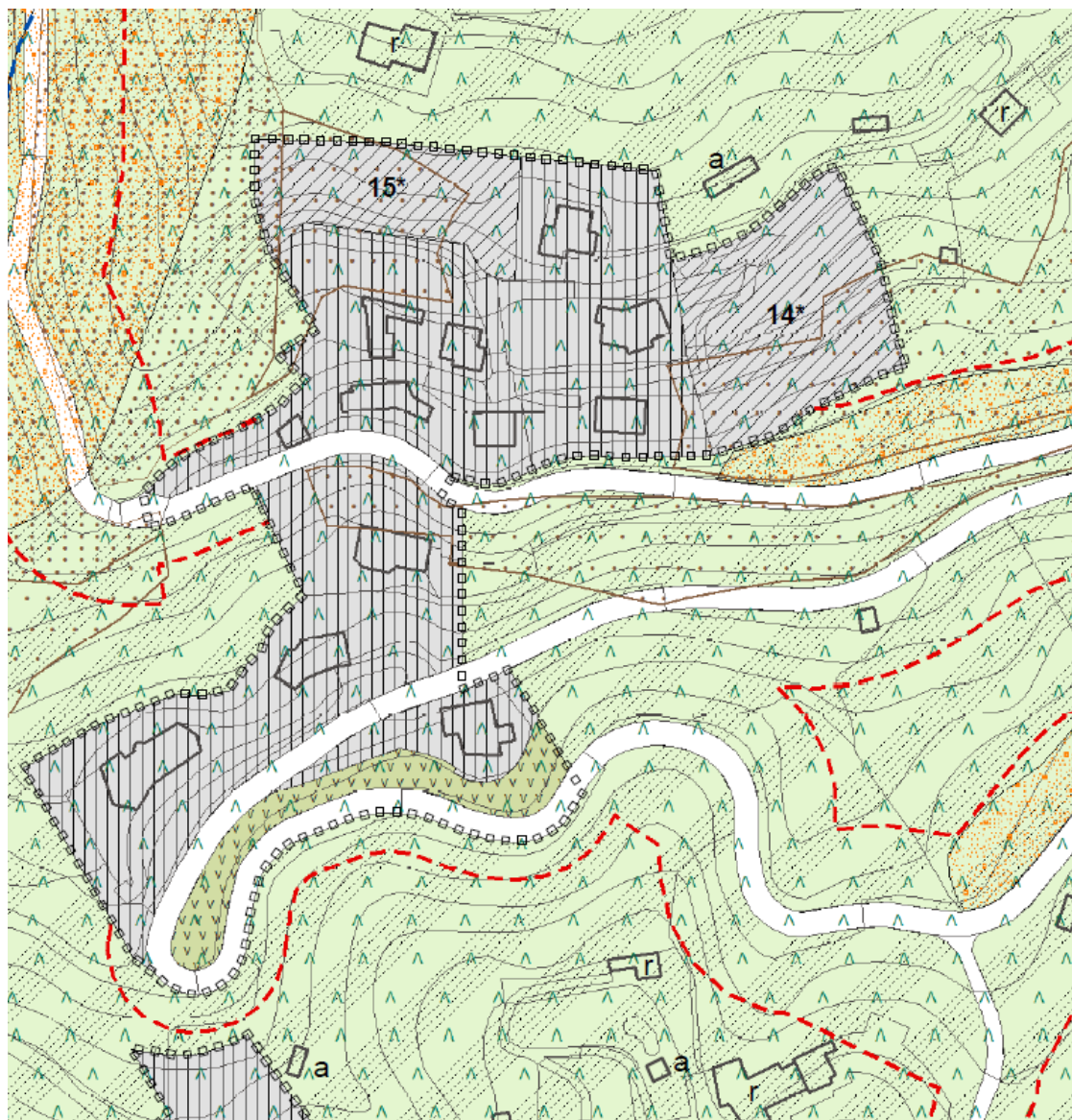
Questi sono gli unici lotti che sono stati fotografati e visionati essendo accessibili con mezzi propri. Gli altri lotti, 2, 3, e 4 non sono accessibili se non con jeep 4x4 e solo dopo un'importante camminata in quota che è fattibile da persone allenate ed esperte camminatrici in montagna.



