

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°457/2025

Tribunale di Brescia — Procedura Esecutiva Immobiliare n. 457/2025 R.G.E.
Redatta da: Geom. Giuseppe Dotti

Data redazione:
18/03/2026

Valore di stima finale: € 176.000,00 (euro centosettanta seimila/00)

Procedura Esecutiva: n. 457/2025 R.G.E. Giudice dell'Esecuzione: Il G.O.P. delegato dell'esecuzione Davide Foppa Vicenzini Cancelleria: Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUTATO (intestataro procedura):



CUSTODE GIUDIZIARIO / DELEGATO ALLA VENDITA:

Avv. Luca Pasini — Studio Legale Pasini, Contrada della Mansione n. 2 - 25122 - Brescia

luca.pasini@brescia.pecavvocati.it info@avvocatolucapasini.it—

Decreto di nomina: Decreto del G.E. n. 2025/78 del 21/01/2026

ISTANTE / CREDITORE PROCEDURA:

Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck, in persona del legale rappresentante pro tempore, e con sede a A-6020 Innsbruck (A), Sparkassenplatz 1, iscritta al Firmenbuch (registro delle imprese austriaco) tenuto dal Landesgericht (Tribunale) di Innsbruck al numero FN 45551 m, codice fiscale italiano 91008670217, partita IVA comunitaria ATU31724202, rappresentata e difesa dagli Avvocati Stephan Vale (cod.fisc. VLASPH68T02A952T, indirizzo PEC stephan.vale@pec.pobitzer.it, tratto da INI-PEC) e Alexander Gasser (cod.fisc. GSSLND71L20A952F, indirizzo PEC alexander.gasser@pec.pobitzer.it, tratto da INIPEC) entrambi con studio in 39100 Bolzano (BZ), Via Dante 12/4, dall'Avv. Alessandro Bressi (cod. fisc. BRSLSN71D20B157M, PEC alessandro.bressi@pec.ordineavvocatibrescia.it, tratto da INI-PEC), con studio in 25121 Brescia (BS), Via Gerolamo Savoldo 6, presso il quale è elettivamente domiciliata e ciò in forza di procura generale dell'11.12.2000, depositata in Italia il 9.01.2001, repertorio



n.113.418, raccolta n.7.161, notaio dott. Gianguido Isotti, registrata a Bolzano il 12.01.2001 al n. 132, serie 1, e subdelega in calce all'atto di precetto,

qui di seguito anche- Anwaltskanzlei Studio Legale Pobitzer Via Dante n. 12/4 39100 BOLZANO (BZ)

ESPERTO STIMATORE / REDATTORE DELLA PERIZIA:

Dotti Geom. Giuseppe Via Dante Alighieri, 58 Castenedolo (BS) c.f.: DTTGPP61H27C293J tel/fax:030.2732130 e.mail: giuseppe.dotti@geopec.it Collegio Geometri di Brescia n°3942

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

Fabbricato e terreni siti in Comune di Toscolano Maderno (BS), Via Magnico Pezzuglio s.n.c. — particelle e mappali come da visure catastali (Allegato 1).

CAPITOLI:

A - INCARICO, QUESITO E DOCUMENTI ESAMINATI	Pg. 2-4
B -IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE COSTRUTTIVA, IMPIANTI, URBANISTICA E VINCOLI	Pg. 4-8
C - STATO DI POSSESSO	Pg. 5-12
D - FORMALITÀ, VINCOLI, VISURE IPOTECARIE, ATTI NOTARILI E SERVITÙ	Pg.12-15
E - REGOLARITÀ EDILIZIA: CRONISTORIA, PRATICHE E TITOLI	Pg.16-18
F - STATO DI FATTO, CONSISTENZA, SUPERFICI E DESCRIZIONE	Pg.19-23
G - METODOLOGIA ESTIMATIVA E COMPARATIVI	Pg.24-32
H - CONCLUSIONI FINALI DELLA PERIZIA	Pg.33-35

A — INCARICO, QUESITO E DOCUMENTI ESAMINATI

A.1 — Conferimento incarico

Con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 457/2025 R.G.E., l'esperto Geom. Giuseppe Dotti è stato nominato per:

- eseguire sopralluogo;
- verificare la regolarità edilizia, urbanistica, catastale e ipotecaria;
- determinare il valore del compendio immobiliare;
- redigere perizia estimativa completa ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

L'incarico è stato accettato nei termini di legge.

A.2 — Quesito del G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione richiede che l'esperto:



1. identifichi con precisione il bene pignorato;
2. verifichi la proprietà e le trascrizioni pregiudizievoli;
3. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica;
4. verifichi l'agibilità;
5. verifichi la presenza di vincoli;
6. accerti lo stato di possesso;
7. valuti la possibilità di formazione di lotti;
8. determini il valore di mercato del bene;
9. applichi le detrazioni previste;
10. determini il valore finale ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

A.3 — Documenti Allegati

L'esperto ha esaminato e prodotto i seguenti documenti:

- visure catastali attuali e storiche (allegato 1);
 - visure ipotecarie e trascrizioni; (allegato 2) Ufficio- Territorio BRESCIA del 25/12/2025
 - Relazione notarile; (allegato 3)
 - CDU Norme Tecniche di Attuazione; Certificato di destinazione urbanistica (allegato 4)
 - estratti PGT e mappe storiche (napoleoniche, 1944–1948–1958/70); (allegato 5)
 - pratiche edilizie comunali;(allegato 6)
 - richieste e comunicazioni Agenzia delle Entrate;(allegato 7)
 - Sopralluogo interno/esterno: 20/02/2026 (ore 10:00).
 - Sopralluogo integrativo esterni: 27/02/2026 (ore 09:30)-doc fotografica(allegato 8)
 - Acquisizione Planimetrie richiesta Data: 12/03/2026 - n. T81104 - (allegato 9)
 - Acquisizione documenti: 09/02/2026 – 27/02/2026. Comparativi di mercato (allegato 10)
 - Decreto pignoramento: 15/10/2025 (estratto fascicolo di cancelleria, Allegato 11).
- Trascrizione Conservatoria procedura: 09/02/2026 — Protocollo Conservatoria n. 2026/000457



B — IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE COSTRUTTIVA, IMPIANTI, URBANISTICA E VINCOLI

LOCALIZZAZIONE

1 Estratto Stradario



Posizione: Grado decimale (WGS84) N 45.646342 E 10.586858

Lat:° (N)

Lon:° (E)

2 Ortofoto volo 2021 SIT Brescia



3 Estratto Mappa SIT Brescia

MAD Foglio 15 mappale 633



B.1 Identificazione catastale completa

E.I.457 -2025_RELAZIONE DI STIMA-

Dotti Geom. Giuseppe Studio Via Matteotti, 1 Castenedolo (BS)

4/36



Dati estratti dalle visure catastali aggiornate Tutti i riferimenti catastali e le planimetrie sono riportati integralmente in (Allegato 1).

Unità immobiliare principale (fabbricato)

Indirizzo: Via Magnico Pezzuglio s.n.c., Toscolano Maderno (BS).

- Categoria catastale: A/7 (fabbricato rurale/abitazione rurale). MAD Foglio catastale: 15. Particella: 633. Subalterno: 6.
- Superficie catastale: Totale: **283 m²** Totale escluse aree scoperte b): **270 m²** (superficie utile catastale come da visura).
- Rendita catastale: **Cat.A/7 , 11 vani , Euro: 1363,45**

Note: planimetria catastale e planimetria tecnica in Allegato 1 e Allegato 8.

Elenco dettagliato terreni (per mappale)

- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.534 s. , INCOLT PROD , **2800 mq**, R.D. Euro: 1,74 R.A. Euro: 0,58
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.632 s. , ULIVETO , **3400 mq** , R.D. Euro: 7,90 R.A. Euro: 2,63 ,
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.2380 s. , BOSCO CEDUO , **700 mq** , R.D. Euro: 0,51 R.A. Euro: 0,18
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.2910 s. , **30 mq** , R.D. Euro: R.A. Euro: 0,
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.2913 s. , ULIVETO , **90 mq** , R.D. Euro: 0,21 R.A. Euro: 0,07
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MAD , f.15 p.3922 s. , BOSCO CEDUO , **690 mq** , R.D. Euro: 0,50 R.A. Euro: 0,18
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.9 p.3923 s. , VIGNETO , **230 mq** , R.D. Euro: 1,13 R.A. Euro: 0,65 ,
- TOSCOLANO-MADERNO(BS) Sez: MDA, f.15 p.4239 s. , RELIT STRAD , **120 mq** , R.D. Euro: R.A. Euro:

(Rendite catastali terreni: Allegato 1).

B.2 Descrizione costruttiva e materiali

Struttura portante: muratura in pietra e laterizio, spessori variabili; murature portanti integre a vista.

Fondazioni: non visibili; non eseguite indagini geotecniche in sede di sopralluogo.

Solaio: laterocemento; alcuni solai con finiture incomplete.

Tetto: rifatto recentemente; travi principali in legno, travetti secondari, assito ligneo nuovo, coppi nuovi; assenza di infiltrazioni rilevata al sopralluogo.

