

Geom. Gambassa Sergio
Vicolo Angusto n° 9
25030 Castrezzato (BS)
Tel. 331/4887219
e-mail sergio@studiotecnicogambassa.it
e-mail certificata sergio.gambassa@geopec.it

ALLEGATI

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Relazione fotografica
4. Atti di provenienza
5. Pratiche edilizie
6. Attestazione Agenzia Entrate relativa ai contratti di locazione registrati dall'esecutato
7. Visure catastali
8. Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
9. Estratti mappa geografica, cartografica ed ortofoto
10. Estratto mappa catastale
11. Estratto PGT vigente e relativa legenda



ALLEGATO I
ALLEGATO II



Geom. Gambassa Sergio
Vicolo Augusto n° 9
25030 Castrezzato (BS)
Tel. 331/4887219
e-mail sergio@studiotecnico-gambassa.it
e-mail certificata sergio.gambassa@geopec.it

ALLEGATO I

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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, oltre al listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia.

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

L'importo valutato riflette le effettive condizioni del mercato alla data della valutazione (Novembre 2025).

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;
- 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.

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 dell'immobile da valutare.

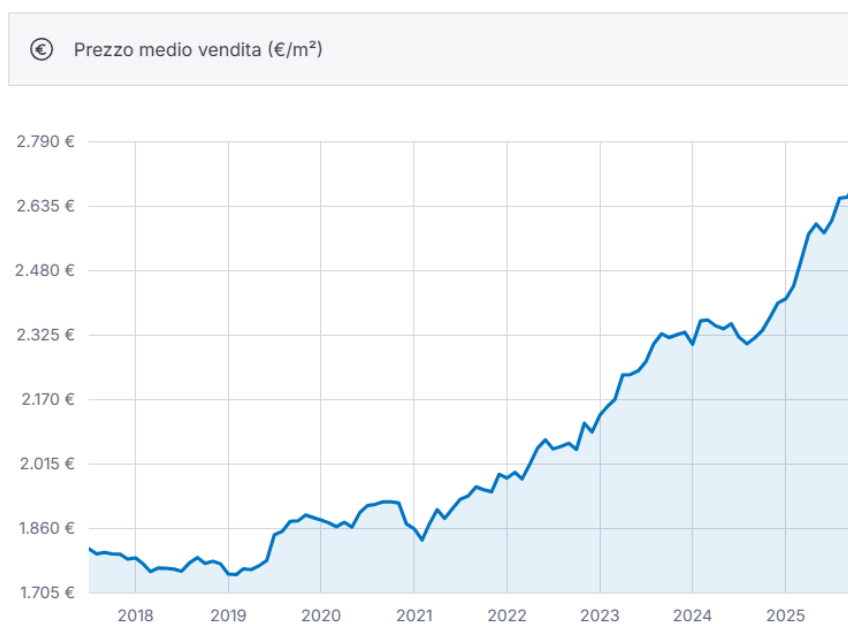
Il *metodo del confronto di mercato* si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili che sono attualmente sul libero 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 3 immobili simili a quello oggetto di stima, appartenenti tutti ad un segmento di mercato simile a quello dove ricade l'immobile oggetto di stima.

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.

E' stata presa in considerazione la rilevazione dei prezzi fatta nel Comune di Lonato del Garda dal portale immobiliare.it, del quale si riporta il grafico pubblicato sul portale in data Ottobre 2025.

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Lonato del Garda, sia in vendita sia in affitto.



A Ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.688 al metro quadro**, con un aumento del **15,12% rispetto a Ottobre 2024** (2.335 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lonato del Garda ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2025, con un valore di **€ 2.688 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.302 al metro quadro.

Vengono riportate tabelle riassuntive che riepilogano le caratteristiche degli immobili simili nel comune di Lonato del Garda o nei comuni limitrofi presi a confronto per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima (una parte del bene immobile è il preesistente fabbricato con annessa area esclusiva e un'altra parte sono dei terreni agricoli).

Le informazioni principali sono legate allo stato di conservazione, che incide molto sul prezzo indicato, le superfici, la descrizione dell'immobile e la destinazione funzionale.

Inoltre viene indicato il prezzo di vendita.

Infine è stata inserita documentazione fotografica che permette di identificare alcune caratteristiche dell'immobile preso in considerazione per il confronto, oltre alla sua posizione in mappa.



A) Parte del bene immobile oggetto di perizia: preesistente fabbricato con annessa area esclusiva

1° IMMOBILE OGGETTO DI COMPARAZIONE.

Venturoli&Partners
CONSULENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI

Venturoli&Partners
Via Delle Fiamme Verdi 2 25081
Bedizzole (BS)

Tel. 039 974 6698

Terreno edificabile in Vendita

Via Valsorda 25017, Lonato del Garda (BS)

€ 320.000

Riferimento: vp314



STALLA A RICONVERSIONE RESIDENZIALE A LONATO DEL GARDA

Situato nel cuore di Lonato del Garda, proponiamo in vendita un ampio terreno residenziale di ben 4000 mq. Questa proprietà offre una superficie utile lorda (SL) di circa 1700 mq, rendendola ideale per lo sviluppo di nuove unità abitative o progetti personalizzati.

La posizione strategica permette un facile accesso ai principali servizi della zona e alle bellezze naturali che caratterizzano il Lago di Garda. Immerso nella tranquillità della campagna, questo terreno rappresenta la soluzione perfetta per chi desidera investire in uno spazio da trasformare secondo le proprie esigenze.

In particolare, è prevista la riconversione dell'attuale stalla presente sul sito in residenza, offrendo così opportunità interessanti sia per i costruttori che per gli acquirenti privati alla ricerca della loro nuova casa immersa nel verde.

Lonato del Garda è conosciuta non solo per il suo splendido lago ma anche per la sua storia affascinante e le numerose attività ricreative disponibili nelle vicinanze. La combinazione tra natura e comodità rende questa area particolarmente ambita.

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Superficie

4.000 m²

Qualificazione urbanistica

Unità multiple

Altezza massima edificabile

4 m

Accesso in strada/servitù di passaggio

In strada sterrata

Tipologia

Terreno edificabile

Disponibilità

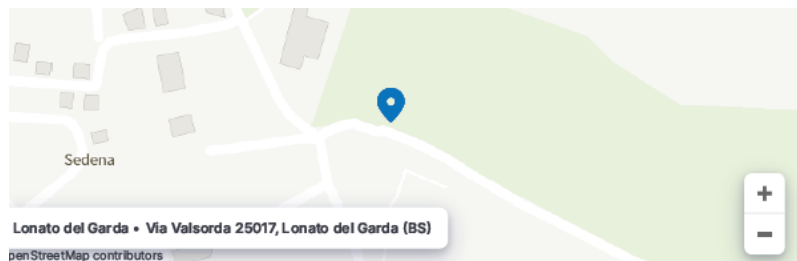
Libero

Dislivello terreno

Leggero

Area edificabile

200 m²



Lonato del Garda • Via Valsorda 25017, Lonato del Garda (BS)

penStreetMap contributors

/2025

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it

Osservazione: Il presente comparabile è soggetto a riconversione residenziale e a tutti gli oneri ad essa connessi

2° IMMOBILE OGGETTO DI COMPARAZIONE

05/11/25, 16:06

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di Immobili, Case e Appartamenti tra le Agenzie di Immobiliare.it



Agenzia Immobiliare EDILFIN
Via Giorgio Strehler 19 25080
Manerba del Garda (BS)

Tel. 0365 180 0213
Fax. 0365 551762

Terreno edificabile in Vendita

Via Ambrosina , Lonato del Garda (BS)