Sentiero da cui si parte per accedere ai due lotti 5 e 6



4. Estratti strumenti urbanistici:



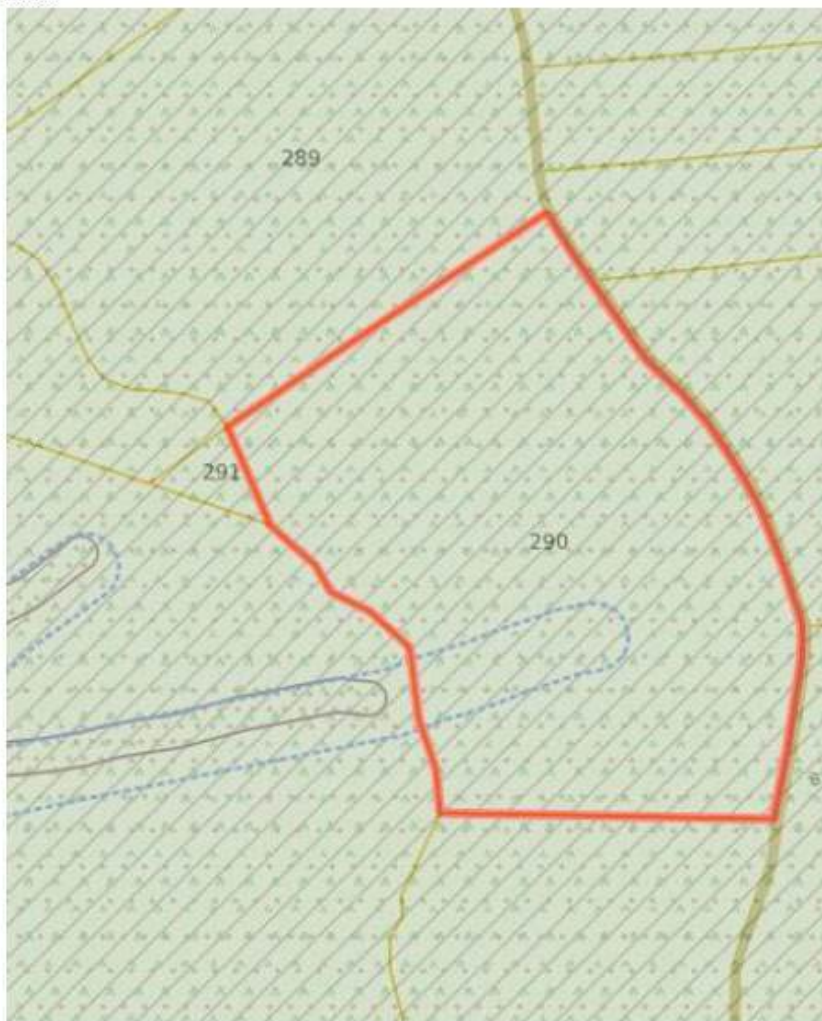
Legenda

- Confine amministrativo comunale
- Perimetro del tessuto urbano consolidato
- Limite di rispetto captazione acque sorgive
- Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici
- Rispetto cimiteriale
- Linee di arretramento (rispetto stradale)
- Linee di arretramento (RIM)
- Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
- Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167
- Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 - BURL 1° Suppl. Straordinario n.37 del 09/09/2003
- Ambiti a potenzialità ecologica diffusa definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR n.7/13939 del 01/08/2003 - BURL 1° Suppl. Straordinario n.37 del 09/09/2003
- IL SISTEMA RESIDENZIALE**
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato
- Aree libere da edificare a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola e/o binata
- Aree libere da edificare a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato
- Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da piani attuativi già convenzionati e/o da convenzionare e Ambiti territoriali soggetti a Programmi Integrati di Intervento
- Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia singola e/o binata
- Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato
- Edificio in contrasto con la tipologia edilizia prevalente negli ambiti residenziali: edifici singoli o binati inseriti in ambiti caratterizzati da tipologia edilizia prevalente a blocco isolato
- Edificio in contrasto con la tipologia edilizia prevalente negli ambiti residenziali: edifici a blocco inseriti in ambiti caratterizzati da tipologia edilizia prevalente singola o binata

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

scala 1:2000



Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

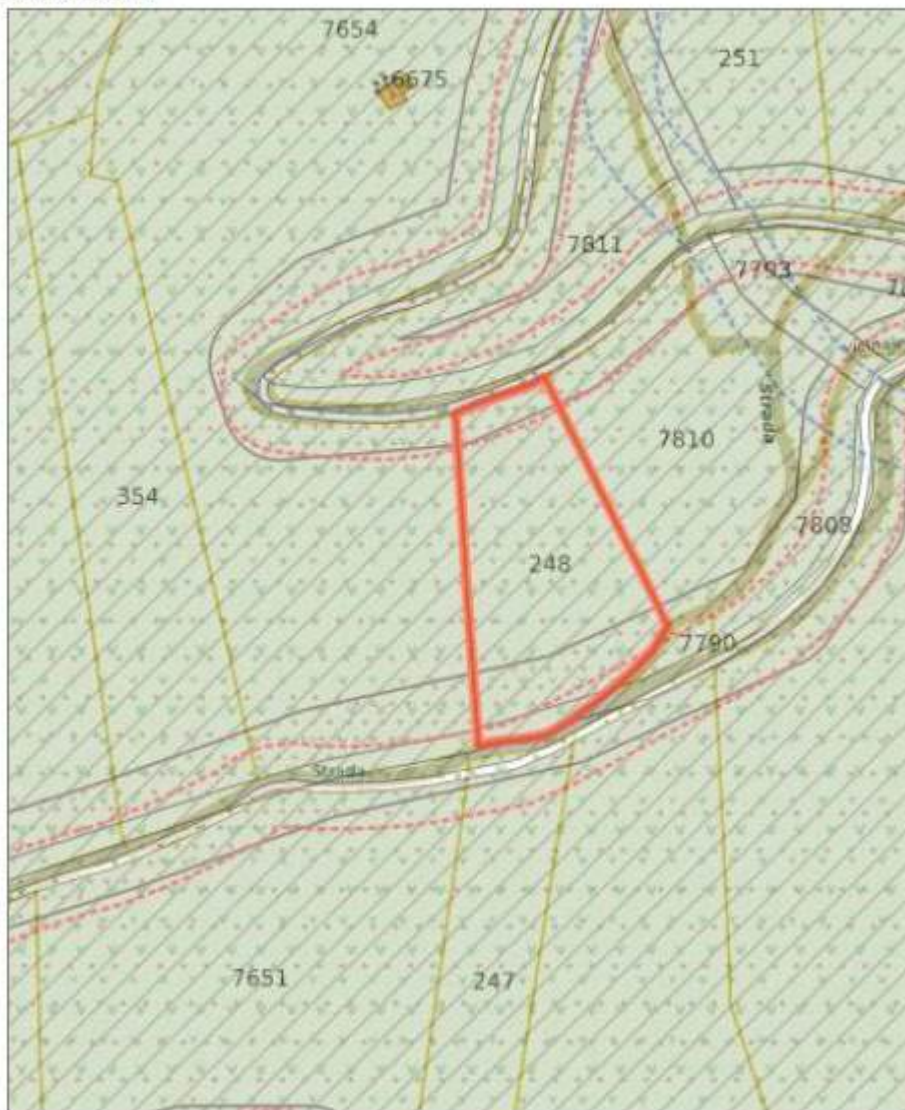
scala 1:2000



Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

scala 1:2000

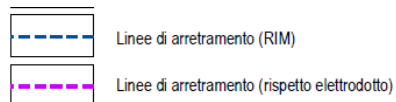


Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

scala 1:2000

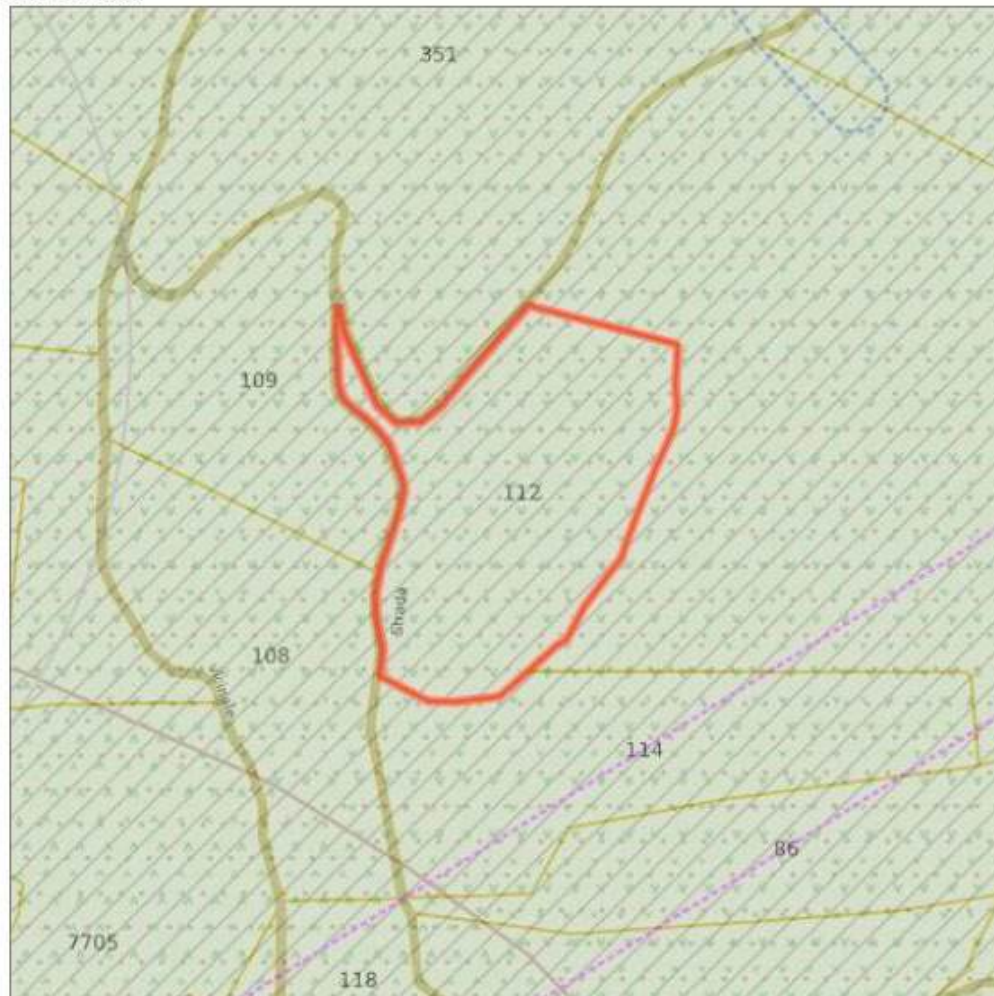




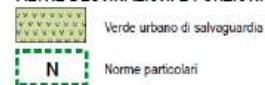
Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