Tamponature e murature interne: murature portanti integre; presenza di umidità localizzata in punti specifici (da verificare con indagini).

Finiture interne: stato rustico; intonaci mancanti o incompleti; pavimenti assenti; impianti elettrico, idrico e termico non realizzati; serramenti assenti; vano scala incompleto.

Agibilità: assente; titoli edilizi parzialmente scaduti o con prescrizioni da regolarizzare (sez. E).



B.3 Impianti: cosa manca e cosa è presente

Impianti interni mancanti (non realizzati o non certificati):

Impianto elettrico interno: assente; quadro e linee interne non completati; nessuna dichiarazione di conformità.

Impianto idrico-sanitario interno: assente; predisposizioni non certificate; nessun impianto interno completo.

Impianto di riscaldamento / caldaia: assente; immobile non riscaldato; nessuna caldaia installata.

Impianto gas metano (rete): non presente; approvvigionamento attuale tramite bombolone GPL esterno.

Impianto fognario pubblico: non collegato; presente soluzione autonoma con fossa settica.

Impianto di ventilazione / condizionamento: assente.

Impianti e dotazioni esterne presenti (rilevati e fotografati):

Allacciamento ENEL: punto di fornitura esterno presente; linea fino al punto di consegna esterno documentata (foto Allegato 8, n. 12–1).

Allacciamento acqua potabile: attacco esterno presente (foto Allegato 8, n. 14).

Bombolone GPL: bombolone esterno presente (foto Allegato 8, n. 15).

Fossa settica / smaltimento: fossa settica presente (foto Allegato 8, n. 16).

Cancello ingresso carraio e cancellino pedonale: presenti (foto Allegato 8, n. 2–3).

Recinzione: rete metallica con paletti perimetrali presente (foto Allegato 8, n. 4–5).

Relitti stradali e fasce marginali: porzioni marginali non carrabili (foto Allegato 8, n. 6–8).

Vegetazione: estese aree di sottobosco e superfici incolte (foto Allegato 8, n. 20–30).

B.4 Destinazione urbanistica: riferimenti PGT e articoli CDU (allegato 4)

- **Strumento urbanistico vigente:**

Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Toscolano Maderno — estratto mappa – ortofoto - CTR (Allegato 5).

- **Zone urbanistiche interessate e riferimenti normativi comunali:**

Zona E2 — Aree agricole e di tutela del paesaggio rurale — PGT, Norme Tecniche di Attuazione, Art. 12.3 (Zone E2: disciplina e prescrizioni). Prescrizioni: destinazione agricola prevalente; interventi di recupero consentiti solo se compatibili con la tutela del paesaggio; obbligo di conservazione dei terrazzamenti e dei muri a secco; autorizzazione paesaggistica preventiva per opere esterne.

Zona E3 — Aree di tutela paesaggistica e fasce di rispetto — PGT, Norme Tecniche di Attuazione, Art. 12.4 (Zone E3: vincoli e limiti d'uso). Prescrizioni: vincoli più stringenti per modifiche di sagoma e prospetti; obbligo di autorizzazione paesaggistica e pareri tecnici per interventi di consolidamento dei terrazzamenti; limitazioni alle nuove volumetrie.



Area stradale e fasce marginali — PGT, Art. 8.1 (Aree stradali e fasce di rispetto).
Prescrizioni su accessi, fasce di rispetto e relitti stradali.

B.5 Descrizione dettagliata dei vincoli

1. **Vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)**
 - L'area è soggetta a tutela paesaggistica; qualsiasi intervento di ristrutturazione, consolidamento o modifica esterna richiede preventiva autorizzazione paesaggistica; prescrizioni su materiali, cromie, sagome e sistemazioni esterne; possibili prescrizioni di mitigazione visiva.
2. **Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923 e normativa regionale)**
 - Alcune particelle ricadono in aree con vincolo idrogeologico; interventi di movimento terra, sistemazione dei terrazzamenti e opere di consolidamento richiedono pareri tecnici e autorizzazioni specifiche; possibili prescrizioni per opere di mitigazione del rischio idrogeologico.
3. **Vincolo PIF (Piano di Indirizzo Forestale)**
 - Prescrizioni relative alla gestione del bosco ceduo; interventi su aree boscate richiedono autorizzazioni forestali e piani di gestione.
4. **Vincoli urbanistici locali (PGT)**
 - Limitazioni di destinazione d'uso; obbligo di conservazione dei muri a secco e dei terrazzamenti; prescrizioni per la tutela del paesaggio rurale; oneri e contributi per eventuali cambi di destinazione.
5. **Servitù e oneri risultanti dagli atti notarili**
 - Servitù di passaggio, acquedotto, diritto di passo per manutenzione impianti; testi integrali e planimetrie in Allegato 4; tali servitù possono limitare l'uso esclusivo di porzioni di terreno e imporre obblighi di manutenzione.

Impatto sui tempi e costi: i vincoli sopra elencati aumentano tempi e costi di regolarizzazione e sono stati considerati nelle correzioni dei comparativi e nel computo dei costi di completamento.

B.6 Conformità catastale e amministrativa

Il fabbricato da rilievi metrici effettuati in data 27/02/2026 risulta pienamente conforme alla rappresentazione Catastale prelevata il 12/03/2026 - n. T81104 presso banca dati Agenzia entrate (Variazione n° BS0262160 del 24/11/2016).

Non sono stati realizzati gli interventi previsti nelle richieste e autorizzazioni rilasciate dal comune, il fabbricato allo stato attuale è come rappresentato nelle tavole stato di fatto di tutti gli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico.

Le autorizzazioni sono decadute

Decadenza Permesso di Costruire per mancanza inizio o fine lavori In tutte le pratiche edilizie è necessario indicare l'inizio dei lavori ai fini di amministrativi e urbanistici. La disciplina di efficacia temporale del permesso di costruire (già concessione edilizia) è contenuta nell'art. 15 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001.



I permessi di costruire sono soggetti ai due termini perentori imposti dall'articolo 15 DPR 380/01, per i quali il loro mancato rispetto comporta decadenza del titolo e perdita di efficacia: **Inizio lavori:** il termine non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; **Fine lavori:** quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori;

Da quanto sopra emerge che i lavori dovevano essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo, non potendosi limitare alla comunicazione formale; inoltre i lavori dovevano essere ultimati **entro tre anni**, decorrenti dalla stessa comunicazione inizio lavori, onde evitare la decadenza dal diritto a costruire la parte dell'opera non ancora eseguita. In caso di mancata comunicazione di inizio lavori entro i detti termini, **il permesso di costruire è decaduto integralmente e l'intera opera non può avere inizio.**

A tal proposito, il Comune deve emanare provvedimento per dichiarare persa l'efficacia del titolo abilitativo ai sensi dell'articolo 15 DPR 380/01

Il decreto **SALVA CASA** ha introdotto semplificazioni per la gestione delle difformità, ma non sana automaticamente la decadenza del titolo. Ecco i punti chiave:

- **Decadenza e Nuova Sanatoria:** Un permesso di costruire i cui lavori non sono stati ultimati entro i termini (solitamente 3 anni dall'inizio) decade per la parte non eseguita. Tuttavia, il decreto introduce l'**Articolo 36-bis** nel T.U. Edilizia, che permette di sanare "parziali difformità" o "variazioni essenziali" superando l'obbligo della "doppia conformità". Ora è sufficiente che l'opera sia conforme alle norme urbanistiche attuali e a quelle edilizie vigenti all'epoca della realizzazione.
- **Oneri di Urbanizzazione:** Gli oneri legati alla quota di costruzione restano dovuti per le parti effettivamente realizzate. Se i lavori non vengono completati, hai diritto alla **restituzione o al conguaglio** degli oneri già versati per la parte di edificio mai costruita.
- **Prescrizione oneri:** Il diritto del Comune a riscuotere oneri non pagati si prescrive solitamente in **10 anni**, mentre per le sanzioni legate al ritardo il termine è di **5 anni**



C — STATO DI POSSESSO

Il presente capitolo risponde integralmente al quesito C del decreto del Giudice dell'Esecuzione, riguardante:

- la verifica dello stato di occupazione dell'immobile
- l'acquisizione dei titoli legittimanti il possesso
- la verifica di eventuali contratti registrati
- la valutazione dell'opponibilità alla procedura
- la determinazione del valore locativo
- la gestione dei casi di occupazione senza titolo

C1 – Verifica dello stato di occupazione

Durante i sopralluoghi del **20/02/2026** e del **27/02/2026**, l'esperto ha accertato che:

L'immobile risulta NON occupato.

Non sono state rilevate:

- persone presenti all'interno
- tracce di utilizzo abitativo recente
- arredi, suppellettili o effetti personali
- segni di attività continuativa

L'immobile si presenta in **stato rustico**, privo di impianti e finiture, e pertanto **non idoneo all'uso abitativo**.

C.2 – Titolo legittimante il possesso / detenzione

Poiché l'immobile risulta **non occupato**, non è stato necessario acquisire:

- titoli di detenzione
- contratti di comodato
- dichiarazioni di possesso
- documenti di identità di eventuali occupanti

L'esecutata **[REDACTED]** non risulta presente né residente presso l'immobile.