€ 1.400.000

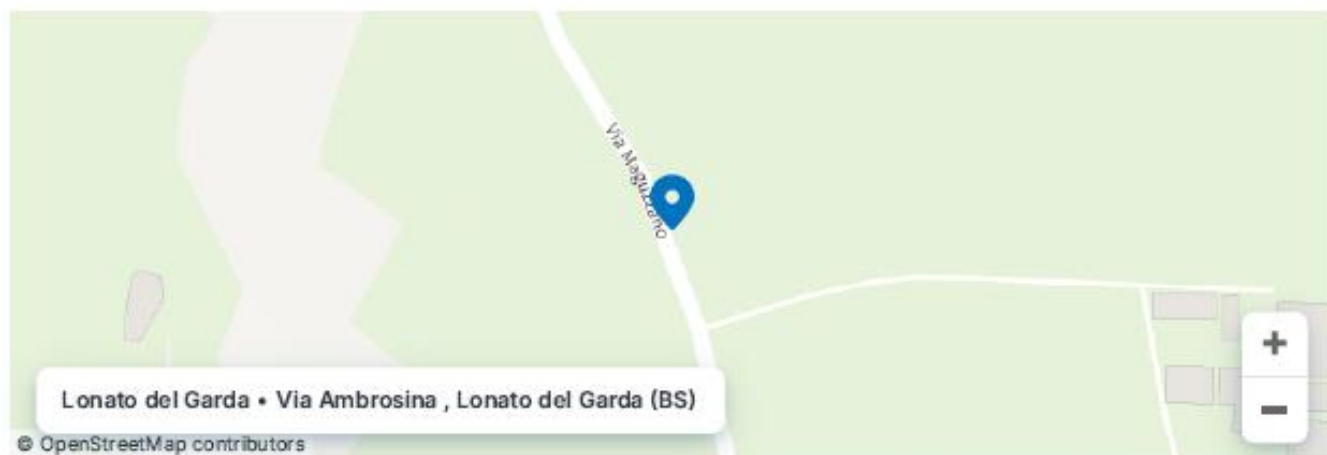
Riferimento: 33091035-75



Superficie: 13.000 m²

Disponibilità: libero

Descrizione: Rif: EB-035-75 TERRENO EDIFICABILE in zona Maguzzano di Lonato del Garda. A meno di cinque minuti dall'uscita del casello di Desenzano del Garda dell'autostrada A4 Milano-Venezia, con il comodo svincolo della tangenziale, terreno edificabile di 13.000 Mq, di cui 3.000 Mq edificabili. La lottizzazione si presenta come un piacevole luogo dove vivere e rilassarsi in un contesto immerso nel verde di un'area protetta....



© OpenStreetMap contributors

05/11/2025

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it



Visto lo stato di degrado dell'immobile, considerando la potenzialità edificatoria consolidata dallo stato di fatto delle pratiche edilizie presentate e autorizzate dal Comune di Lonato del Garda, si considera più prossimo all'effettiva situazione del bene oggetto di valutazione il listino immobiliare, pubblicato dalla Camera di Commercio di Brescia e da ProBrixia, che stabilisce valori per immobili ubicati in Lonato del Garda, come "da ristrutturare", un valore minimo di 450,00 €/mq e un valore massimo pari a 550,00 €/mq. E' stato preso in considerazione il valore da ristrutturare minimo, considerando che l'immobile è cadente. Viene valutata esclusivamente la potenzialità edificatoria.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia

LONATO D/G Ab. 17.089	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.800	2.555	2.310	1.820	1.330	840	740	645	550	450
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,88%			MAX 3,75%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 150			MIN-MC 110				
Produttivo	1.000	880	760	640	520	400	370	340	310	250
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,55%			MAX 4,58%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 150			MIN-MQ 120				

Tutti i dati raccolti sono stati confrontati e parametrati con l'immobile da stimare.

Le informazioni raccolte sono servite per determinare il prezzo che il nostro immobile deve avere rispetto a ciò che offre il mercato in considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il valore attribuito alla parte di bene immobile (*fabbricato con annessa area esclusiva*) oggetto di stima, considerando i valori ricavati dalle informazioni avute dal mercato, il listino della Borsa Immobiliare di Brescia, le caratteristiche dello stesso, si può ragionevolmente considerare pari a:

**Fabbricato con annessa area esclusiva: mq. 1333,00 x € 450,00= € 599.850,00
(con potenziale incremento edificatorio di 50mq)**

arrotondato ad € 600.000,00 (diconsi seicentomila euro/00)



B) Parte del bene immobile oggetto di perizia: Terreni agricoli

3° OGGETTO DI COMPARAZIONE

Venturoli & Partners
CONSULENTI IMMOBILIARI ASSOCIATI

Venturoli & Partners
Via Delle Fiamme Verdi 2 25081
Bedizzole (BS)

Tel. 039 974 6698

Terreno agricolo in Vendita

Via Sant'Anna 25017, Lonato del Garda (BS)

Zone: BarcuZZi

€ 564.000

Riferimento: vp266



Superficie: 37.600 m²

Disponibilità: libero

Proprietà Terreno: seminativo, prato

TERRENO AGRICOLO VICINO AL LAGO CON VISTA, LONATO DEL GARDA

Splendido terreno agricolo in vendita a BarcuZZi, Lonato del Garda. Questo magnifico terreno di 37.600 mq si trova a pochi passi dal lago e gode di una leggera posizione collinare che offre una splendida vista sul lago. Soggetto a vincolo Abbazia, questo terreno è ideale per chi desidera godere della bellezza paesaggistica e avviare un'attività agricola o turistica nelle immediate vicinanze del Lago di Garda. Il terreno viene anche venduto frazionato a soli 16€/mq, offrendo flessibilità agli acquirenti interessati. Per ulteriori informazioni e visite, vi aspettiamo presso il nostro ufficio di Bedizzole (BS) in via Delle Fiamme Verdi 2 nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 12,30 e dalle 14,30 alle 19,00; il sabato dalle 9,00 alle 12,30 e su appuntamento nel pomeriggio.

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Superficie

37.600 m²

Dislivello terreno

Leggero

Tipologia

Terreno Agricolo

Disponibilità

Libero

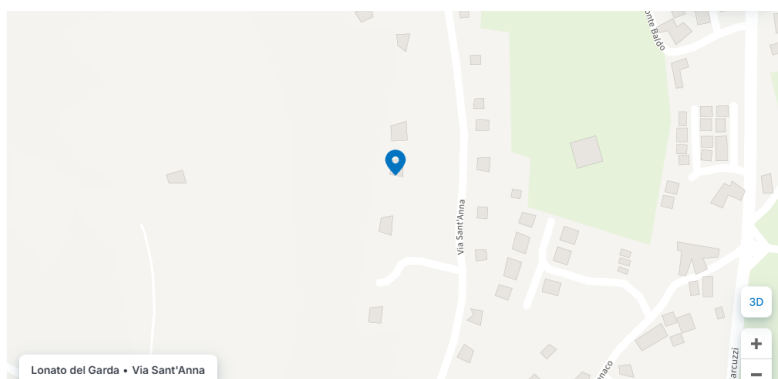
Accesso in strada/servitù di passaggio

In strada sterrata

Informazioni sul prezzo

€ **Prezzo**
€ 564.000

 **Prezzo al m²**
15 €/m²



La stima della porzione del bene immobile rappresentato dal terreno agricolo è stata fatta considerando il valore della **terra nuda Vo**.

Per terra nuda si intende il suolo privo di alberi. La conoscenza di tale valore serve per determinare il valore soprassuolo.

La **stima sintetica** si attua col confronto diretto del terreno da stimare con altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e il parametro tecnico a cui si ricorre più comunemente è la superficie.

Oltre al confronto con gli immobili simili a quello oggetto di stima è stato preso in considerazione il valore medio del listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia e da ProBrixia che stabilisce valori per immobili ubicati in Regione Agraria 11 B (a cui appartiene il comune di Lonato del Garda).

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia

REGIONE AGRARIA 11 B		Desenzano del Garda, Lonato del Garda, Pozzolengo, Sirmione	
		Minimo	Massimo
Seminativo irriguo		105.000/HA	150.000/HA
Seminativo non irriguo		84.000/HA	120.000/HA
Vigneto DOC		200.000/HA	250.000/HA
Bosco		13.000/HA	16.900/HA

Si è stimato il valore della terra nuda $V_o = 15 \text{ €/mq} = 150.000 \text{ €/ha}$

Tutti i dati raccolti sono stati confrontati e parametrati con l'immobile da stimare.

Le informazioni raccolte sono servite per determinare il prezzo che il nostro immobile deve avere rispetto a ciò che offre il mercato in considerazione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il terreno agricolo oggetto di stima ha una superficie di complessivi mq. 12400 di cui:

superficie a seminativo irriguo = 2770 mq.

superficie a seminativo arborato = 480 mq.

superficie a vigneto = 3620 mq.

superficie a pascolo e pascolo cespugliato associato a bosco = 5530 mq.