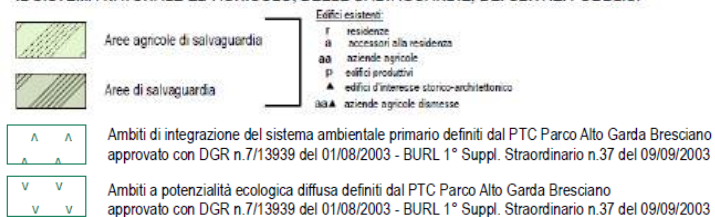
scala 1:2000



ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI



IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI



Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

scala 1:2000





Marca da bollo € 16,00
Del 04/06/2025
n. 01241301226701

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta presentata da Sara Gennari in data 06/10/2025 prot. 10407, residente a Chiari (BS) in via Einstein n. 12, per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica per uso //, relativamente alle aree site nel territorio di questo Comune ed identificate catastalmente alla sezione NCT foglio 5 mappali 248, 354; foglio 2 mappali 290, 291; foglio 7 mappali 7696, 112;

Visto il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 15 gennaio 2014, successiva variante al Piano delle Regole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 15 ottobre 2020, avviso di deposito sul BURL in data 19/05/2021 e in seguito rettifica ai sensi dell’art. 13 comma 14bis della LR 12/2005 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28 novembre 2024, pubblicata sul BURL n. 1 del 02/01/2025;

Ai sensi dell’art. 30 commi 2 - 3 - 4 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380

si certifica

che i terreni distinti catastalmente alla sezione NCT **foglio 5 mappali 248, 354; foglio 2 mappali 290, 291; foglio 7 mappali 7696, 112** di questo Comune risultano avere la destinazione urbanistica indicata negli elaborati a seguire.

Si allega in calce copia degli articoli di riferimento estratti dalle NTA di PGT vigente

IL RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA
(arch. Giulia Barbera)

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



RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	18827.15	18827.15	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	18827.15	18827.15	100
Linee di arretramento (RIM)	18827.15	1269.28	6.7
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	18827.15	18827.15	100

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	18827.15	16844.31	89.5
Fattibilità geologica - (4e) Fascia di rispetto del reticolo idrico minore	18827.15	1227.72	6.5

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	18827.15	18827.15	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00290

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	18827.15	18827.15	100
Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	18827.15	18827.15	100
Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni	18827.15	1269.28	6.7
Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune (art. 41 NTA del PTCP)	18827.15	1269.28	6.7
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	18827.15	18827.15	100



RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	442.32	442.32	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	442.32	442.32	100

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	442.32	442.32	100

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	442.32	442.32	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0002 - Numero 00291

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	442.32	442.32	100
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	442.32	442.32	100



RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	3694.35	3694.35	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	2555.19	69.2
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	3694.35	3694.35	100

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (2b) Aree con depositi deltizi scarsamente addensati; depositi morenici addensati con pendenze medie e piccole instabilitn superficiali; aree con pendenze medie e modeste instabilite in affioramenti litoidi e/o falde detritiche stabilizzate	3694.35	3694.35	100

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	3694.35	3694.35	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00248

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi non trasformabili definiti dal piano di indirizzo forestale del Parco Alto Garda Bresciano	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	3694.35	2555.19	69.2
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	3694.35	3694.35	100
Rispetto stradale	3694.35	518.53	14.0

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. Data: 2025.10.16 11:53:11 +02'00' Cat. 10 - CL 10 - Pas 31-10-2025 partenza



Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	5918.85	5918.85	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	5273.97	89.1
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	5918.85	5918.85	100

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (2b) Aree con depositi deltizi scarsamente addensati; depositi morenici addensati con pendenze medie e piccole instabilità superficiali; aree con pendenze medie e modeste instabilità in affioramenti litoidi e/o falde detritiche stabilizzate	5918.85	5918.85	100

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	5918.85	5918.85	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0005 - Numero 00354

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi non trasformabili definiti dal piano di indirizzo forestale del Parco Alto Garda Bresciano	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	5918.85	5273.97	89.1
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	5918.85	5918.85	100



RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	7510.96	7510.96	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	7510.96	7510.96	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	7510.96	7510.96	100

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	7510.96	7510.96	100

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	7510.96	7510.96	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 00112

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	7510.96	7510.96	100
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	7510.96	7510.96	100



RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	23307.65	23307.65	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	23307.65	23307.64	100
Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)	23307.65	6906.11	29.6
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	23307.65	23038.87	98.8

Fattibilità geologica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Fattibilità geologica - (3b) Aree a pericolosità potenziale per instabilità superficiale in roccia e/o terreni di varia natura, in versanti acclivi (compresi detriti di falda non stabilizzati)	23307.65	20897.18	89.7
Fattibilità geologica - (4a) Aree soggette a crolli di massi; frana attiva e/o marcata instabilità; franosità superficiale attiva diffusa; erosione fluviale con approfondimento di alveo; colamento rapido	23307.65	2410.47	10.3

Sensibilità Paesistica

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Classi di sensibilità paesistica - 4	23307.65	23307.65	100

Vincoli

Comune Gardone Riviera - Foglio 0007 - Numero 07696

Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario definiti dal PTC Parco Alto Garda Bresciano	23307.65	23038.87	98.8
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano	23307.65	23307.64	100
Classe 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni	23307.65	2444.8	10.5
Limite rispetto elettrodotto	23307.65	6906.11	29.6
Parco Alto Garda Bresciano (art. 137 NTA del PTCP BS)	23307.65	23307.65	100

Elaborati testuali:

url - Relazione Geologica generale (pubblicazione: 29/05/2024)

url - U612_04_A01DdPr00 NTA APPROVAZIONE (pubblicazione: 29/05/2024) url - U713_A01PdR_04_r00 NTA (pubblicazione: 29/05/2024) url - U713_A01PdS_04_r00 NTA (pubblicazione: 29/05/2024)

Per l'integrazione dei materiali relativi allo strumento urbanistico vigente si rimanda a quanto riportato nel sito di Regione Lombardia raggiungibile al seguente link:

url - Ricerca Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia

- L'estensione delle superfici è un valore indicativo, in quanto non vi è esatta coincidenza tra aree catastali e aree del PGT.