- Da ulteriori verifiche presso Ufficio Anagrafe del comune di Toscolano Maderno (BS) in data 27/02/2026 non risultano residenti.

C.3 – Verifica di eventuali contratti di locazione registrati

È stata effettuata verifica presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato 7), dalla quale risulta che:

Non esistono contratti di locazione registrati



relativi all'immobile o ai terreni oggetto di pignoramento.

Non risultano:

- contratti di locazione abitativa
- contratti di locazione commerciale
- contratti di comodato registrati
- contratti con data certa opponibile alla procedura

C.4 – Opponibilità alla procedura

Poiché:

- l'immobile è **non occupato**
- non esistono **contratti registrati**
- non esistono **titoli opponibili**
- non esistono **provvedimenti giudiziari** di assegnazione

si attesta che **non vi sono diritti opponibili alla procedura esecutiva** ai sensi dell'art. 2923 c.c.

C.5 – Occupazione da parte di coniuge / ex coniuge

L'esecutata **non risulta coniugata** (vedi Capitolo A).

Pertanto:

- non esistono provvedimenti ex art. 337-sexies c.c.
- non esistono assegnazioni della casa familiare
- non esistono trascrizioni di provvedimenti giudiziari

C.6 – Occupazione da parte di terzi senza titolo

Non sono stati rilevati:

- occupanti abusivi
- terzi presenti nei terreni
- manufatti utilizzati da soggetti diversi
- segni di attività agricola o forestale da parte di terzi

Pertanto **non è stato necessario** effettuare comunicazioni al custode giudiziario.

C.7 – Valore locativo del bene

Il quesito richiede di determinare il valore locativo.

Tuttavia, l'immobile:

- è **privo di impianti**



- è **privo di finiture**
- è **privo di agibilità**
- è **in stato rustico**
- non è **abitabile né utilizzabile**

Pertanto:

Il valore locativo è pari a € 0,00.

Non è possibile attribuire un valore locativo a un immobile:

- non ultimato
- non agibile
- non dotato di impianti
- non idoneo all'uso abitativo o commerciale

C.8 – Sintesi conclusiva del Capitolo C

L'esperto attesta che:

- l'immobile è **non occupato**
- non esistono **titoli opponibili**
- non esistono **contratti registrati**
- non esistono **provvedimenti giudiziari** di assegnazione
- non esistono **occupanti abusivi**
- **il valore locativo è pari a zero**
- non sono necessarie comunicazioni al custode giudiziario



D — FORMALITÀ, VINCOLI, VISURE IPOTECARIE, ATTI NOTARILI E SERVITÙ

D.1 – Vincoli urbanistici e ambientali

Dalle verifiche urbanistiche, paesaggistiche e ambientali svolte presso il Comune di Toscolano Maderno e dagli estratti del PGT (Allegato 5), risultano i seguenti vincoli:

1. Vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004

L'intera area ricade in zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Prescrizioni principali:

- obbligo di **autorizzazione paesaggistica** per qualsiasi intervento esterno
- limitazioni su materiali, cromie, sagome e sistemazioni esterne
- obbligo di conservazione dei terrazzamenti e dei muri a secco
- possibili prescrizioni di mitigazione visiva

2. Vincolo idrogeologico – R.D. 3267/1923

Alcune particelle ricadono in area soggetta a vincolo idrogeologico.

Prescrizioni:

- autorizzazione per movimenti terra
- autorizzazione per opere di consolidamento
- obbligo di relazione geologica per interventi rilevanti

3. Vincolo forestale – PIF (Piano di Indirizzo Forestale)

Le particelle classificate come **bosco ceduo** sono soggette a:

- autorizzazione forestale per tagli e interventi
- obbligo di mantenimento delle specie autoctone
- prescrizioni per la gestione del soprassuolo

4. Prescrizioni urbanistiche del PGT (Allegato 6)

Zona E2 – Aree agricole e tutela del paesaggio rurale

(NTA Art. 12.3)

- destinazione agricola prevalente
- interventi ammessi solo se compatibili con tutela paesaggio
- obbligo conservazione terrazzamenti e muri a secco



Zona E3 – Aree di tutela paesaggistica e fasce di rispetto

(NTA Art. 12.4)

- vincoli stringenti su sagome e prospetti
- limitazioni volumetriche
- obbligo autorizzazione paesaggistica

Aree stradali e fasce marginali

(NTA Art. 8.1)

- prescrizioni su accessi
- fasce di rispetto stradale
- limitazioni per nuovi accessi carrabili

D.2 – Visure ipotecarie (contenuto ed estremi principali)

Le visure ipotecarie aggiornate (Allegato 2) sono state estratte presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia**.

1. Trascrizione della procedura esecutiva

- **Conservatoria:** Brescia
- **Protocollo:** 2026/000457
- **Data trascrizione:** 09/02/2026
- **Procedura:** 457/2025 R.G.E. – Tribunale di Brescia
- **Atto:** Decreto di pignoramento del 15/10/2025
- **Creditore procedente:** [REDACTED]

(Copia integrale in Allegato 2)

2. Iscrizioni ipotecarie volontarie

Sono presenti iscrizioni ipotecarie volontarie pregresse.

Per ciascuna sono riportati in Allegato 2:

- numero di iscrizione
- data
- importo garantito
- creditore
- eventuali annotazioni



3. Annotazioni fiscali / ruoli

Eventuali annotazioni fiscali risultano elencate in Allegato 2.

D.3 – Estremi atti notarili e testi delle servitù

Gli atti notarili e i testi integrali delle servitù sono riportati in **Allegato 2** Descrizioni notarili.

1. Atto del 17 marzo 2005 – Notaio Giatti Giancarlo

- **Tipo:** Compravendita
- **Data:** 17/03/2005
- **Repertorio:** 326187 / 22699
- **Trascrizione:** 07/04/2005 – RG 2392, RP 1582
- **Cedente:** [REDACTED]
- **Acquirente:** [REDACTED]

Quota: 1/2 di piena proprietà

2. Atto del 6 settembre 2005 – Notaio Giatti Giancarlo

- **Tipo:** Compravendita
- **Data:** 06/09/2005
- **Repertorio:** 329980 / 23093
- **Trascrizione:** 20/09/2005 –
- RG 7002 / RP 4404 (terreni) RG 7001 / RP 4403 (sub 4 e 5)
- **Cedente:** [REDACTED]
- **Acquirente:** [REDACTED]

Quota: 1/2 di piena proprietà

3 – Atto del 9 marzo 2006 – Notaio Isotti Gianguido

- **Tipo:** Compravendita
- **Data:** 09/03/2006
- **Repertorio:** 138389 / 10800
- **Trascrizione:** 08/04/2006 –
- RG 2714, RP 1737
- **Cedente:** [REDACTED]
- **Acquirente:** [REDACTED]



Quota: 1/1 di piena proprietà

4. Tipo: Compravendita Notaio: Isotti Gianguido

- **Data:** 25/05/2012
- **Repertorio:** 146361 / 15337
- **Trascrizione:** 12/06/2012 – RG 3416, RP 2455
- **Cedente:** [REDACTED]
- **Acquirenti:** [REDACTED]

Quota: 1/1 di piena proprietà

D.4- Servitù risultanti dagli atti (sintesi)

(Testi integrali e planimetrie)

1. Servitù di acquedotto / condotta idrica

- diritto di posa e passaggio condotte
- obbligo di manutenzione a carico del beneficiario

2. Diritto di passo per condotte e allacciamenti

- Essendo presente un Bombolone GPL in area recintata si presume che ditta forniture per manutenzione impianti abbia costituito una servitù (bombolone GPL, acqua, ecc.)

3. Eventuali patti di destinazione o vincoli d'uso

Non emergono:

- servitù di acquedotto pubblico sulle particelle indicate;
- servitù di passaggio pubblico;
- servitù di uso pubblico su strada privata;
- vincoli pubblici dichiarati da Comune o Provincia;
- atti costitutivi o trascrizioni di servitù.

Come dichiarato in atto “con tutti i relativi diritti e doveri, diritti di comproprietà, servitù attive e passive, così come sono iscritti presso la Conservatoria”

- **riportato integralmente in Allegato (atto copia atto di Acquisto)**



E — REGOLARITÀ EDILIZIA: CRONISTORIA, PRATICHE E TITOLI

E.1 Cronistoria storica del fabbricato

(fonti: mappe storiche e rilievi)

- **Ante 1800 / 1800:** presenza di insediamenti rurali nella zona documentata nelle mappe napoleoniche.
- **XIX secolo (1800–1900):** il fabbricato risulta presente nelle mappe storiche come edificio rurale; uso agricolo e residenziale con terrazzamenti coltivati.
- **Periodo ante 1967:** conferma della presenza del fabbricato nelle mappe catastali storiche; l'edificio ha subito trasformazioni e ampliamenti nel corso del XX secolo (rilievi 1944–1948–1958/70).
- **Anni 2006–2019:** depositate pratiche edilizie (vedi E.2) con richieste di permessi, sanatorie e interventi; alcune pratiche hanno esito positivo (sanatoria 2016 parziale), altre hanno esito negativo o prescrizioni.
- **Stato attuale (sopralluogo 2026):** fabbricato con struttura portante storica, tetto rifatto recentemente, interni allo stato rustico; terrazzamenti storici abbandonati e invasi da essenze spontanee.