Valutazione:

Terreno a destinazione seminativo irriguo: $2770 \text{ mq.} \times 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.550,00$

Terreno a destinazione seminativo arborato: $480 \text{ mq.} \times 15,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.200,00$

Terreno a destinazione vigneto: $3620 \text{ mq.} \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.400,00$

Terreno a destinazione bosco: $5530 \text{ mq.} \times 1,69 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.345,70$

Il valore attribuito alla parte di bene immobile (*terreni agricoli*) oggetto di stima, considerando i valori ricavati dalle analisi analitiche e sintetiche, dalle informazioni avute dal mercato, il listino della Borsa Immobiliare di Brescia, le caratteristiche dello stesso, si può ragionevolmente considerare pari a:

Totale terreni agricoli a diversa destinazione: mq. 12400 = € 130.495,70

arrotondato ad € 130.500,00 (diconsi centotrentamilacinquecento euro/00)



Complessivamente il valore attribuito al bene oggetto di stima, considerando i valori ricavati dalle informazioni avute dal mercato, il listino della Borsa Immobiliare di Brescia, le caratteristiche dello stesso, si può ragionevolmente considerare pari a:

- Fabbricato con annessa area esclusiva:	mq. 1333,00 x € 450,00=	€ 599.850,00
- Totale terreni agricoli a diversa destinazione:	mq. 12400 =	€ 130.495,70

Somma: **€ 730.345,70**

arrotondato ad € 730.500,00 (diconsi settecentotrentamila cinquecento euro/00)

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.

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.

Date le fasce di prezzo attribuite dall'osservatorio del mercato immobiliare e dal listino immobiliare del comune di Lonato del Garda i prezzi degli immobili simili verificati attraverso i portali di vendita immobiliare e le caratteristiche dell'immobile sopra descritte, il valore di mercato attribuito all'immobile oggetto di stima per quanto riguarda la vendita forzata è **diminuito di circa un 5%**.

Pertanto il valore finale intero attribuito all'immobile oggetto di stima, per quanto riguarda la vendita forzata, è pari ad € 693.828,42 arrotondato ad € 694.000,00 (diconsi seicentonovantaquattromila euro/00)



RELAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE FOTOGRAFICA

*Cancello carraio e pedonale
di servitù*

(attuale situazione dei luoghi)



Vista lato sud del bene immobile oggetto di perizia





Vista lato sud del fabbricato residenziale principale ridotto a cumulo di macerie, inglobato nella folta vegetazione spontanea



Vista lato nord ovest dei ruderi del fabbricato residenziale principale





Vista lato sud del fabbricato accessorio cadente



Particolare fabbricato accessorio cadente





Porzione di area a terreno agricolo



RELAZIONE FOTOGRAFICA

(rilievo effettuato a settembre 2001)





Foto n. 1: Vista complessiva della Cascina Valsorda



Prospetto sud: Foto n. 2



Foto n. 3: Particolare del corpo di fabbrica principale, lato sud-est



Foto n. 4: Particolare del corpo laterale, vista sud-ovest



Foto n. 5: Prospetto ovest



Foto n. 6: Prospetto est



Foto n. 7: Particolare del corpo di fabbrica principale, lato nord/est



Foto n. 8: Particolare degli interni del corpo di fabbrica principale, piano terra, lato nord





Foto n. 9: Particolare del corpo di fabbrica principale, lato nord





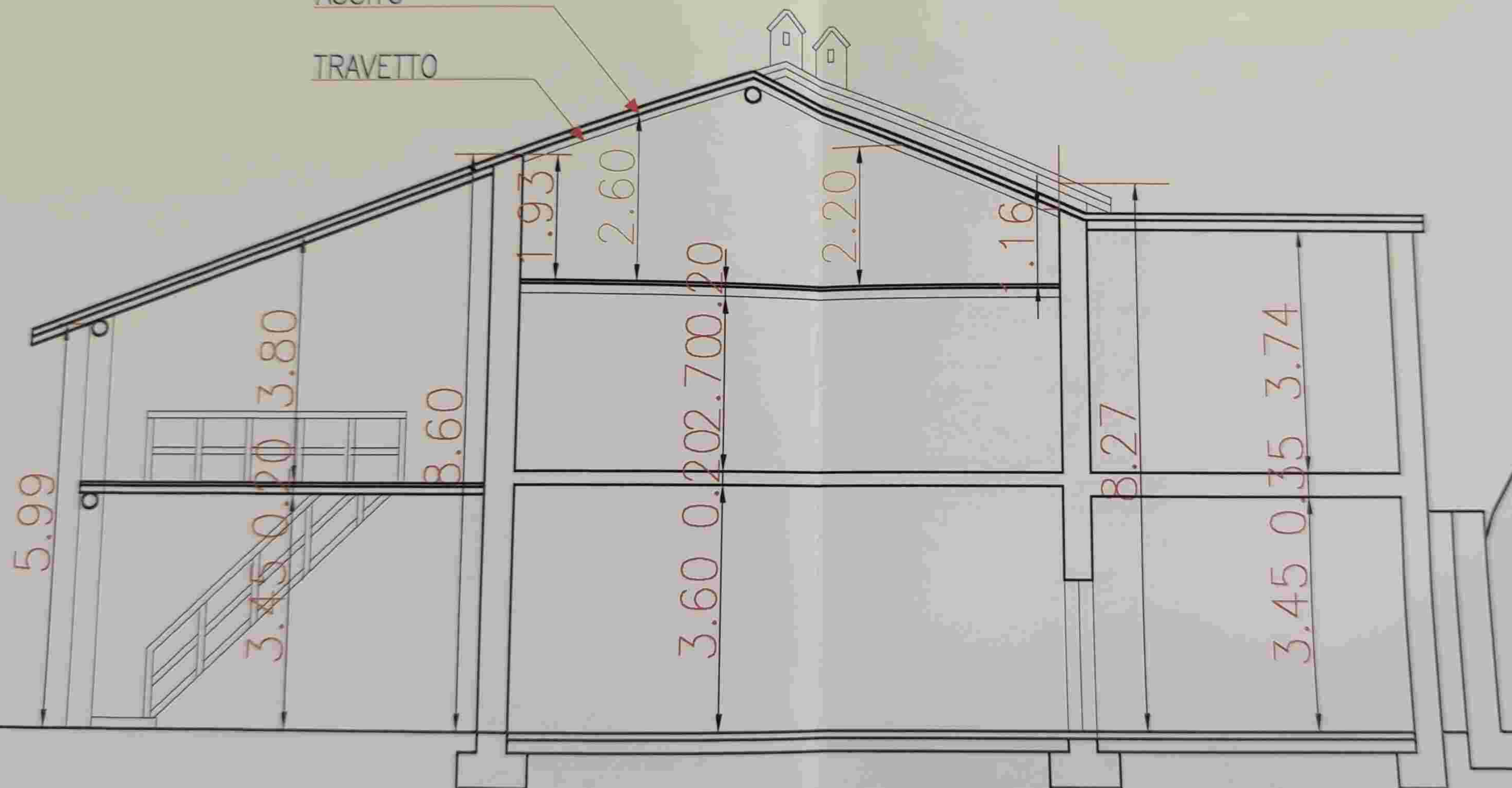
Foto n. 10:
Particolare del corpo di fabbrica principale, lato sud-est, portico e loggiato

Particolare del corpo di fabbrica principale, lato sud-ovest, soletta del loggiato e resti della copertura
Foto n. 11