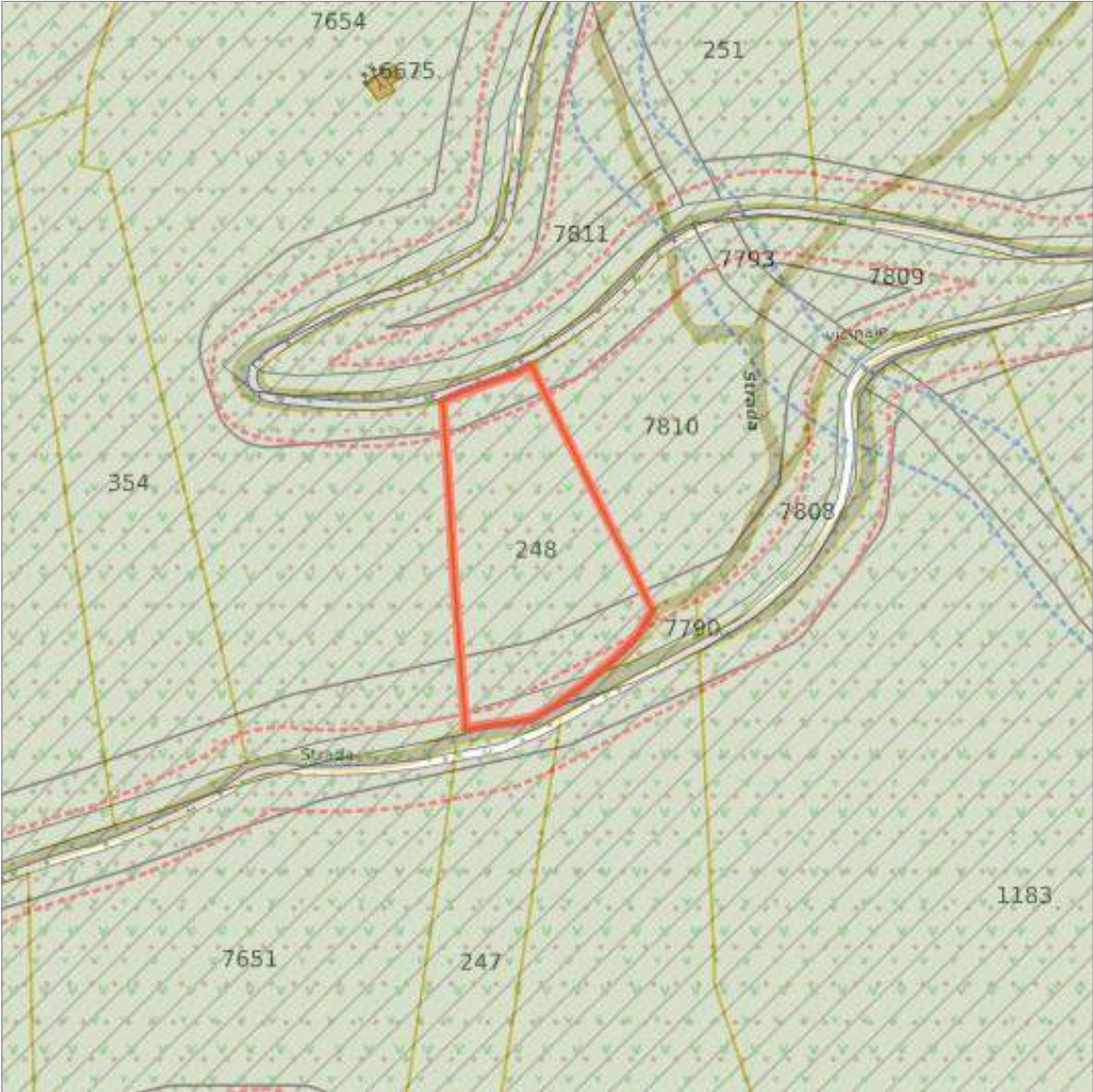
Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	18827.15	18827.15	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	18827.15	18827.15	100
Linee di arretramento (RIM)	18827.15	1269.28	6.7
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	18827.15	18827.15	100





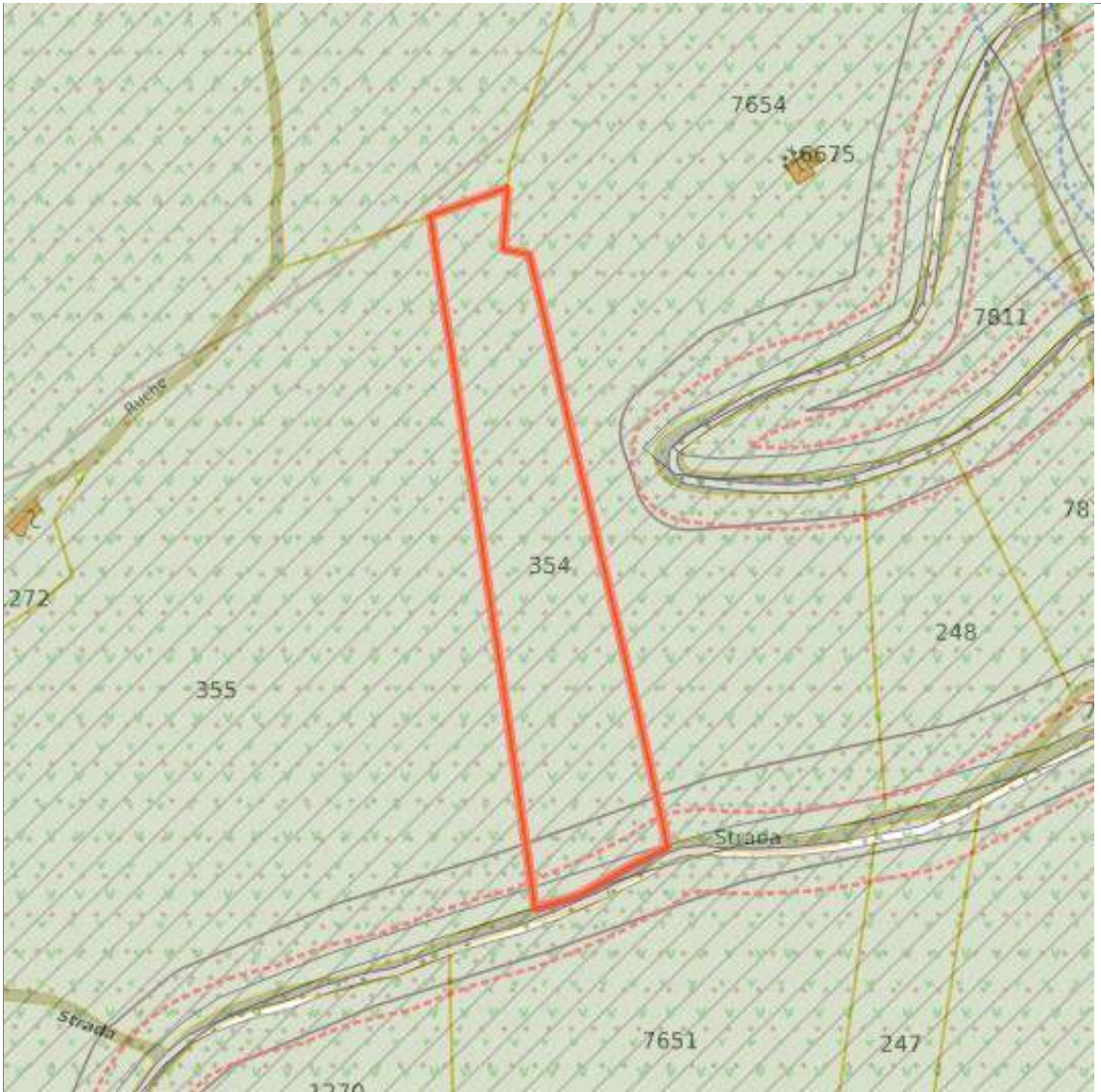
Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	442.32	442.32	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	442.32	442.32	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	442.32	442.32	100