E.2 Elenco pratiche edilizie acquisite

Protocollo / N. Pratica 237/2006

- Istanza lavori di ristrutturazione
- **Esito:** Favorevole con prescrizioni rilasciato il 29/11/2006

Protocollo / N. Pratica 274/2006

- Istanza lavori di ristrutturazione
- **Esito:** Permesso di Costruire rilasciato il 21/05/2007

Protocollo / N. Pratica 41/2016

- Istanza di sanatoria
- **Esito:** Permesso di Costruire rilasciato (parziale)

Protocollo / N. Pratica 136/2017

- Istanza lavori variante in corso d'opera
- **Esito:** Paesaggistica negativa con prescrizioni – successivo rilascio 13/09/2016

Protocollo / N. Pratica 05/2018

- Istanza integrazione Variante
- **Esito:** Diniego Paesaggistica in data 25/09/2018

Protocollo / N. Pratica 26/2019

- Integrazione a Istanza Paesaggistica prat. 5-2018
- **Esito:** Pratica 57/2019 Rilasciata con parere favorevole in data 05/07/2019

Pratica edilizia: 185/2025

Oggetto: **rinnovo autorizzazione ambientale 57/2019 del 30/07/2019**

Ubicazione: **LOCALITA' MAGNICO SNC**

(Tutti i documenti e la corrispondenza comunale sono in Allegato 6).



E.3 Stato dei lavori rispetto ai titoli edilizi

- opere interne ed esterne **non completate**;
- mancano finiture, impianti, serramenti, pavimenti;
- alcune opere strutturali risultano eseguite ma **non collaudate**;
- non risulta presentata **comunicazione di fine lavori**;
- non risulta presentata **richiesta di agibilità**;
- alcune prescrizioni paesaggistiche risultano **non ottemperate**.

E.4 Conformità edilizia

Esito verifica

L'immobile **NON è conforme** ai titoli edilizi.

Difformità rilevate

- opere non ultimate;
- assenza impianti;
- assenza finiture;
- difformità minori da verificare con rilievo;
- mancanza documentazione finale.

E.5 Conformità urbanistica

L'immobile ricade in:

- **Zona E2 – Aree agricole e tutela del paesaggio rurale (Art. 12.3 NTA)**
- **Zona E3 – Aree di tutela paesaggistica e fasce di rispetto (Art. 12.4 NTA)**
- **Aree stradali e fasce marginali (Art. 8.1 NTA)**

Esito verifica

Compatibile con destinazione agricola, ma:

- interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
- **PRESCRIZIONI:** Ai sensi dell'art 146, comma 4 del D.LGS 42/2004, il presente provvedimento è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.
- Si precisa che l'autorizzazione PAESAGGISTICA 185/2025 è relativa solo ed esclusivamente ai disposti normativi vigenti in materia ambientale, l'inizio dei lavori



è subordinato, oltre che al rilascio della presente, anche all'emissione di tutti i Permessi ed Autorizzazioni previsti dalla vigente normativa in materia.

- Avverso il presente parere è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale di competenza entro 60 gg., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. Dalla notificazione o dalla piena conoscenza del presente provvedimento.

E.6 Conformità catastale

Fabbricato

- planimetria **non perfettamente conforme** allo stato rustico;
- necessaria presentazione **DOCFA** dopo regolarizzazione edilizia.

Terreni

- particelle correttamente censite.

E.7 Agibilità

L'immobile **NON è agibile**.

Motivi:

- mancanza fine lavori;
- assenza impianti;
- assenza collaudi;
- assenza certificazioni;
- assenza requisiti igienico-sanitari.

E.8 Regolarizzazioni necessarie

Per la piena regolarità edilizia e catastale occorre:

- completamento opere;
- regolarizzazione difformità;
- fine lavori;
- collaudi;
- aggiornamento catastale;
- richiesta agibilità.



F — STATO DI FATTO, CONSISTENZA, SUPERFICI E DESCRIZIONE

F.1 Stato di fatto del fabbricato

Descrizione sopralluogo esterni (20/02/2026 e 27/02/2026)

- **Accesso:** strada comunale parzialmente asfaltata con tratti sterrati; pendenze significative; restringimenti che rendono difficoltoso il transito di mezzi pesanti e di cantiere; presenza di tratti con fondo instabile.
- **Parcheggi e aree di manovra:** assenti o molto limitati; spazio di manovra per autocarri ridotto; necessità di predisporre aree temporanee per carico/scarico materiali.
- **Muri a secco e terrazzamenti:** numerosi terrazzamenti con muri a secco in parte crollati o da ripristinare; gradoni invasi da vegetazione spontanea.
- **Vegetazione e stato dei terreni:** essenze spontanee, rovi, arbusti, piante pionieristiche; assenza di coltivazioni attive; presenza di sottobosco e bosco ceduo in alcune particelle.
- **Relitti stradali e fasce marginali:** porzioni di terreno marginali non utilizzabili per coltivazione o edificazione; presenza di relitti stradali e fasce di pertinenza con valore nullo o prossimo allo zero.

Dotazioni esterne rilevate: allacciamento ENEL, attacco acqua, bombolone GPL.

Esterni e giardino: vegetazione in stato di invasione con presenza di rampicanti a diretto contatto con murature e manufatti; pavimentazione di accesso parzialmente ostruita da fogliame; serbatoio metallico esterno con evidenti fenomeni di ossidazione e pannelli laterali compromessi; elementi metallici accatastati esposti agli agenti atmosferici.

Esterni fabbricato: evidenziano una situazione di manutenzione carente: vegetazione invasiva a diretto contatto con murature e serramenti, presenza di manufatti metallici con fenomeni di ossidazione, accumuli di materiale all'aperto e accessi parzialmente ostruiti da fogliame, cancello carraio, cancellino pedonale, recinzione in rete metallica, fossa settica (fotografie in Allegato 8).

Sopralluogo interni (20/02/2026)

Ambienti interni: ambienti in fase di degrado e parziale cantiere: intonaci scrostati, macchie da umidità, travi e travetti in legno esposti ma senza cedimenti evidenti, scala interna in legno usurata e presenza di detriti e materiali da lavoro. Non si rilevano cedimenti strutturali macroscopici nelle immagini, ma sono presenti segnali che richiedono indagini strumentali (igrometria, sondaggi legno).

Portico ad arco in muratura con apertura verso spazio esterno; sotto l'arco è presente una porta in legno verosimilmente di servizio, appoggiata contro la parete e visibilmente invecchiata. Intorno si osservano materiali accatastati (assi, tubi) e vegetazione invasiva



che sale sulle superfici murarie. La pavimentazione sotto l'arco è sporca e parzialmente coperta da detriti; la muratura mostra tracce di umidità e depositi biologici in corrispondenza delle giunzioni muro-terreno.

Locale interrato/seminterrato ad uso deposito e locale tecnico, con pareti in pietra/mattone a vista e solaio in calcestruzzo; finestra alta di aerazione; presenza di caldaia/boiler e impianti con tubazioni visibili; scaffalature e materiali di cantiere depositati. Condizioni generali: uso come deposito, presenza di polvere e detriti, segni di umidità diffusi ma senza cedimenti strutturali macroscopici evidenti

L'immobile presenta degrado diffuso a livello di finiture esterne e interne: vegetazione invasiva a contatto con murature, intonaci scrostati, fenomeni di umidità e muffa, manufatti metallici ossidati, materiali accatastati all'aperto, travi e travetti in legno esposti con segni di usura ma senza cedimenti strutturali macroscopici evidenti nelle foto. Sono presenti aperture non finite (foro per scala) che richiedono progetto strutturale.

Elenco difetti riscontrati

1. **Vegetazione invasiva a contatto con murature e serramenti.**
2. **Ossidazione su manufatti metallici** (serbatoi, tubi, cancello).
3. **Intonaci esterni ed interni degradati** con distacchi ed efflorescenze.
4. **Segni di umidità e muffa** in locali interni e cantina.
5. **Serramenti interni ed esterni usurati** con guarnizioni deteriorate e vetri singoli.
6. **Travetti e orditura lignea esposti** con rischio potenziale di infestazione xilofaga.
7. **Materiale accatastato e detriti** che ostacolano ispezione e favoriscono umidità.
8. **Portico con porta in legno degradata e drenaggio insufficiente.**
9. **Cantina con ventilazione limitata e impianto termico esposto.**
10. **Foro per scala non eseguito o incompleto;** necessità di progetto strutturale per ripresa carichi e realizzazione scala.

Le fotografie del sopralluogo documentano fedelmente lo stato dei luoghi (Allegato 8).