ASSITO

TRAVETTO



SEZIONE A-A

PORTICO PIANO TERRA

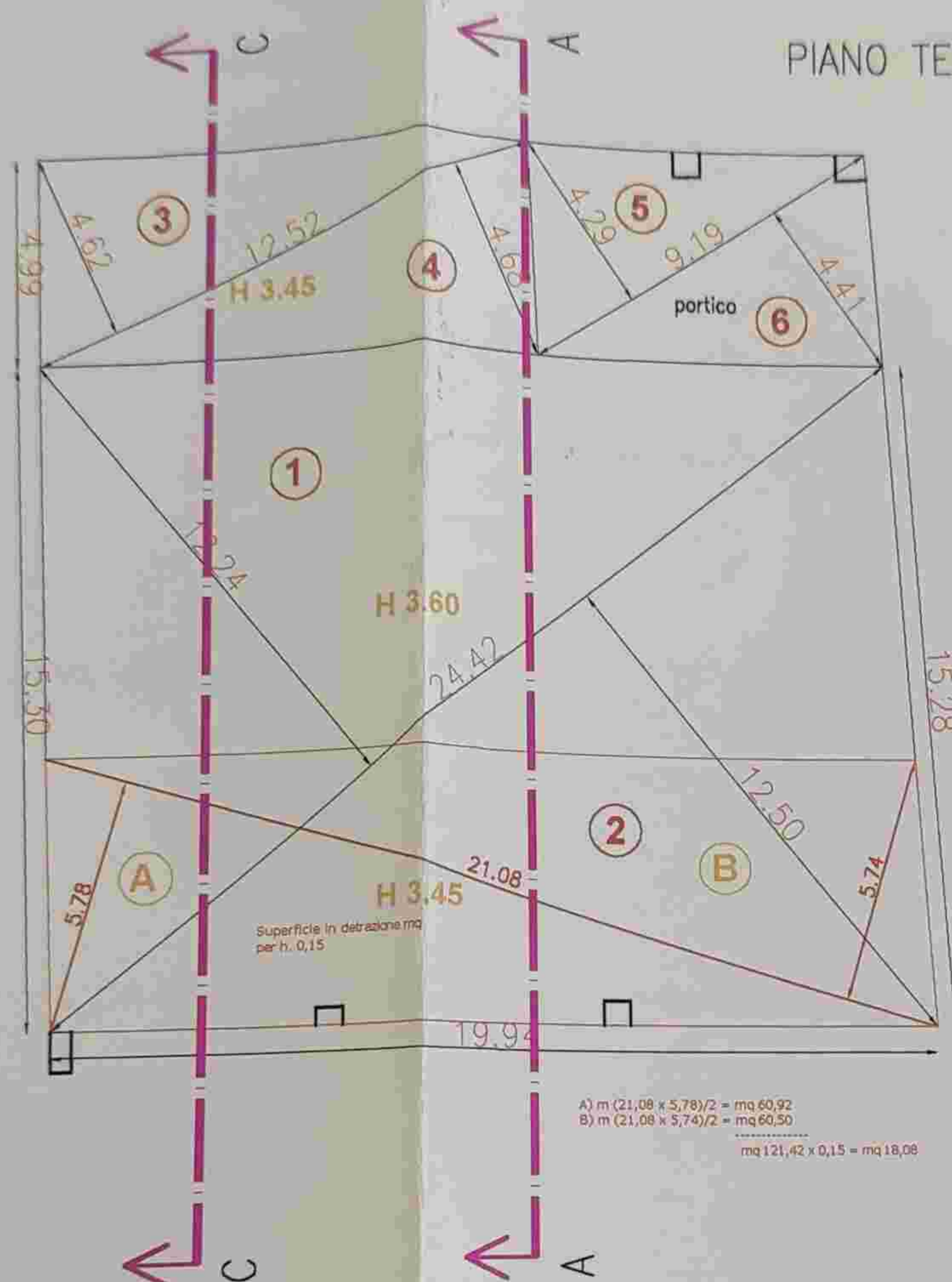
5) m (9,19x 4,29)/2 =
6) m (9,19x 4,41)/2 =

Calcolo Volume con H m
PIANO TERRA

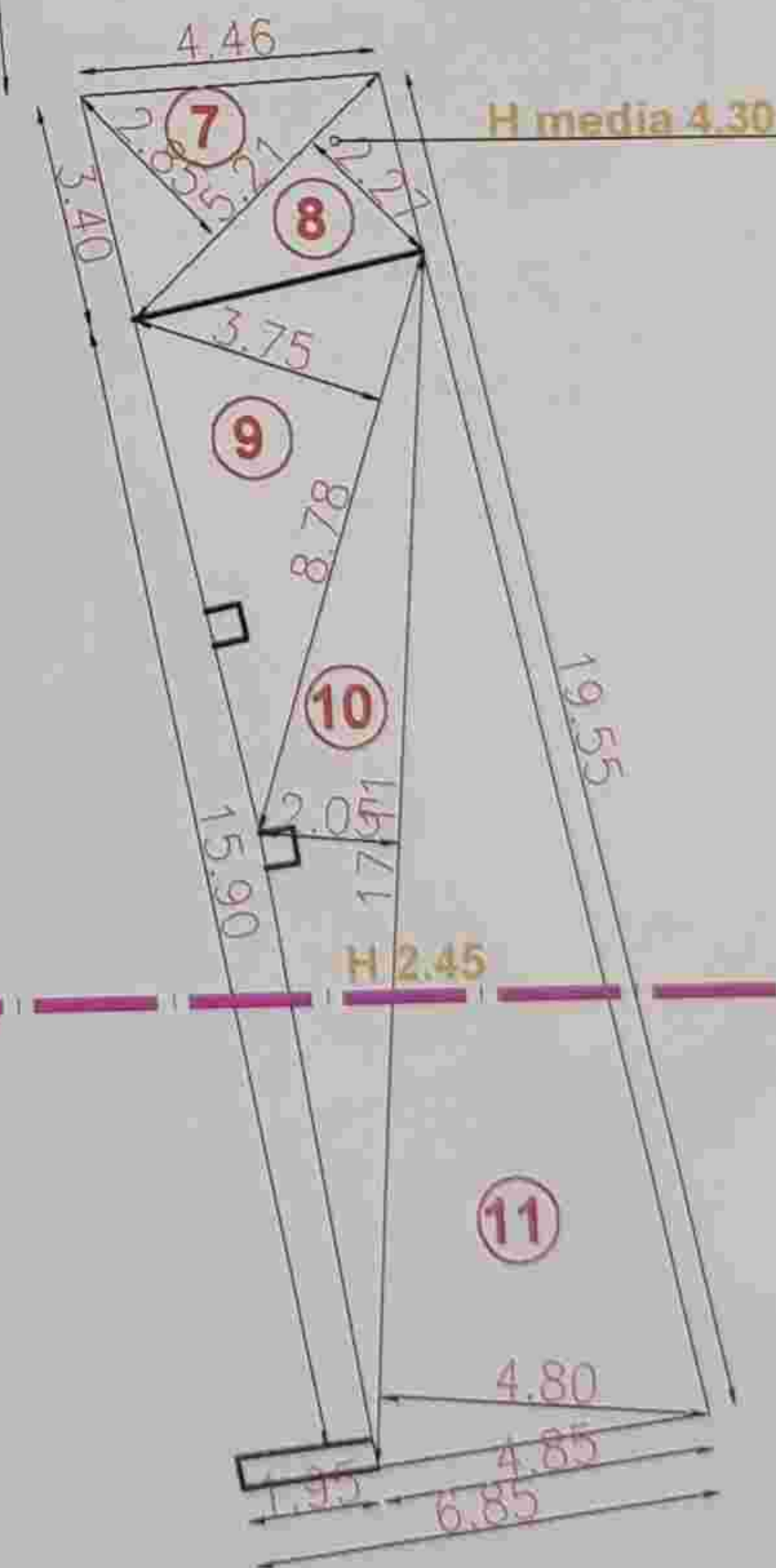
1) m (24,42x12,24)/2
2) m (24,42x12,50)/2
3) m (12,52x 4,62)/
4) m (12,52x 4,68)/
7) m (5,21x 2,85)

STATO ORIGINARIO

PIANO TERRA



A) $m (21,08 \times 5,78) / 2 = mq 60,92$
 B) $m (21,08 \times 5,74) / 2 = mq 60,50$
 mq $121,42 \times 0,15 = mq 18,08$



PORTICO PIANO TERRA

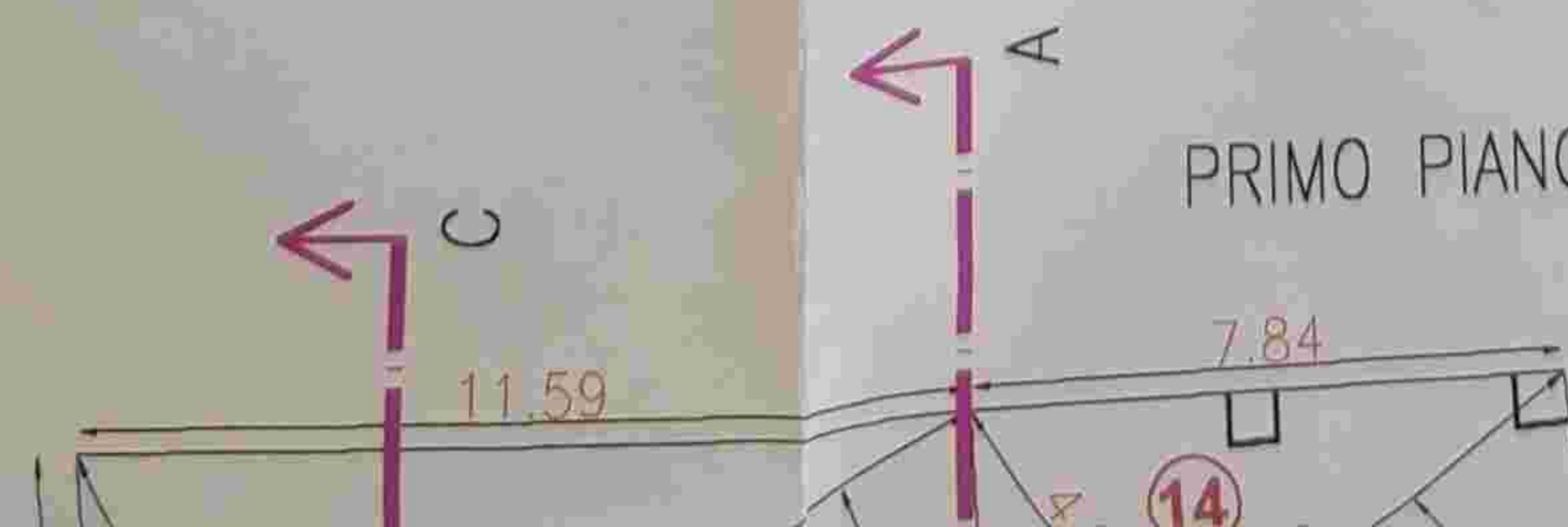
5) $m (9,19 \times 4,29) / 2 = mq 19,71$
 6) $m (9,19 \times 4,41) / 2 = mq 20,26$