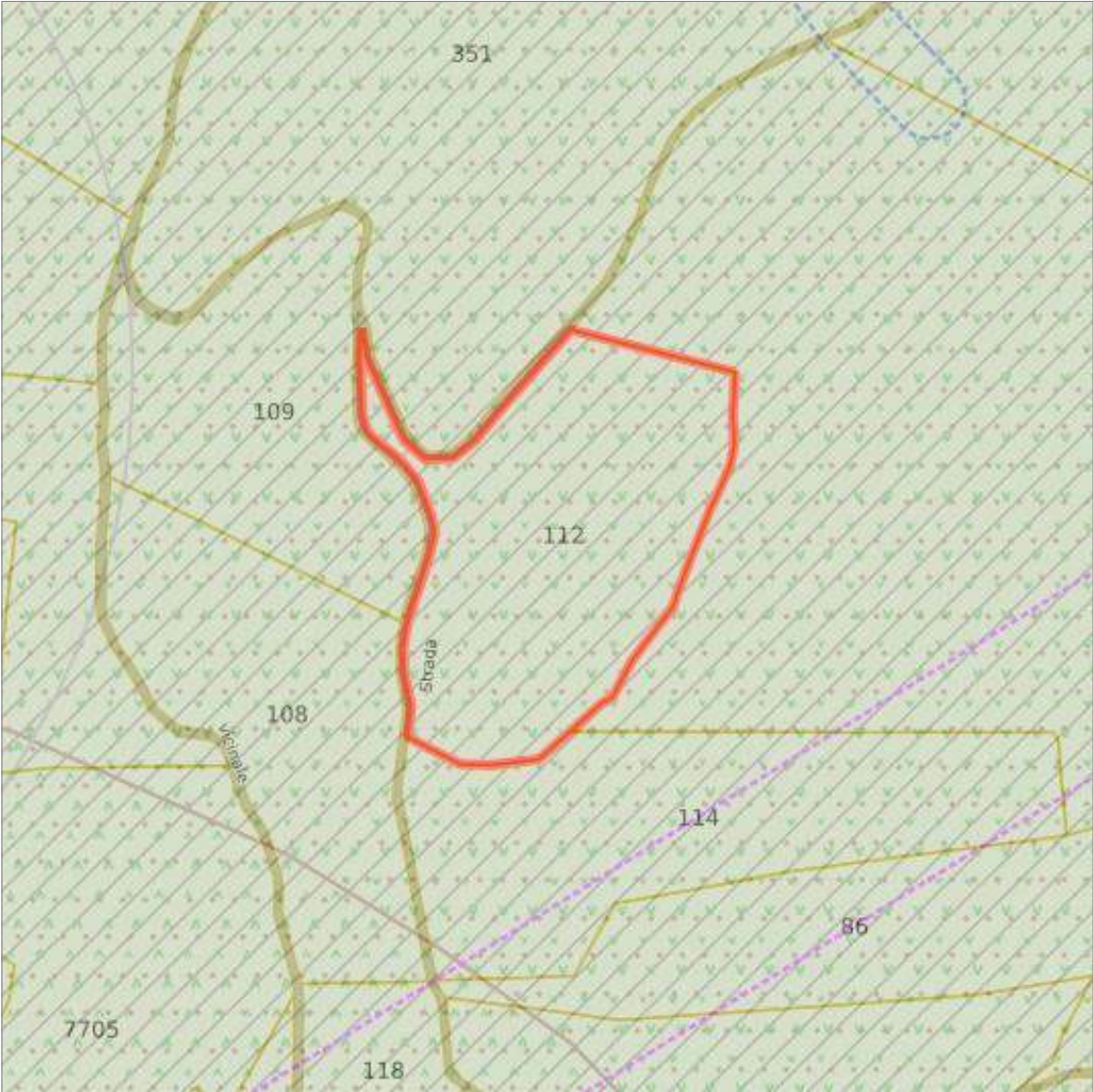
Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	3694.35	3694.35	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	975.61	26.4
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	3694.35	2555.19	69.2
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	3694.35	3694.35	100





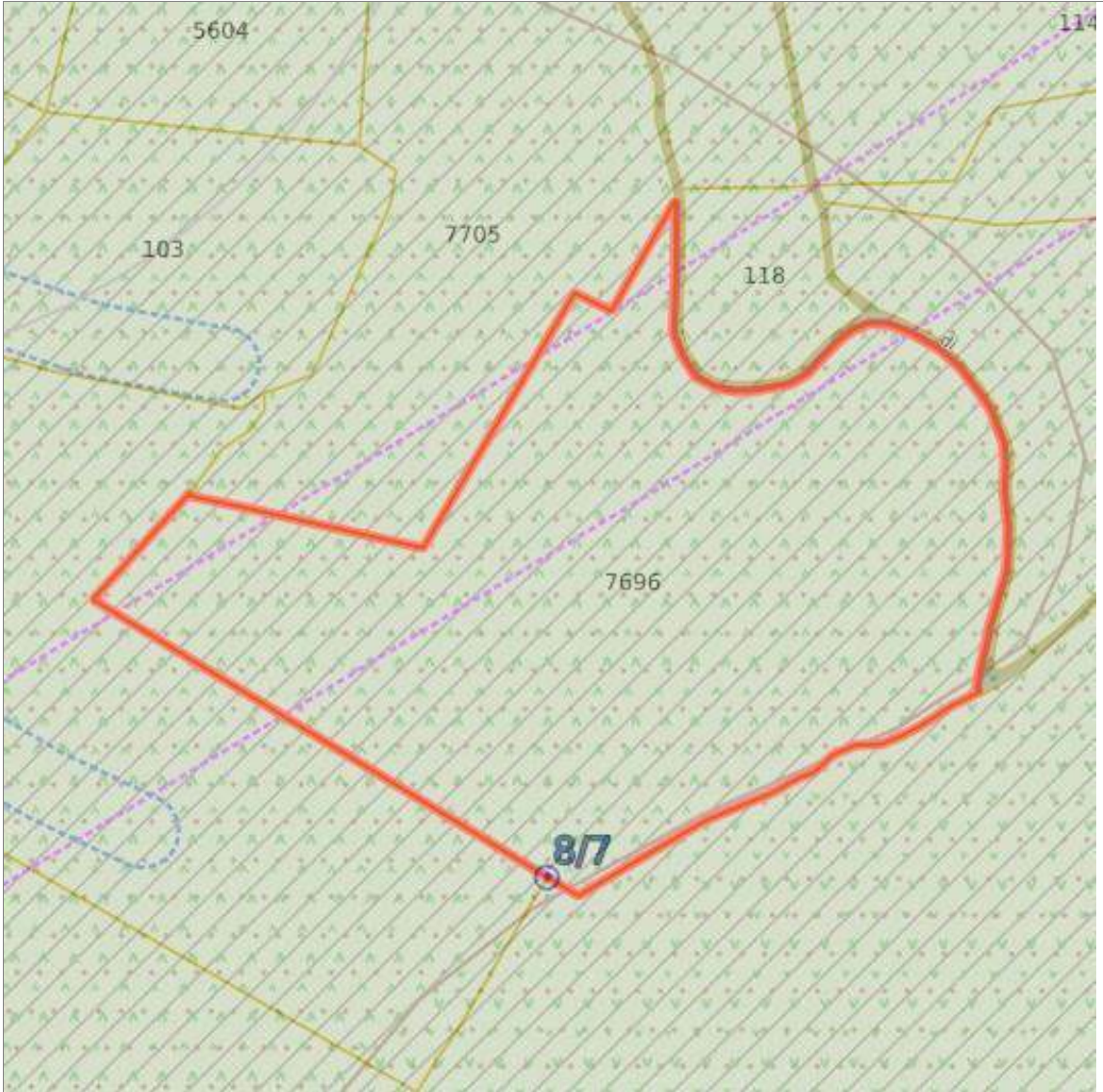
Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	5918.85	5918.85	100
Boschi NON trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	492.98	8.3
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	5918.85	5273.97	89.1
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	5918.85	5918.85	100





Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	7510.96	7510.96	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	7510.96	7510.96	100
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti a potenzialità ecologica diffusa	7510.96	7510.96	100





Strato	Superficie		%
	particella [mq]	intersezione [mq]	
Aree di salvaguardia	23307.65	23307.64	100
Boschi trasformabili definiti dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano approvato con DGR 29 maggio 2018 n. XI/167	23307.65	23307.64	100
Linee di arretramento (rispetto elettrodotto)	23307.65	6906.11	29.6
Piano Territoriale di Coordinamento - Parco - Sistema Ambientale - Ambiti di integrazione del sistema ambientale primario	23307.65	23038.87	98.8



6.Planimetrie catastali ed Estratto mappa

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B - Catasto Edilizio Urbano

Lire 20

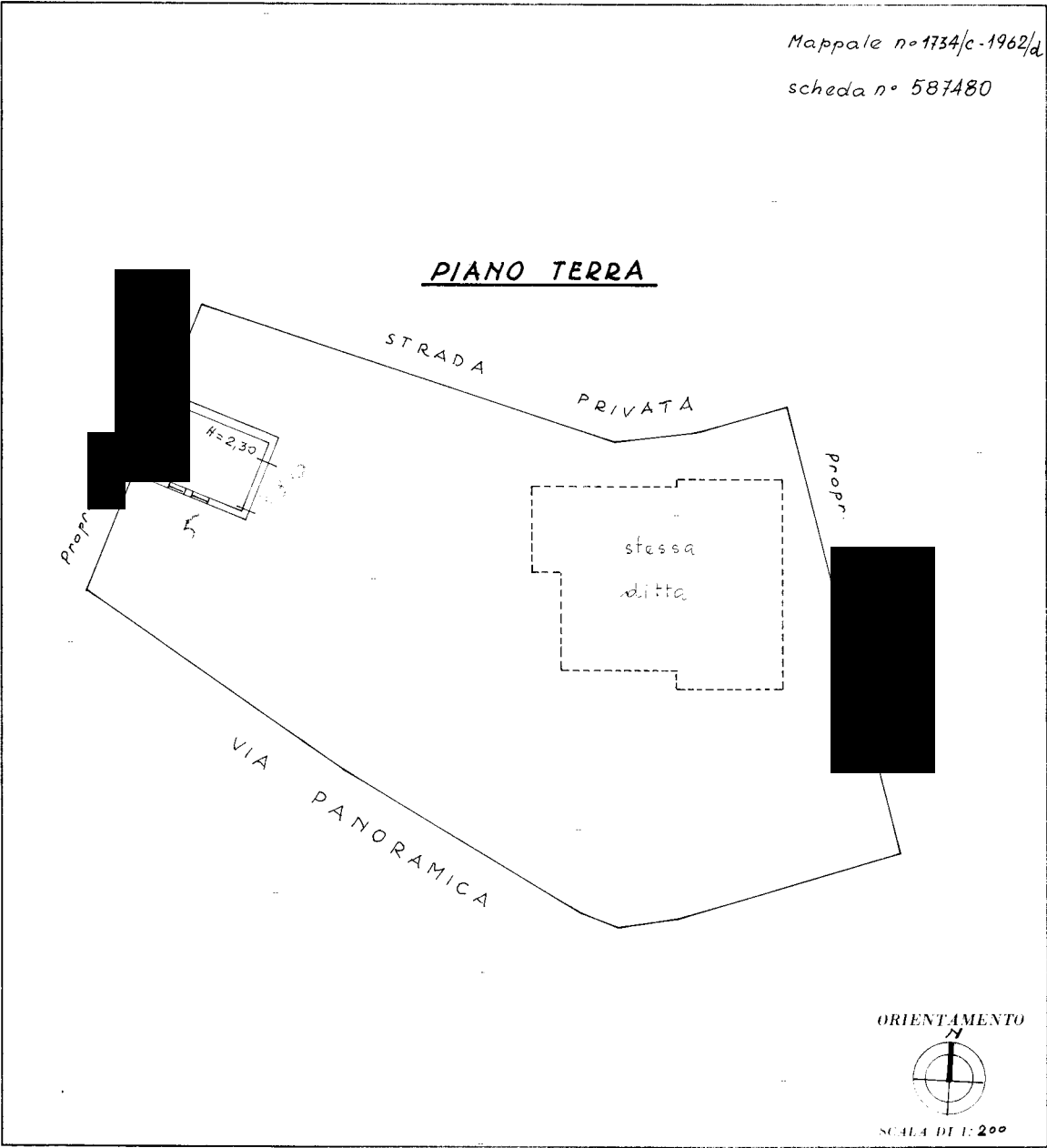
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11 APRILE 1968 N. 363

Planimetria dell'immobile situato in **GARDONE VIK**

Ditta

Allegata alla demarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BRESCIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25-5-68
PROT. N° 1180

computato dal Geom. Giuseppe Erculiani
Esente all'Atto dei geometri
nella Provincia di Brescia
24 maggio 1968
firma Giuseppe Erculiani

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B - Nuovo Catasto - Edilizio Urbano