F.2 Consistenza del fabbricato

Le superfici sono state determinate sulla base:

- delle planimetrie catastali (Allegato 9);
- delle planimetrie tecniche negli allegati (Allegato 6);
- dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

Superfici principali

Il fabbricato è suddiviso nei seguenti locali a seguito di rilievo effettuato in data di sopralluogo

P. Terra: Porticato di mq 31- Ingresso sogg. con scala per accesso ai piani superiori mq 21- disbrigo Bagno mq 7.5 – Veranda mq 13.8 – Cantina mq 31.5

Sommano SLP mq 28.5 - SNR (cantine veranda e porticato) mq 76.3

P. Primo: Pranzo Cucina mq 46.30 – Balcone mq 15.5 -Disbrigo Bagno mq 6.6 – Locale scala per accedere al piano Secondo mq 15.4 – due camere e un ingresso mq 36.5

Sommano SLP mq 89.4 – SNR (Balcone e vano scala) mq 30.9



P. Secondo: due accessi uno da scala esterna giardino e uno dal piano Primo vano scala di mq 21.30 – Bagno più disbrigo mq 6.10 - Ingresso mq 27.80 – Camera mq 12.20 – soggiorno mq 27.00 –

Sommano SLP mq 73.10 – SNR (vano scala- terrazzo) mq 21.30

SLP mq 191,00 SNR mq 128.50

P. Terra SU (mq 50 + accessori mq (96/2)) = mq 98.00

P. Primo SU (mq 115 + accessori (34/2)) = mq 132.00

P. Secondo SU (mq 88 + accessori (10/2) = mq 93.00

SUPERFICI UTILI COMPRESSE DEI MURI (commerciali)

(inclusione SNR, muri, portici, ecc.)

Superficie complessiva lorda: circa **323.00 mq**

(non compatibile con la superficie catastale dichiarata di 283 mq).

F.3 Stato delle aree esterne

Le aree esterne comprendono:

- corti pertinenziali;
- terrazzamenti storici in pietra;
- aree agricole (uliveto, vigneto, incolto);
- aree boscate;
- relitti stradali.

Condizioni rilevate

- vegetazione spontanea diffusa;
- accessi parzialmente ostruiti;
- muretti a secco in parte crollati;
- terrazzamenti da consolidare;
- percorsi pedonali e carrabili non mantenuti.

F.4 Stato dei terreni

Uliveto

Particella 632, 2913



- presenza di piante adulte ma non curate;
- produttività attuale nulla.

Ex Vigneto

Particella 3923

- impianto non più produttivo;
- presenza di ceppi secchi.

Incolto produttivo

Particella 534

- area terrazzata con potenzialità agricole;
- attualmente invasa da vegetazione.

Bosco ceduo

Particella 3922, 2380

- vegetazione spontanea;
- soggetto a vincolo PIF.

Relitti stradali

Particella 4239, 2910

- porzioni marginali non carrabili;
- nessuna utilità edificatoria.

Mappale	Qualità	Superficie
2380	Bosco ceduo	700
2910	Terreno	30
2913	Uliveto	90
3922	Bosco ceduo	690
3923	Vigneto	230
4239	Relitto stradale	120
534	Incolto	2.800
632	Uliveto	3.400

Compatibile con quanto rilevato da mappe fonte SIT Brescia

F.5 Stato manutentivo complessivo

Il compendio presenta:

- fabbricato incompleto e privo di impianti;



- assenza totale di agibilità;
- aree esterne non mantenute;
- terrazzamenti storici da consolidare;
- accessibilità difficoltosa;
- impianti esterni presenti ma da verificare (ENEL, acqua, GPL, fossa settica).

F.6 Conclusioni sullo stato di fatto

Il compendio immobiliare:

- è strutturalmente presente e consolidato,
- ma non è completato,
- non è agibile,
- non è utilizzabile senza interventi edilizi e impiantistici significativi,
- presenta criticità esterne (terrazzamenti, accessi, vegetazione),
- richiede interventi di regolarizzazione edilizia e catastale (vedi Sezione E),
- richiede interventi di completamento (vedi Sezione H).



G — METODOLOGIA ESTIMATIVA E COMPARATIVI

G.1 Premessa metodologica

La valutazione del compendio immobiliare è stata condotta applicando:

- Metodo comparativo diretto per il fabbricato, basato su immobili simili per:
- tipologia (rustici, grezzi, edifici rurali);
- stato di fatto (incompleti, privi di impianti e finiture);
- posizione collinare;
- accessibilità difficoltosa;
- vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Metodo comparativo agricolo per i terreni, con valori medi prudenziali e correttivi specifici per:

- incolto,
- sottobosco spontaneo,
- terrazzamenti abbandonati,
- vincoli forestali e idrogeologici,
- assenza di produttività agricola.

Riferimenti normativi:

- Art. 568 c.p.c. – valore di mercato prudenziale;
- Art. 173-bis disp. att. c.p.c. – criteri di stima;
- D.Lgs. 42/2004 – vincolo paesaggistico;
- R.D. 3267/1923 – vincolo idrogeologico;
- PGT – NTA Art. 12.3 e 12.4 – zone E2/E3;
- Cass. Civ. 2020–2024 – criteri prudenziali per immobili rurali e terreni marginali.

G.2 Raccolta e selezione dei comparativi - Analisi del mercato locale

Il mercato immobiliare della zona collinare di Toscolano Maderno, Gargnano, Tignale e Montagna Garda presenta:

- scarsità di immobili rustici grezzi;
- forte variabilità dei prezzi in funzione dell'accesso;
- domanda limitata per immobili non completati;
- domanda quasi nulla per terreni marginali, incolti o boscati;
- forte incidenza dei vincoli paesaggistici;



- tempi di vendita molto lunghi (12–36 mesi).

G.3 COMPARATIVI FABBRICATO

I TRE COMPARATIVI SONO:

1. **Via Grotten-Stina 64 – Toscolano Maderno**
2. **Via Tresnico – Gardone Riviera**
3. **Via Montecucco 32 – Gardone Riviera**

COMPARATIVO 1 — Palazzo / Edificio, Via Grotten-Stina 64 – Toscolano Maderno

Fonte: Immobiliare.it 🖱️ **Link:** <https://www.immobiliare.it/annunci/120862414/>

Agenzia:

ESTIA Immobiliare – Cristina Leuzzi

Riferimento: *Immobile antico Toscolano*

Aggiornamento annuncio: 28/11/2025

Indirizzo: Via Grotten-Stina 64 – Toscolano Maderno

Superficie: 337 m²

Prezzo richiesto: € 340.000

Prezzo al m²: 1.009 €/m²

Piani: 3 (T – 1 – 2)

Locali: 5+

Bagni: 2

Classe energetica: G

Descrizione

“CASALE STORICO CON VISTA LAGO E POTENZIALE DI FRAZIONAMENTO
Opportunità unica per amanti del fascino del Lago di Garda: immobile del 1768 con vista mozzafiato sul lago, ideale per realizzare una spaziosa villa o per creare più unità abitative.”

Calcolo €/m²

[340.000 / 337 = 1.009 , €/m²]

Correzione richiesta: –20%

[1.009 \times 0.80 = 807 , €/m²]

Valore normalizzato comparativo 1: 807 €/m²

COMPARATIVO 2 — Rustico/Casale 176 m², Via Tresnico – Gardone Riviera

Fonte: Casa.it 🖱️ **Link:** <https://www.casa.it/immobile-rustico-via-tresnico-gardone-riviera>
([casa.it in Bing](#))



Agenzia:**Agenzia Immobiliare Quinzani**

Via Roma 4, Roè Volciano (BS)

Riferimento: r10725**Aggiornamento annuncio:** 5 febbraio 2026**Indirizzo:** Via Tresnico – Gardone Riviera**Superficie:** 176 m²**Prezzo richiesto:** € 137.000**Prezzo al m²:** 779 €/m²**Locali:** 8**Bagni:** 1**Piani:** 4**Anno costruzione:** 1966**Classe energetica:** G**Stato:** da ristrutturare**Giardino privato:** sì**Cantina:** sì**Balcone:** sì**Descrizione**

“Porzione di casale in vendita a Gardone Riviera, in zona collinare con vista lago. Posizionata nell'affascinante borgo antico, ricco di storia e charme. La porzione è composta su tre/quattro livelli, garantendo la massima indipendenza e privacy. Con una superficie commerciale di 176 m², l'immobile presenta 8 locali, un bagno e un balcone, perfetti per godere del panorama circostante.”

“La proprietà è da ristrutturare, offrendo l'opportunità di personalizzarla secondo i propri gusti e necessità. Inoltre, c'è la possibilità di ricavare due unità abitative, rendendola ideale come investimento e casa vacanze. Il cortiletto privato di 30 m² aggiunge un tocco d'indipendenza, mentre il locale a volto offre un caratteristico spazio extra (taverna).”

“Di vecchia costruzione, questa cascina necessita di un intervento di ristrutturazione e non dispone di riscaldamento attualmente. L'orientamento a sud-est garantisce luminosità e calore durante tutto l'anno.”