Calcolo Volume con H reale PIANO TERRA

1) $m (24,42 \times 12,24) / 2 = mq 149,45 \times h 3,60 = mc 538,02$
 2) $m (24,42 \times 12,50) / 2 = mq 152,62 \times h 3,60 = mc 549,43$
 3) $m (12,52 \times 4,62) / 2 = mq 28,92 \times h 3,45 = mc 99,77$
 4) $m (12,52 \times 4,68) / 2 = mq 29,29 \times h 3,45 = mc 101,05$
 7) $m (5,21 \times 2,85) / 2 = mq 7,42 \times h 4,30 = mc 31,90$
 8) $m (5,21 \times 2,27) / 2 = mq 5,91 \times h 4,30 = mc 25,41$
 9) $m (8,78 \times 3,75) / 2 = mq 16,46 \times h 2,45 = mc 40,33$
 10) $m (17,11 \times 2,05) / 2 = mq 17,53 \times h 2,45 = mc 42,96$
 11) $m (17,11 \times 4,80) / 2 = mq 41,06 \times h 2,45 = mc 100,60$

TOTALE Volume piano terra mc $1.529,47 - 18,08 = mc 1.511,39$

PRIMO PIANO



Volume a disposizione recuperabile
 con il prossimo progetto di variante.
 Volume = $m (8,00 \times 4,30) \times H (2,70 + 0,40 + 2,70) = mc 149,64 < mc 150,85$

Calcolo Volume di progetto PIANO PRIMO

12) $m (22,14 \times 8,17) / 2 = mq 90,44$

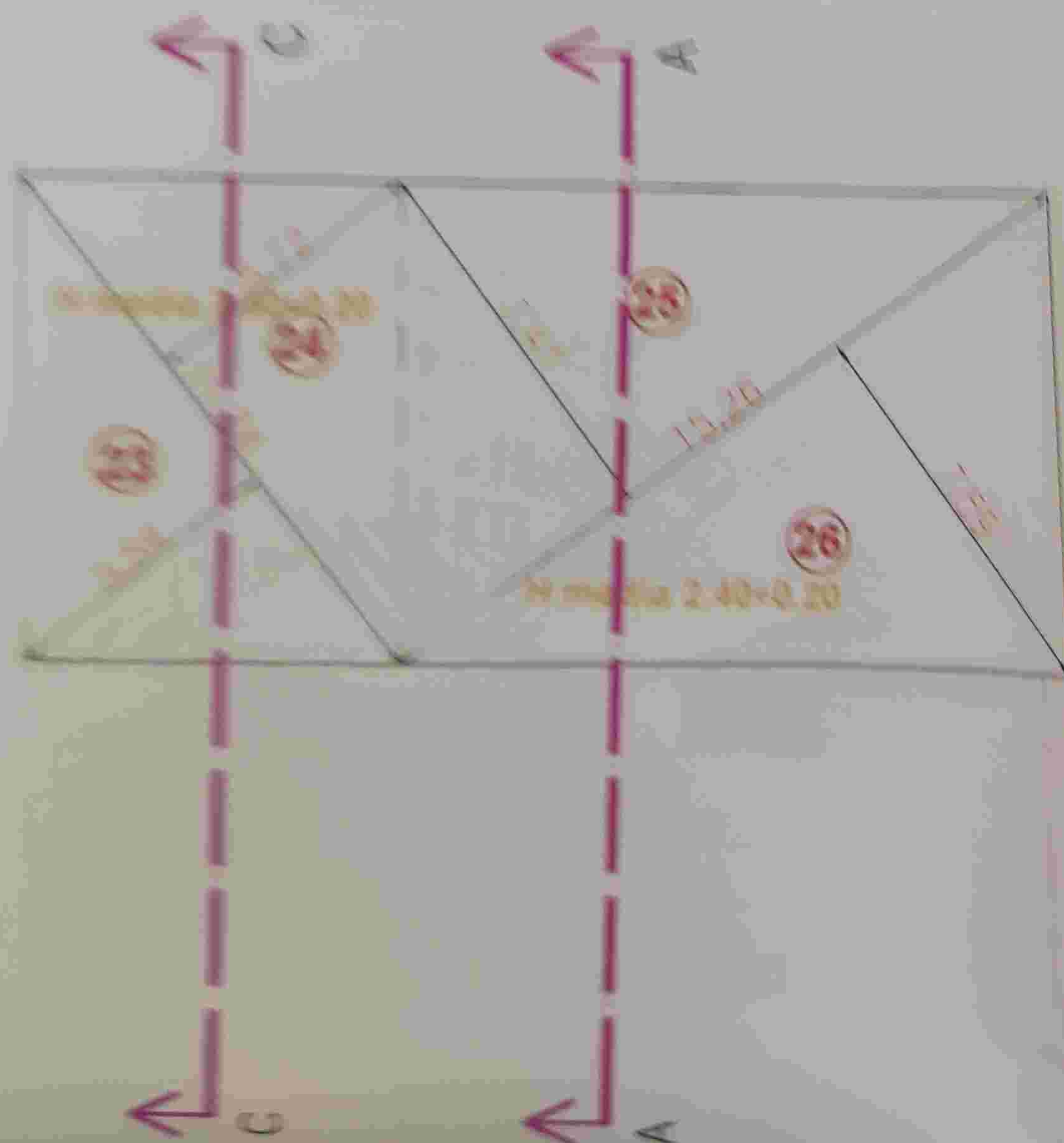
$$\text{mc } 1.529,47 - 18,08 = \text{mc } 1.511,39$$


Calcolo Volume di pro...