Lire
20

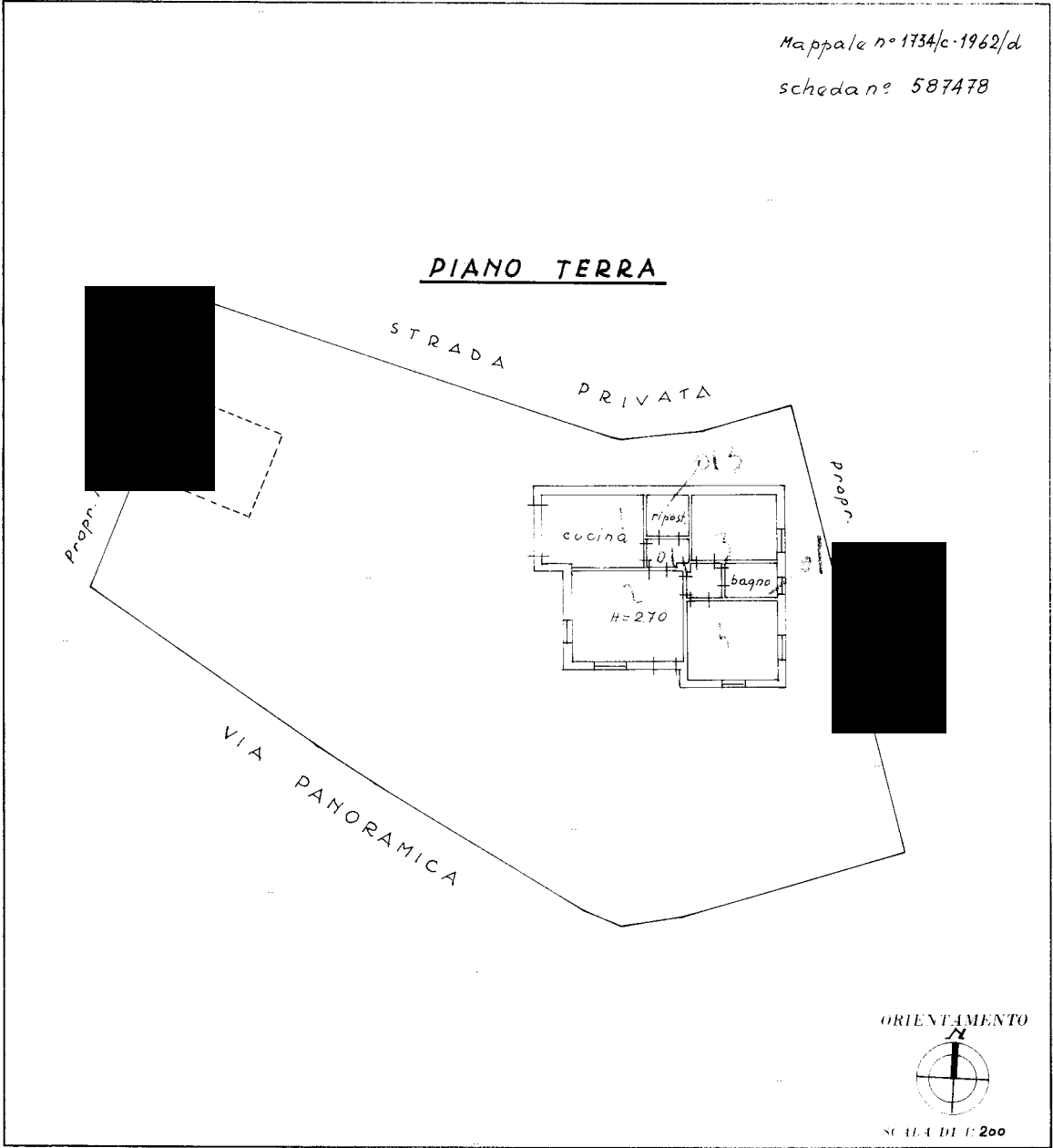
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11/10/1974 (D.L. 11/10/1974)

Planimetria delimmobile situata nel Comune di **GARDONE RIV.** in **Panoramica**
Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BRESCIA**

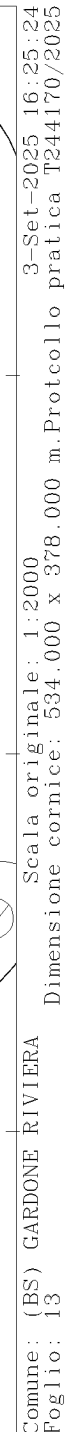
Mappale n° 1734/c-1962/d
scheda n° 587478



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 25-5-68 PROT. N° 1178	

Completata dal Geom. Giuseppe
Erculiani
Esente all'Albo dei geometri
della Provincia di Brescia
24 maggio 1968
Firma **Giuseppe Erculiani**

Ultima planimetria in atti

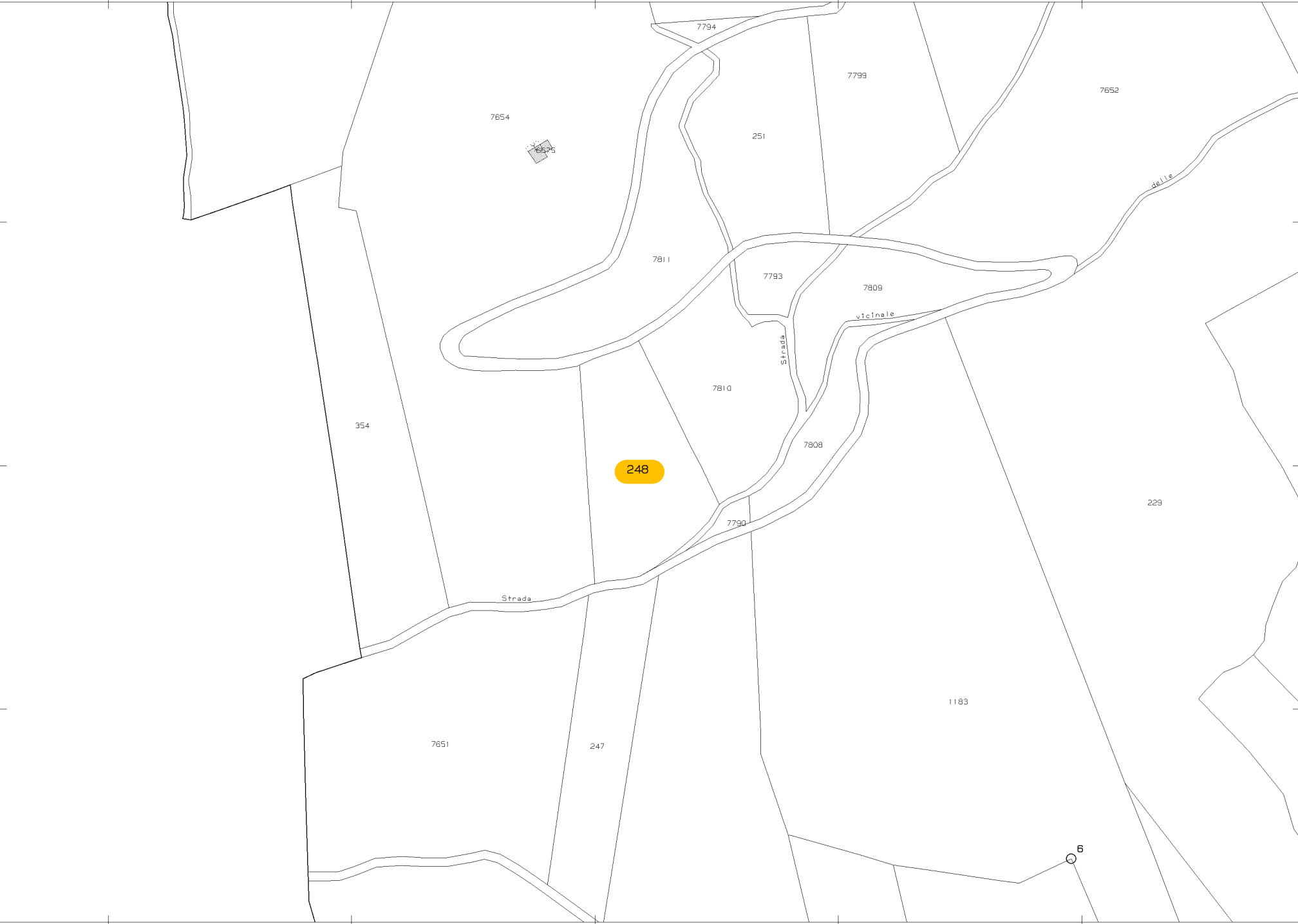




Comune: (BS) GARDONE RIVIERA
Foglio: 13
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T244304/2025
3-Set-2025 16:25:42