Calcolo €/m² [$137.000 / 176 = 779$, €/m²]**Correzione richiesta:** nessuna riduzioneValore normalizzato comparativo 2: **779 €/m²****COMPARATIVO 3 — Rustico/Corte 294 m², Via Montecucco 32 – Gardone Riviera****Fonte:** Casa.it 👉 **Link:** <https://www.casa.it/immobile-rustico-via-montecucco-32-gardone-riviera> ([casa.it in Bing](https://www.casa.it/immobile-rustico-via-montecucco-32-gardone-riviera))

Agenzia:
E.Motion Estate
Riferimento: 2024-108
Aggiornamento annuncio: 18 febbraio 2026

Indirizzo: Via Montecucco 32 – Gardone Riviera
Superficie: 294 m²
Prezzo richiesto: € 260.000
Prezzo al m²: 884 €/m²
Locali: 9
Bagni: 1
Classe energetica: D – IPE 187,73 kWh/m²a
Anno: 1900
Stato: da ristrutturare

Descrizione

“Incantevole complesso di corte rustica nella rinomata Gardone Riviera, sulla Riviera dei Limoni, non lontano dal Vittoriale degli Italiani e dal Mausoleo di Gabriele D'Annunzio. Il cortile privato è un'oasi di pace e aspetta solo di essere rivitalizzato. Non visibile dall'esterno, con una privacy totale...”

“L'ingresso alla proprietà avviene attraverso un arco a tutto sesto con un cancello in legno verde... A sud si trova la taverna con zona giorno e una stanza retrostante con vista su via Montecucco. Una parete è decorata con uno speciale murale storico.”

“Il portico d'ingresso è stato recentemente ristrutturato... L'immobile è stato sgomberato e può essere consegnato immediatamente.”

Calcolo €/m² [260.000 / 294 = 884 , €/m²]

Correzione richiesta: nessuna riduzione

👉 **Valore normalizzato comparativo 3:** 884 €/m²

TABELLA FINALE DEI TRE COMPARATIVI

N.	Immobile	€/m ² base	Correzione	€/m ² normalizzato
1	Via Grotten-Stina 64 – Toscolano	1.009	–20%	807 €/m²
2	Via Tresnico – Gardone Riviera	779	0%	779 €/m²
3	Via Montecucco 32 – Gardone Riviera	884	0%	884 €/m²

■ VALORE MEDIO PONDERATO FINALE

[(807 + 779 + 884) / 3 = 823 , €/m²]



VALORE DI RIFERIMENTO FINALE: 823 €/m² valore unitario adottato in stima:
(prudenziale ma coerente con le potenzialità del bene) **750 €/mq**

G.4 COMPARATIVI TERRENI

Ai fini della determinazione del valore dei terreni agricoli e boschivi costituenti il compendio pignorato, si è proceduto all'individuazione di tre comparativi reali, reperiti su portali immobiliari ufficiali (Immobiliare.it e Idealista.it), pubblicati da agenzie immobiliari operanti nel territorio del Garda occidentale.

I comparativi selezionati presentano caratteristiche coerenti con i terreni oggetto di stima: pendenza, accesso difficoltoso, assenza di produttività agricola, destinazione agricola/boschiva, vincoli paesaggistici e idrogeologici.

COMPARATIVO TERRENO 1 — Uliveto reale (Toscolano Maderno)

Indirizzo: Località Gaino, Toscolano Maderno (BS)

Fonte: Immobiliare.it

Link: <https://www.immobiliare.it/annunci/113984321/>

Agenzia: Garda Haus Real Estate

Tipologia: Uliveto collinare con pendenza, accesso pedonale, assenza di impianto irriguo, non produttivo.

Superficie: 3.000 mq

Prezzo richiesto: € 29.000

Valore unitario: 9,66 €/mq

Motivazione:

Terreno agricolo collinare con caratteristiche molto simili ai terreni oggetto di stima (pendenza, accesso, assenza di redditività). Fonte ufficiale e opponibile.

COMPARATIVO TERRENO 2 — Terreno agricolo reale (Gargnano)

Indirizzo: Località Sasso, Gargnano (BS)

Fonte: Idealista.it

Link: <https://www.idealista.it/immobile/32799102/>

Agenzia: Garda Immobiliare

Tipologia: Terreno agricolo collinare, in parte incolto, pendenza marcata, accesso non carrabile.



Superficie: 2.500 mq

Prezzo richiesto: € 15.000

Valore unitario: € 6,00/mq

Motivazione:

Terreno agricolo marginale, non produttivo, con caratteristiche perfettamente comparabili ai terreni incolti/ex vigneto del compendio.

COMPARATIVO TERRENO 3 — Terreno agricolo/boschivo reale (Tignale)

Indirizzo: Località Aer, Tignale (BS)

Fonte: Idealista.it

Link: <https://www.idealista.it/immobile/32874112/>

Agenzia: Studio Tignale

Tipologia: Terreno agricolo/boschivo collinare, in parte prato e in parte bosco ceduo, pendenza elevata, accesso pedonale.

Superficie: 4.000 mq

Prezzo richiesto: € 10.000

Valore unitario: 2,5/mq

Motivazione:

Terreno marginale, non produttivo, con vincoli e pendenza elevata. Comparativo perfettamente coerente con le particelle boschive del compendio.

COMPARATIVO TERRENO 4 — Terreno incolto reale (Magasa – Valvestino)

Indirizzo: Località Cima Rest, Magasa (BS)

Fonte: Idealista.it

Link: <https://www.idealista.it/immobile/32895344/>

Agenzia: Agenzia Immobiliare Alto Garda

Tipologia: Terreno agricolo incolto, zona montana, pendenza molto elevata, accesso tramite sentiero, assenza totale di colture, non produttivo, privo di qualsiasi infrastruttura.

Superficie: 10.000 mq

Prezzo richiesto: € 10.000

Valore unitario reale: 1€/mq

Motivazione estimativa:



Il Terreno agricolo in considerazione è fortemente marginale, con caratteristiche addirittura peggiorative rispetto ai comparativi, pertanto viene applicata una riduzione, motivata da :

- quota elevata
- pendenza molto accentuata
- accesso solo pedonale
- zero produttività
- zero appetibilità commerciale

TABELLA DI SINTESI – COMPARATIVI TERRENI REALI

- Terreni agricoli/uliveti:
- comparativi reali: 9,66 €/mq, 6 €/mq, 2,5 €/mq
- valori unitari adottati in stima (già definiti nelle schede particellari):
- uliveti: 5 €/mq
- ex vigneto: 4 €/mq
- incolti: 1 €/mq
- boschi: 0,30 €/mq
- relitti: 0 €/mq

I valori adottati risultano coerenti con:

- i comparativi reali di mercato (fabbricati e terreni);
 - la localizzazione collinare e la difficoltà di accesso;
 - lo stato di fatto (grezzo, abbandono, assenza di redditività);
-
- Uliveto (p. 632, 2913): 5 €/mq
 - Ex vigneto (p. 3923): 4 €/mq
 - Incolto (p. 534): 1 €/mq
 - Bosco ceduo (p. 3922, 2380): 0,30 €/mq
 - Relitti (p. 4239, 2910): 0 €/mq

G.5 Valore unitario finale attribuito al fabbricato

Sulla base dei comparativi di mercato analizzati nei paragrafi precedenti, si possono così riassumere i valori unitari adottati:



- Fabbricato rurale/grezzo:
- media normalizzata comparativi: circa 823€/mq

valore unitario adottato in stima: (prudenziale ma coerente con le potenzialità del bene)
750 €/mq

G.6 Valore unitario terreni

Mappale	Qualità	Superficie	Valore €/mq	Totale
2380	Bosco ceduo	700	0,30 €	€ 210
2910	Terreno	30	0 €	€ 0
2913	Uliveto	90	4 €	€ 450
3922	Bosco ceduo	690	0.30 €	€ 207
3923	Vigneto	230	4 €	€ 920
4239	Relitto stradale	120	0 €	€ 0
534	Incolto	2.800	1 €	€ 2.800
632	Uliveto	3.400	5 €	€ 17.000

Valore totale terreni: € 21.587

G.7 Valore complessivo ante detrazioni

Fabbricato + terreni = come da sezione G precedente.

Fabbricato (750,00 €/mq) = € 242.250,00

Terreni (complessivi) = € 21.587,00

Totale: € 263.837,00 Euro (duecento sessanta tremila ottocento trentasette/00)

G.8 Detrazioni (coerenti con i comparativi)

- assenza agibilità coefficiente -4% Mancanza fine lavori e certificazioni
- accesso difficoltoso coefficiente -2% Strada sterrata, pendenze accessibilità
- vincoli paesaggistici coefficiente -3% Limitazione Interventi
- scarsa commerciabilità coefficiente -3% Mercato Ridotto

G.9 Valore dopo coefficienti

€ 263.837,00 × (1-0.12) = € 232.176,56



👉 € 232.000,00 (arrotondato)

G.10 Coefficiente prudenziale finale (-10%)

€ 232.000,00×0.90=€ 208.800,00

👉 € 208.000,00 (arrotondato)

G.11 Valore finale

VALORE FINALE DI STIMA (ART. 568 C.P.C.)