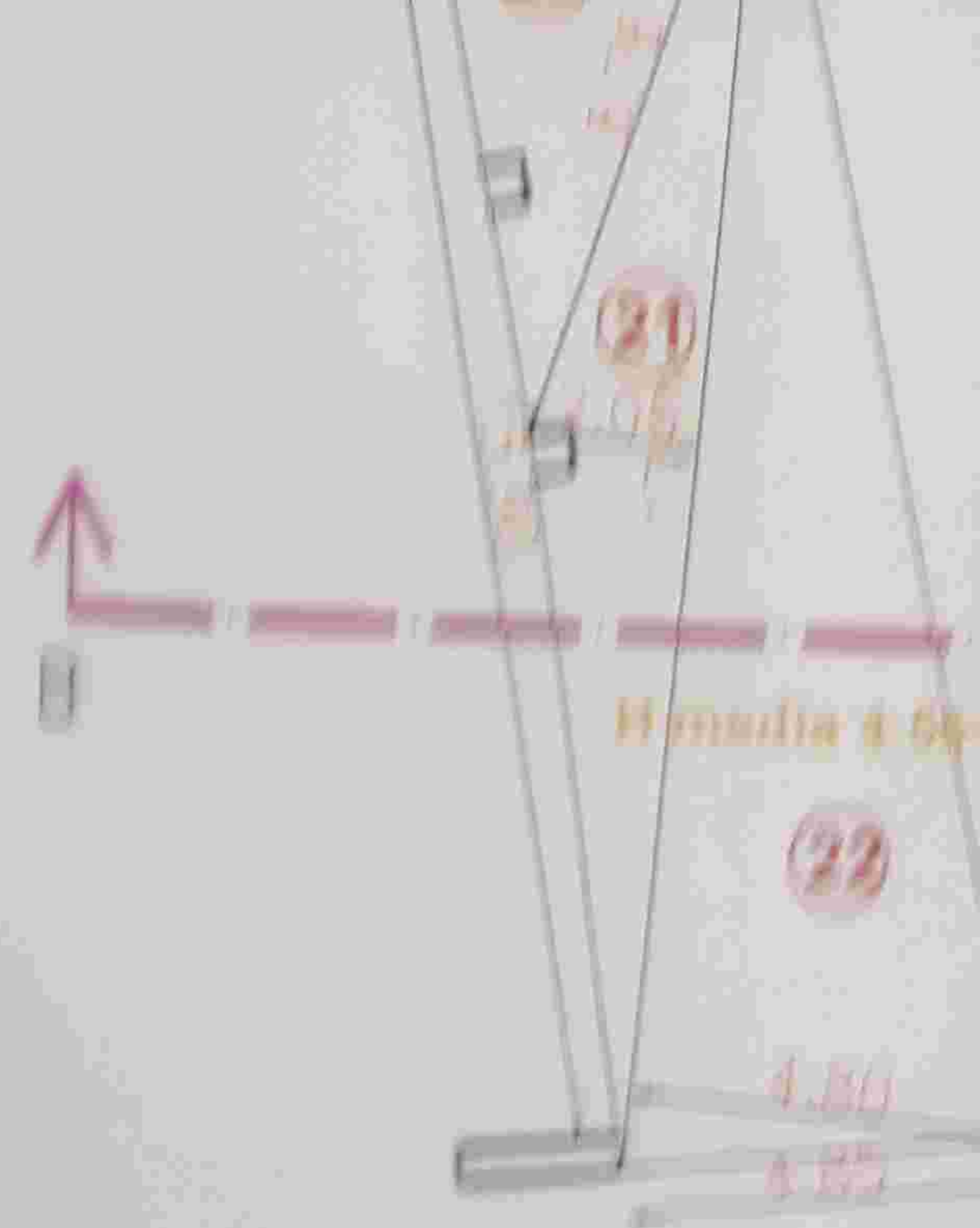
TOTALE

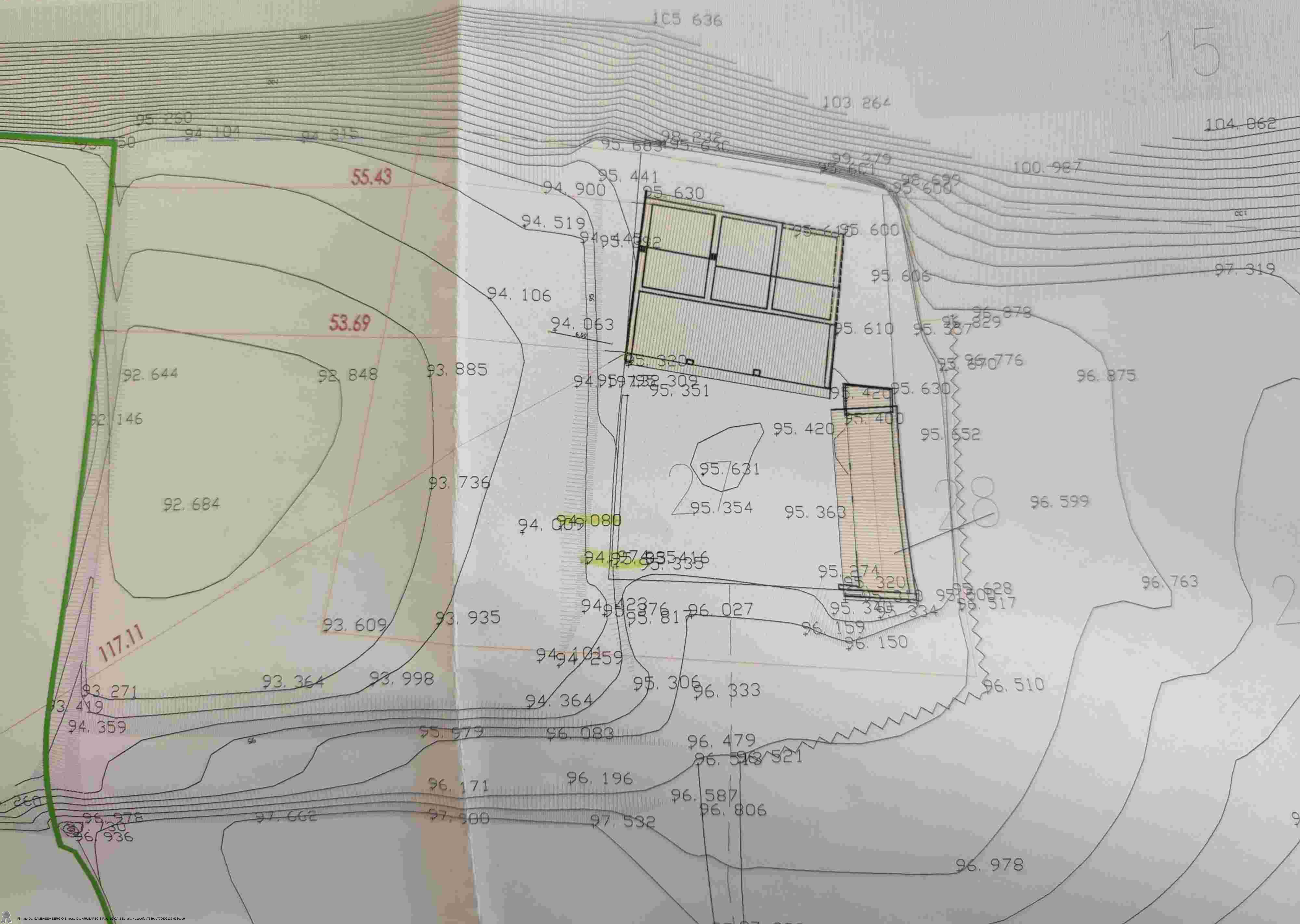
TOTALE Volume piano primo	mc 1.609,34
---------------------------	-------------





Calcolo Volume con H reale		
SCOTTETTO		
23)m (11,74x 5,34)/2 = mq	32,52 x h2,80 = mc	91,05
24)m (11,74x 5,73)/2 = mq	33,57 x h2,80 = mc	94,01
25)m (13,38x 7,41)/2 = mq	88,33 x h2,80 = mc	147,00
26)m (13,26x 7,39)/2 = mq	97,91 x h2,80 = mc	150,56
TOTALE Volume scottetto		mc 482,62





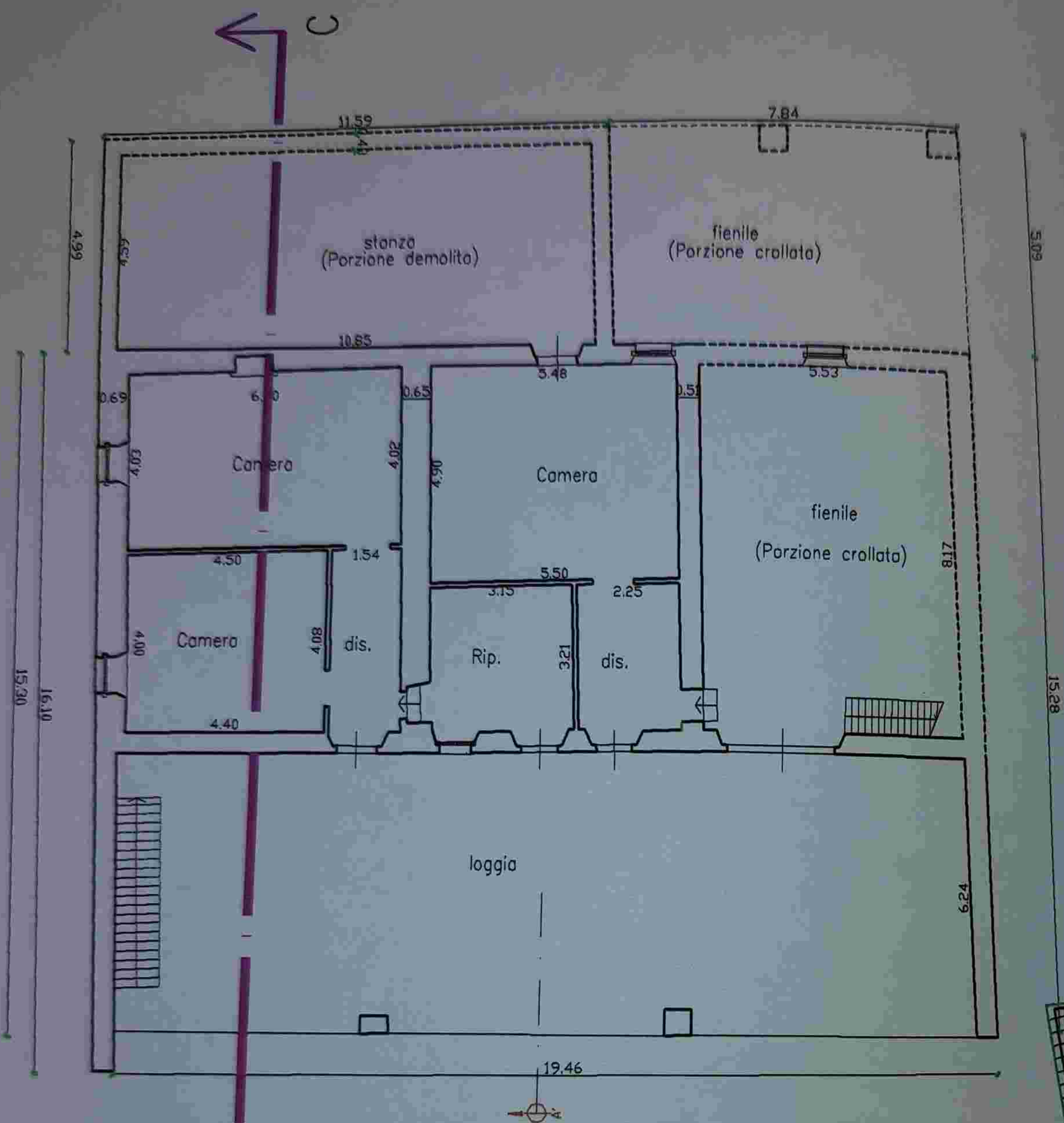
EL GARDA
cia
RIVATA
OVATO
RURE
D.L.C. 2007.