E=1622000

1 Particella: 3701



Comune: (BS) GARDONE RIVIERA

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T85597/2025

1-Nov-2025 17:21:58

Foglio: 5

E=1621000

1 Particella: 248



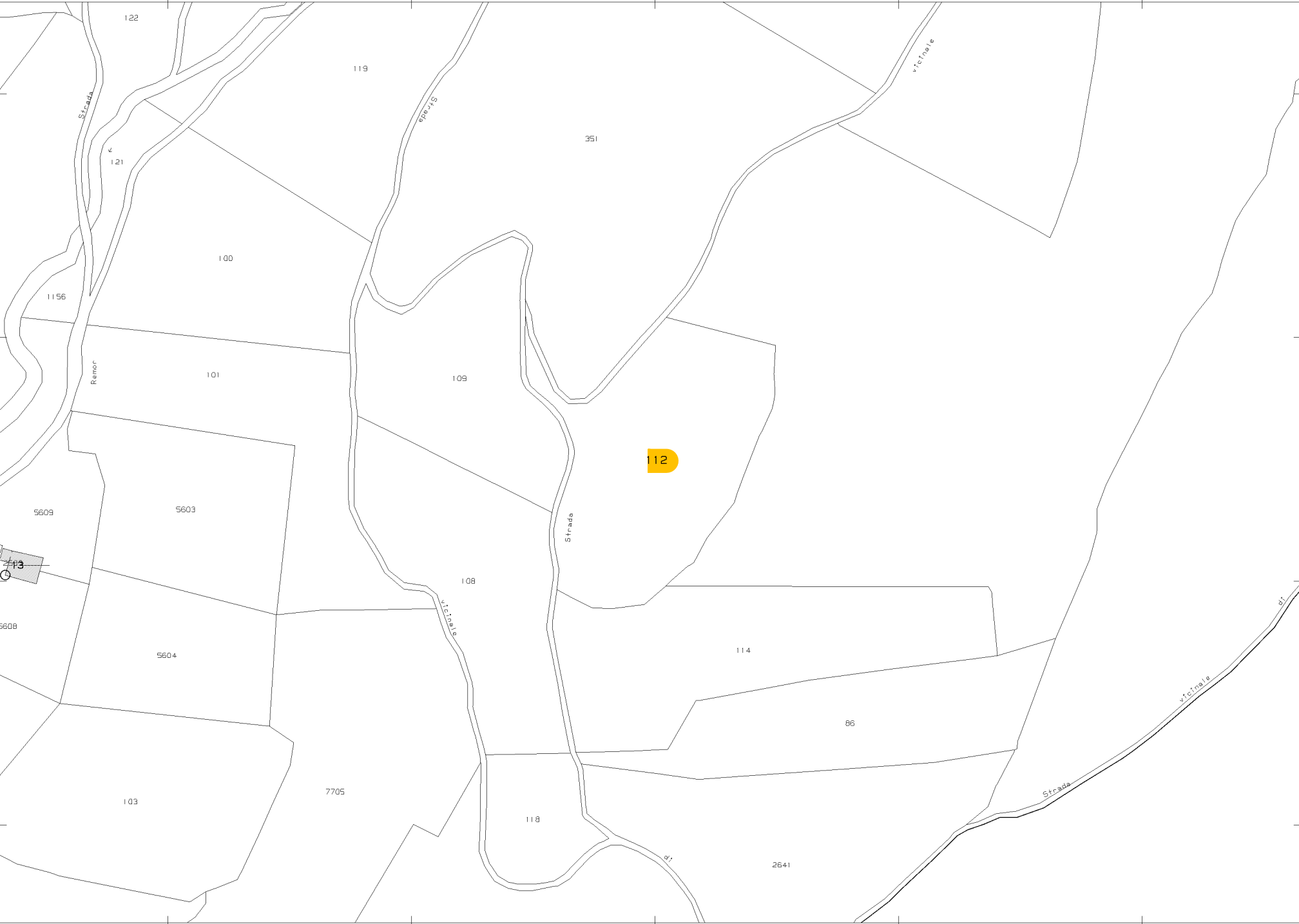
Comune: (BS) GARDONE RIVIERA
Foglio: 5
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
Protocollo pratica T85735/2025
1-Nov-2025 17:23:42



Comune: (BS) GARDONE RIVIERA
Foglio: 2
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
Protocollo pratica T85787/2025
1-Nov-2025 17:24:15



Comune: (BS) GARDONE RIVIERA
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.
Protocollo pratica T85842/2025
1-Nov-2025 17:24:41



Comune: (BS) GARDONE RIVIERA
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T85905/2025
1-Nov-2025 17:25:17

VISURA 105261 DEL 04/11/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2025
Comune: Gardone Riviera
Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria: **Montagna del Benaco Occidentale**

Zona: **Gardone Riviera**

	Massimo	Minimo
Prato	100.000 €/HA	70.000 €/HA
Bosco	16.900 €/HA	13.000 €/HA
Uliveto	180.000 €/HA	120.000 €/HA

Zona: **Lungo Lago**

Massimo	Minimo
---------	--------

Zona: **Supiane S-Michele Tresnigo**

Massimo	Minimo
---------	--------

Visualizza le avvertenze relative al listino (/content/download/56637/459958/file/124-Anno 2025 - Avvertenze.pdf)

Tutti i diritti riservati. Nessuna parte del Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia puo' essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto - elettronico, meccanico, fotocopiatura, registrazione o altro - senza l'autorizzazione scritta dell'Editore. Citazioni sono consentite per uso giornalistico purchè venga fatta precisa menzione della fonte.
E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI SCRITTI E DISEGNI.



Mappa catastale e tipologia carta catastale



30m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:1.000

Mappa catastale e tipologia carta catastale



30m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:1.000

Mappa catastale e tipologia carta catastale



60m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:2.000

Mappa catastale e tipologia carta catastale



60m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:2.000

Mappa catastale e tipologia carta catastale



Mappa catastale e tipologia carta catastale



60m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:2.000

[illegible]

Mappa catastale e tipologia carta catastale



60m

Firmato Da: SARA GENNARI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1fcb89c

1:2.000