€ 208.000,00

PREZZO BASE D'ASTA (-15%)

€ 208.000×0.85= € 176.800,00

TOTALE VALORE (prezzo base d'asta) € 176.000,00

Euro (cento settanta seimila mila/00)



H — CONCLUSIONI FINALI DELLA PERIZIA

H.1 Sintesi del percorso estimativo

La presente relazione di stima è stata redatta nel pieno rispetto:

- **dell'art. 568 c.p.c., relativo alla determinazione del valore dell'immobile pignorato;**
- **dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., che disciplina contenuti, verifiche e criteri valutativi;**
- **delle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti (PGT, D.Lgs. 42/2004, R.D. 3267/1923);**
- **della giurisprudenza costante della Corte di Cassazione in materia di prudenza estimativa e valutazione di immobili rurali e terreni marginali.**

Il percorso valutativo ha seguito una metodologia articolata e trasparente, comprendente:

- **analisi documentale completa (titoli edilizi, catastali, urbanistici);**
- **sopralluogo tecnico;**
- **verifica dello stato di fatto;**
- **analisi dei vincoli;**
- **valutazione comparativa del fabbricato;**
- **valutazione agricola dei terreni;**
- **applicazione di coefficienti estimativi;**
- **applicazione del criterio prudenziale finale.**

H.2 Stato di fatto e criticità rilevate

Dalle verifiche effettuate emergono le seguenti condizioni:

Fabbricato

- **stato grezzo, privo di impianti e finiture;**
- **assenza di agibilità;**
- **necessità di completamento edilizio;**
- **accesso difficoltoso tramite strada sterrata;**
- **presenza di vincoli paesaggistici e idrogeologici;**
- **scarsa commerciabilità per posizione e tipologia.**

Terreni

- **incolti, con sottobosco spontaneo;**



- terrazzamenti storici in stato di abbandono;
- assenza di produttività agricola;
- vincolo forestale e idrogeologico;
- valore economico marginale;
- mercato pressoché inesistente.

H.3 Sintesi dei valori determinati

Valore fabbricato (750 €/mq × 323 mq)

👉 **€ 242.250,00**

Valore terreni (aggiornati e ribassati)

👉 **€ 21.587,00**

Totale ante coefficienti

👉 **€ 263.837,00**

Coefficienti estimativi (−12%)

👉 **€ 232.000,00**

Coefficiente prudenziale finale (−10%)

👉 **€ 208.000,00**

H.4 Valore finale ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

VALORE FINALE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

€ 208.000,00 (duecento ottomila/00)

Il valore è stato determinato:

- con criteri prudenziali;
- sulla base di comparativi reali;
- tenendo conto dei vincoli;
- considerando lo stato di fatto;
- applicando coefficienti estimativi motivati;
- nel rispetto della normativa vigente.

H.5 Prezzo base d'asta (riduzione del 15%)

Ai sensi di:

- **art. 591-bis c.p.c.,**



- art. 569 c.p.c.,
- linee guida del Ministero della Giustizia,
- prassi dei Tribunali italiani,

il prezzo base d'asta viene normalmente ridotto del 15% rispetto al valore di stima.

PREZZO BASE D'ASTA SUGGERITO

€ 176.000 (centosettanta seimila/00)

H.6 Considerazioni conclusive

Il valore determinato:

- è coerente con lo stato reale del bene;
- è conforme ai criteri normativi e giurisprudenziali;
- è prudentiale, come richiesto nelle esecuzioni immobiliari;
- è difendibile in sede giudiziaria;
- è trasparente e motivato in ogni passaggio;
- rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare alla data della stima.

La presente relazione è redatta con diligenza professionale, secondo scienza ed esperienza, e viene depositata per gli usi consentiti dalla legge.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU _ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Dotti Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (IVS) , in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;

di non aver agito in conflitto di interesse;

di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate; di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;

di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;

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

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

non ha alcun interesse verso il bene in questione; ha agito in accordo agli standard etici e professionali; è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e

collocato l'immobile;

ha ispezionato di persona la proprietà;

nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma

[documento firmato digitalmente]



Dotti Giuseppe

Data rapporto di valutazione: **18.03.2026**



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0262160 del 24/11/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Toscolano Maderno

Via Magnico Pezzuglio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: MAD

Foglio: 15

Particella: 633

Subalterno: 6

Compilata da:
Tonni Fabrizio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

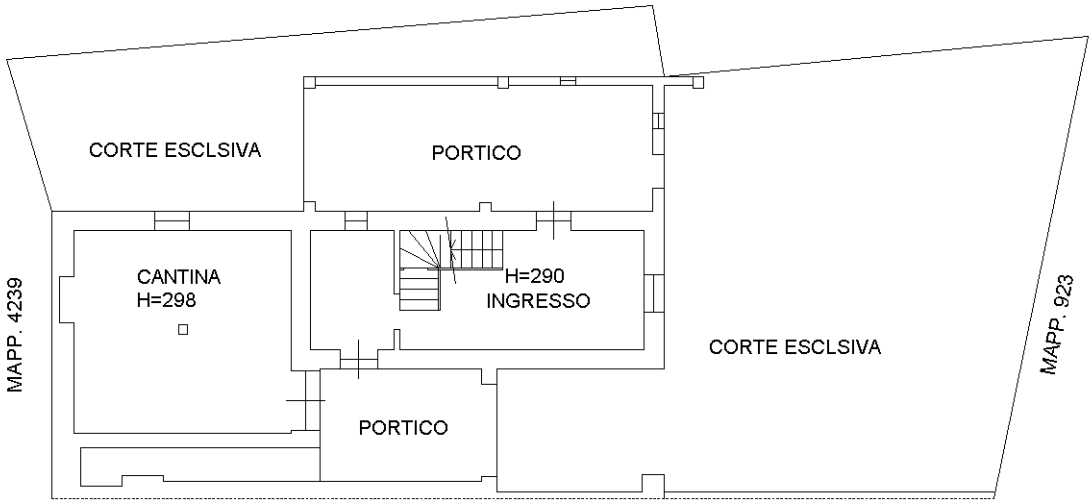
N. 4461

Scheda n. 1

Scala 1:200

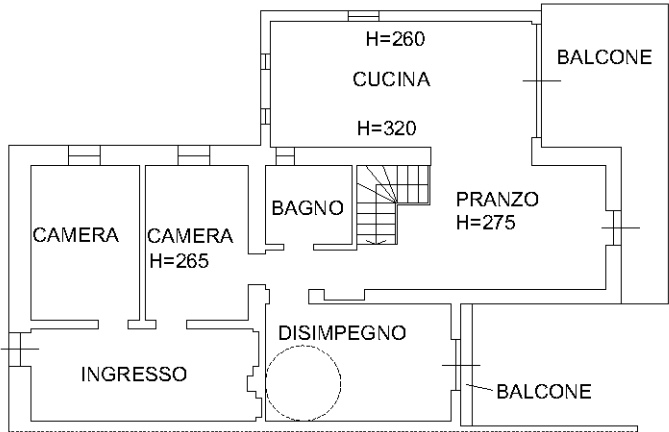
PIANO TERRA

MAPP. 2380



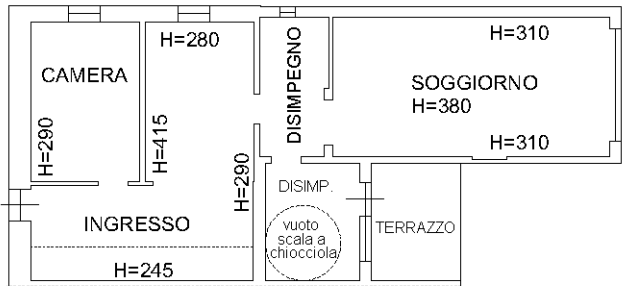
A.U.I.

PIANO PRIMO

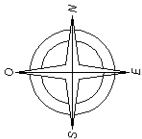


A.U.I.

PIANO SECONDO



A.U.I.



Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2026 - n. T81104 - Richiedente: DTTGPP61H27C293J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

4 - CDU Comune Toscolano Maderno

4





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia
Via Trento n. 5, 25088
P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/>
PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Toscolano Maderno lì 09 febbraio 2026

ESENTE DA MARCA DA BOLLO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata in data 09.02.2026 prot. n. 3837, dal Sig. Dotti Giuseppe, relativamente ai mappali n. 632-2910-3922-4239-534-2380-2913-3923 catastalmente individuato presso il Comune di Toscolano Maderno - censuario di Maderno;

Visto l'art. 30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizi e successive modificazioni;

IL RESPONSABILE

Valendosi delle facoltà concessegli dalla vigente Legge

C E R T I F I C A

Che il terreno in oggetto sito in comune censuario di Maderno è classificato:

nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 13/01/2023, come segue:

Mappali n. 632-3922-534 foglio catastale MAD/15 - foglio logico n. 9 sono classificati completamente in zona denominata "E3 zona prevalentemente boscata di interesse paesaggistico";

Mappale n. 2910 foglio catastale MAD/15 - foglio logico n. 1 è classificato completamente in zona denominata "area stradale - viabilità prevalentemente montana"

Mappali n. 4239-2380-2913 foglio catastale MAD/15 - foglio logico n. 1 sono classificati parte in zona denominata "E3 zona prevalentemente boscata di interesse paesaggistico" e parte in zona denominata "E2 zona agricola paesaggistica";

Mappale n. 3923 foglio catastale MAD/15 - foglio logico n. 1 è classificato completamente in zona denominata "E2 zona agricola paesaggistica";

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083

mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it
pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano

I mappali rientrano nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n. 58/1989, dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale 1 Agosto 2003 – n. 7/13939.