RESPONSABILE
L'AREA TECNICA

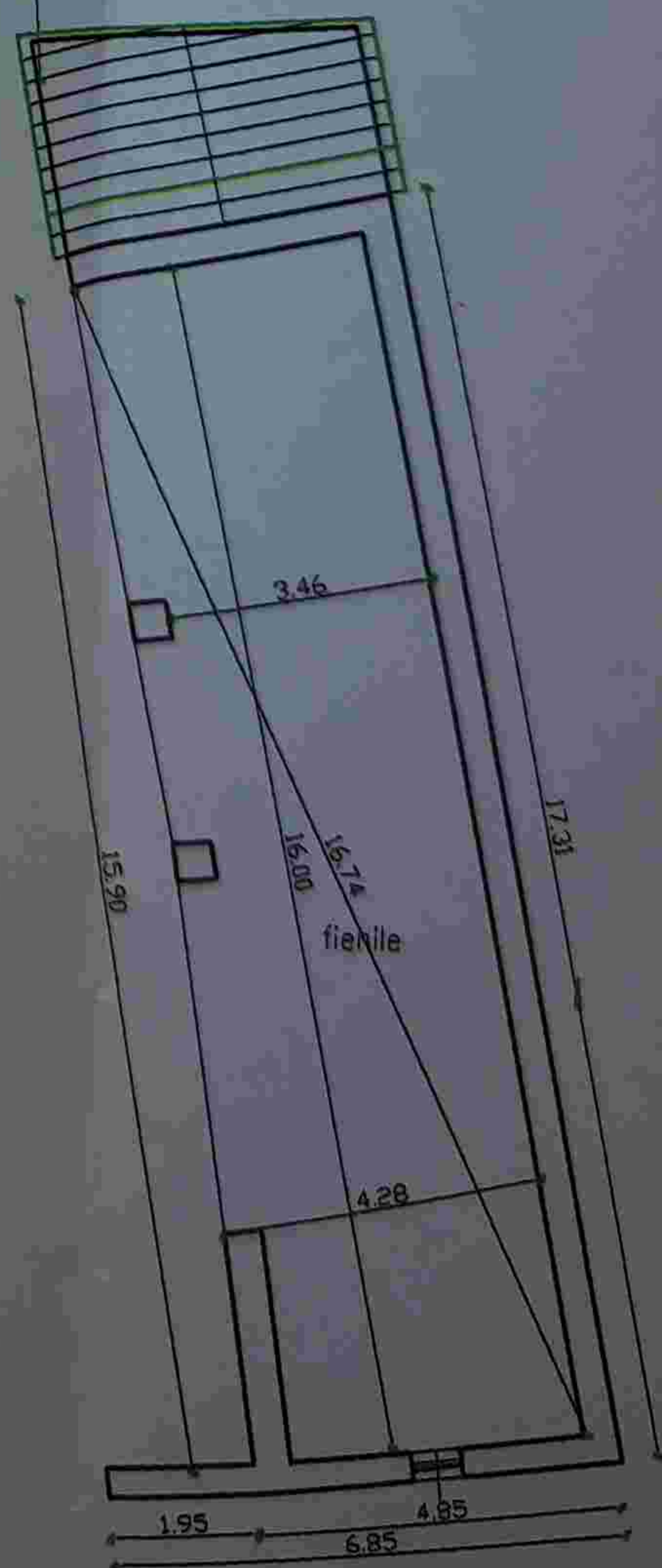
PIANTA PIANO TERRA scala 1/200

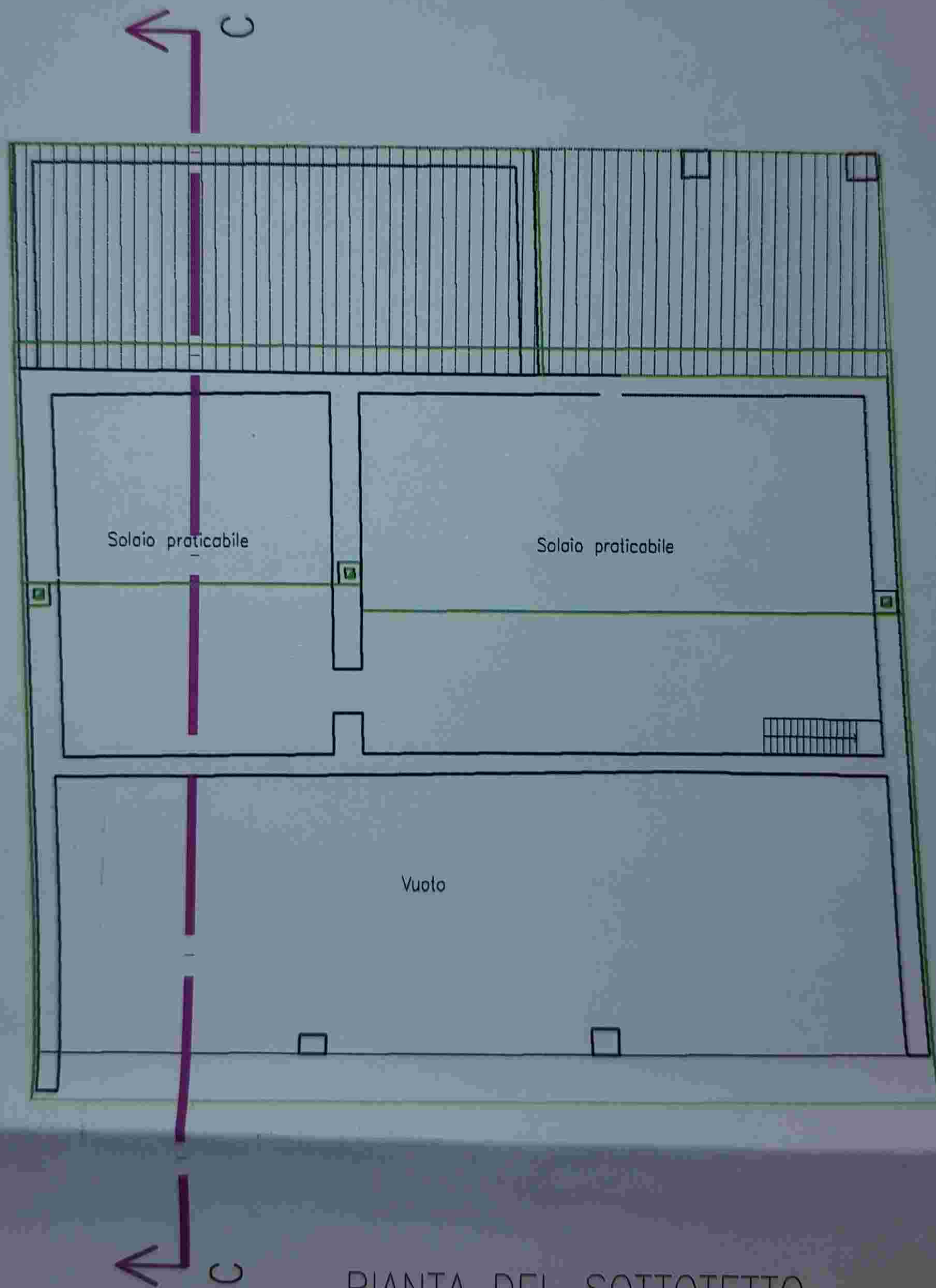


PRIMO PIANO scala 1/200



PIANTA





PIANTA DEL SOTTOTETTO

***ESTRATTI MAPPA GEOGRAFICA, CARTOGRAFICA
ED ORTOFOTO***



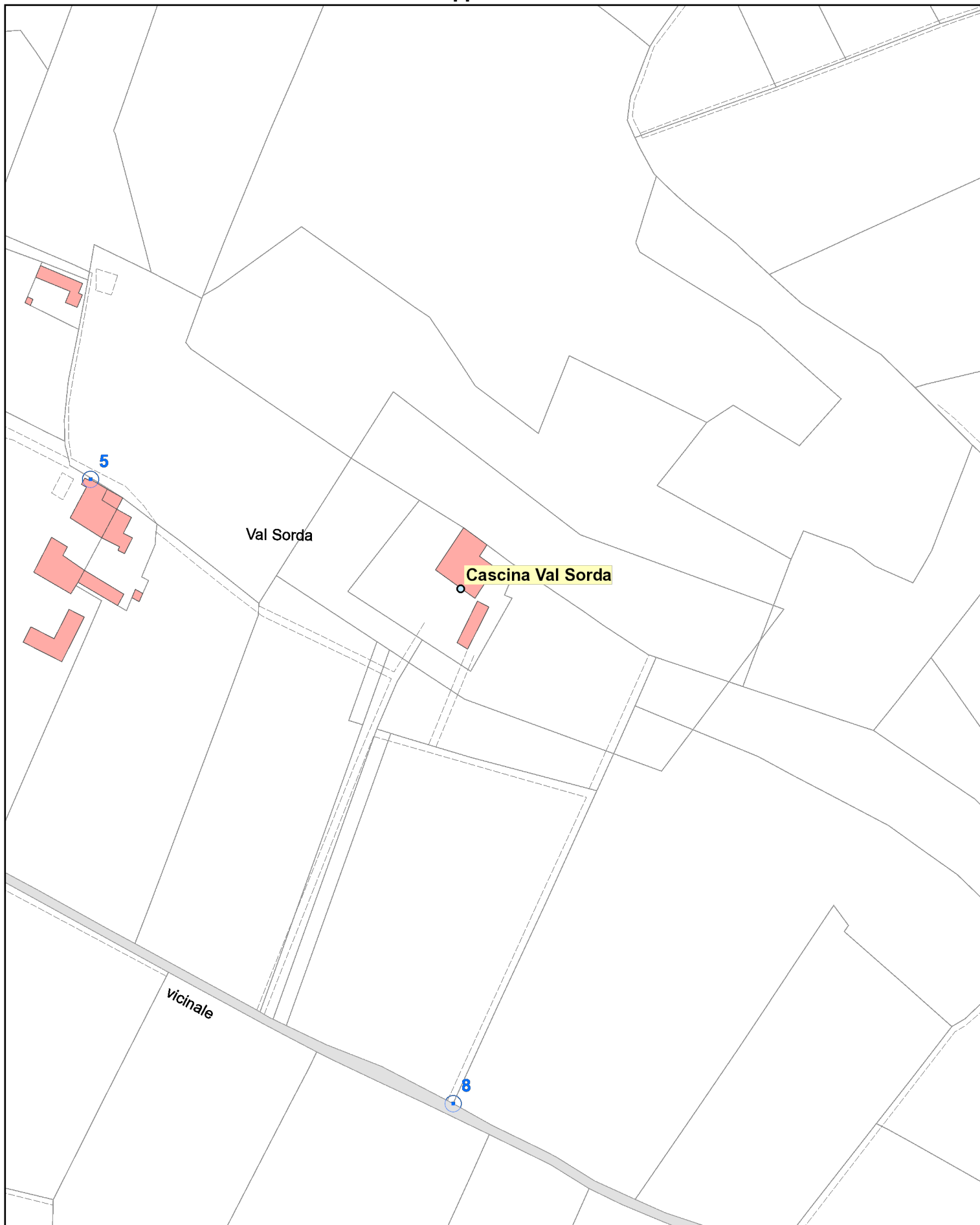