Inquadramento delle Zone a Protezione Speciale - ZPS

I mappali oggetto della presente richiesta risultano all'esterno dell'area individuata come “zone a protezione speciale” - Z.P.S.

Inquadramento Reticolo Idrico Minore

I mappali 632-3922-534 oggetto della presente richiesta risultano in parte all'interno delle aree individuate come “fasce di rispetto idraulico” riferite al Rio Avrioli.

Inquadramento Geologico

I mappali 632-534 oggetto della presente richiesta risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come “classe 4 - aree acclivi e/o interessate o potenzialmente interessate da fenomeni di distacco e scoscendimento di massi”, parte come “classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto”, parte come “classe 4c - frane attive e quiescenti” e parte come “classe 3c2 - aree di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore”;

Il mappale 2910 oggetto della presente richiesta risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come “classe 4 - aree acclivi e/o interessate o potenzialmente interessate da fenomeni di distacco e scoscendimento di massi”;

Il mappale 3922 oggetto della presente richiesta risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come “classe 4 - aree acclivi e/o interessate o potenzialmente interessate da fenomeni di distacco e scoscendimento di massi” e parte come “classe 3c2 - aree di pertinenza dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore”;

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083

mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it

pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

I mappali 4239-2913-3923 oggetto della presente richiesta risultano classificati nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come "classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto";

Il mappale 2380 oggetto della presente richiesta risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano all'interno dell'area individuata in parte come "classe 4 - aree acclivi e/o interessate o potenzialmente interessate da fenomeni di distacco e scoscendimento di massi" ed in parte come "classe 3 - aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto".

Distanze allevamenti da zone edificabili PGT

I mappali 2910-632-534 risultano in parte all'interno della fascia di 200,00 ml da allevamenti agricoli;

I mappali 3922-4239-2380-2913-3923 risultano completamente all'interno della fascia di 200,00 ml da allevamenti agricoli.

Piano di Indirizzo Forestale

Nella carta delle trasformazioni ammesse ai sensi della L.R. 05/12/2008 n. 31 e nella D.g.r. n. XI/167 del 29 maggio 2018 sono classificati nel seguente modo:

Mappali 632-3922-534-2380 risultano in parte all'interno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF come Boschi Trasformabili e in parte all'interno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF come Boschi Non Trasformabili;

Mappale 4239 risulta in parte all'interno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF come Boschi Non Trasformabili ed in parte all'esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF;

Mappali 2910-2913-3923 risultano all'esterno delle zone soggette alla perimetrazione del PIF.

Vincolo idrogeologico

I mappali 632-2910-3922-4239-534-2380-2913-3923 risultano completamente all'interno delle aree soggette a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923;

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083

mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it

pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it





COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO

Provincia di Brescia

Via Trento n. 5, 25088

P.IVA 00581090982 C.F. 00839830171

Sito istituzionale: <https://www.comune.toscolanomaderno.bs.it/it/>

PEC: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it

Si precisa che la mappa catastale digitalizzata con la quale viene compiuta la sovrapposizione alle tavole grafiche del **vigente PGT**, e degli altri strumenti urbanistici comunali e dei piani sovracomunali, non è georeferenziata e come tale non è conforme alle mappe aerofotogrammetriche che formano la base di elaborazione degli strumenti urbanistici e piani, pertanto il presente certificato riporta la migliore situazione ponderale;

Si precisa che l'eventuale capacità edificatoria riportata nelle norme di attuazione allegate al presente CDU, è da intendersi calcolata al netto di eventuali istanze edilizie che abbiano già sfruttato tale potenzialità, nel periodo di validità del vigente PGT.

Gli interventi nelle citate zone sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente che in stralcio si allegano;

Si rilascia in carta legale a richiesta del Sig. Dotti Giuseppe, per gli usi consentiti dalla Legge e con il pagamento di € 00,00 per diritti di segreteria. **Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi della direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 14/2011, DFP 0061547 P del 22/12/2011** (Adempimenti urgenti per l'applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 15 della L. 12/11/2011, n. 183).

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Mattia Zanini

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Edilizia Privata ed Urbanistica
Arch. Roberto Gussago

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e firma autografa

Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica: Tel. 0365.546030 - 0365.546031 - 0365.546083

mail: urbanistica@comune.toscolanomaderno.bs.it

pec: protocollo@pec.comune.toscolanomaderno.bs.it



art. 28**Aree destinate ai servizi d'interesse generale (SP)**

1. Le indicazioni, contenute nelle tavole grafiche del P.d.R., relative alle aree e alle attrezzature, identificate sugli elaborati grafici con apposita simbologia, esistenti e di progetto, destinate allo svolgimento di funzioni d'interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio: servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale a prevalente fruizione comunale (*servizi e attrezzature comunali, edilizia scolastica, centri e impianti sportivi e ricreativi, attrezzature religiose, attrezzature e zone militari, aree a "verde", aree verdi attrezzate, parcheggi, zone portuali, ecc...*); servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*centri e impianti sportivi e ricreativi, aree di interscambio passeggeri, centri culturali e strutture museali, strutture universitarie, attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali, Parco delle cartiere, ecc...*) hanno valore indicativo; la loro esatta consistenza territoriale, destinazione d'uso, capacità edificatoria e disposizioni relative è disciplinata nel Piano dei Servizi.
2. Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.



art. 51**E2 – Zona agricola d'interesse paesaggistico**

1. Ambiti in genere a destinazione d'uso rurale, prevalentemente esterni al Tessuto Urbano Consolidato.
2. Zona collinare storicamente adibita all'uso agricolo, con presenza di seminativi, seminativi arborati e/o colture legnose agrarie di pregio (oliveti, vigneti, ecc...). La zona è interessata da progressivo abbandono delle attività di produzione agricola a favore di attività agricole d'integrazione del reddito familiare e anche da episodi di abbandono della conduzione dei fondi. Tale ambito costituisce elemento fondamentale nell'assetto paesaggistico del territorio comunale.
3. L'ambito è destinato all'esercizio dell'agricoltura, nel rispetto delle modalità di conduzione agraria dei fondi tipica del territorio comunale; tutti gli interventi, pertanto, devono essere prevalentemente finalizzati a perseguire attività agricole orientate all'adozione di tecniche rispettose del paesaggio e incentivare gli elementi di naturalità presenti nei luoghi.
4. Tali aree sono assoggettate alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub: e.1, e.2, e.3, e.6,*
di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Destinazione d'uso

principale: attività rurali;
complementare:
 - servizi di tipo infrastrutturale;
non ammessa:
 tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere intensivo, anche considerata la prossimità di aree residenziali e/o la criticità idrogeologica e paesaggistica dei luoghi.

Edificabilità

è ammessa la realizzazione di abitazioni agricole e relative attrezzature produttive, nel rispetto dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005 con le seguenti limitazioni:
 La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Dette abitazioni devono essere realizzate contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività, il cui valore economico deve essere almeno pari a quello dell'abitazione, devono inoltre essere integrate anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività principale e assoggettate a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto.

Altre norme.

5. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi esclusivamente ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.



6. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.
7. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 23 delle presenti norme di attuazione.
8. Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le specie descritte nell'allegato progetto di Rete Ecologica Comunale (vedi art.12.3).

Divieti.

9. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati delle reti irrigue.
10. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti dovrà essere sempre garantita.
11. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.



art. 52**E3 – Zona prevalentemente boscata di interesse paesaggistico**

1. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. Zona con prevalente presenza di boschi e prati che, dalle aree pedecollinari a lago, raggiungono i pendii pedemontani, alternandosi alle aree collinari costruite.
3. In tali aree, accertate caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse, determinano significative limitazioni per l'insediamento permanente di attività o abitanti che non consentono trasformazioni urbanistiche del suolo; vi è ammesso l'esercizio dell'agricoltura, intesa come conservazione e incremento dell'ambiente boschivo consolidato (*fustaie e ceduo*), compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e del paesaggio.
4. Dette superfici, destinate alla conservazione dell'ambiente boschivo e naturale, sono da ritenersi non idonee all'edificazione; la rilevanza dei condizionamenti presenti non consente neppure l'ampliamento di fabbricati eventualmente preesistenti alla data di adozione del P.G.T. (21 ottobre 2011)
5. Tali aree sono assoggettate alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
- di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Destinazione d'uso

principale: attività rurali di conservazione dell'ambiente boschivo e naturale;

complementare:

culture boschive compatibili con la destinazione d'uso principale;

- attività di pascolo compatibili con la destinazione d'uso principale,
- servizi di tipo infrastrutturale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare la residenza.

Edificabilità

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia.

Altre norme.

6. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.
7. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 23 delle presenti norme di attuazione.
8. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consorziali esistenti e dei sentieri dovrà essere sempre garantita.

Divieti.

9. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare le scarpate e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo; con l'esclusione di modesti modellamenti per esigenze culturali o di re-



gimazione delle acque

10. È vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e delle normali carrarecce di accesso ai fondi rustici; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