Mappa di Base



60m

1:2.000

Mappa di Base

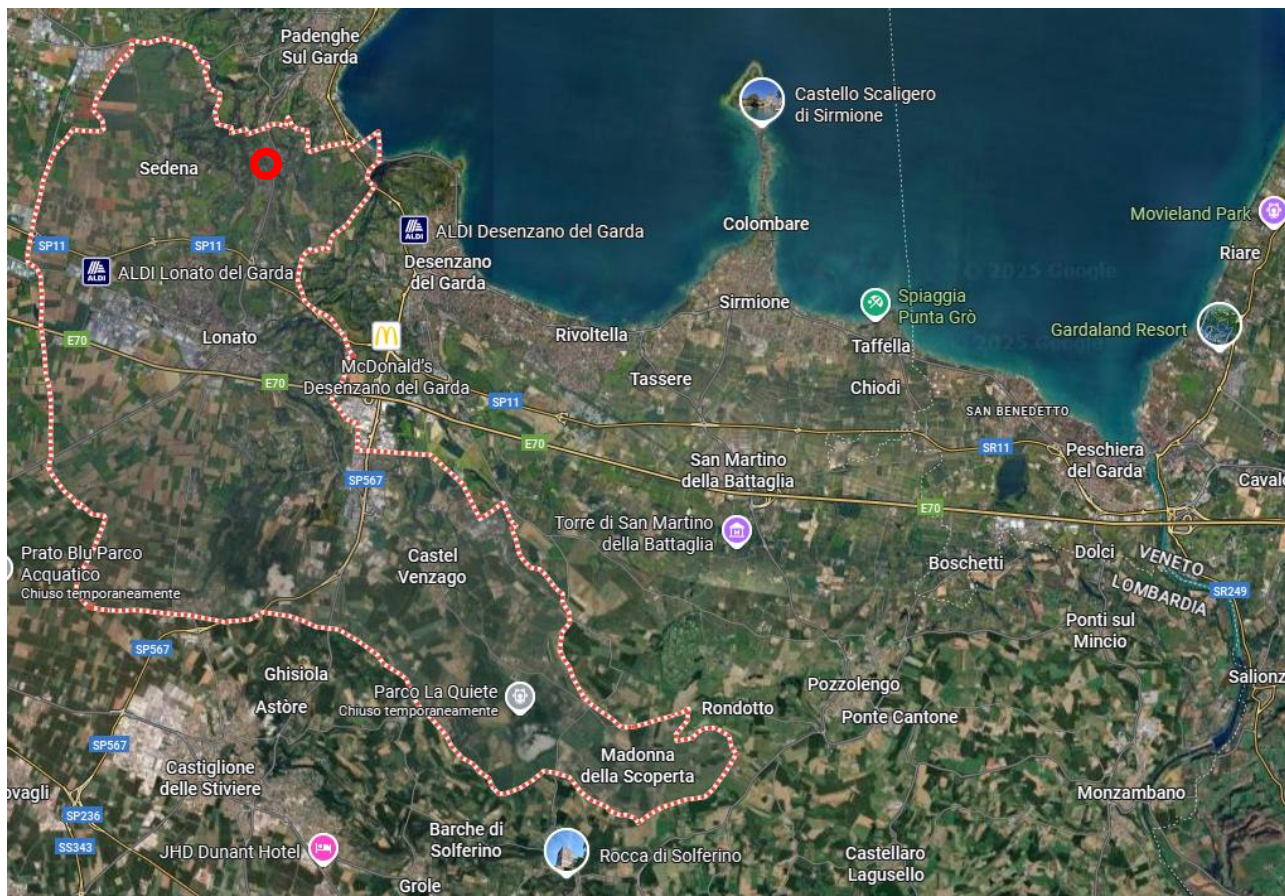


60m

1:2.000

ESTRATTO ORTOFOTO

Mappa geografica: Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps - Estratto ortofoto



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



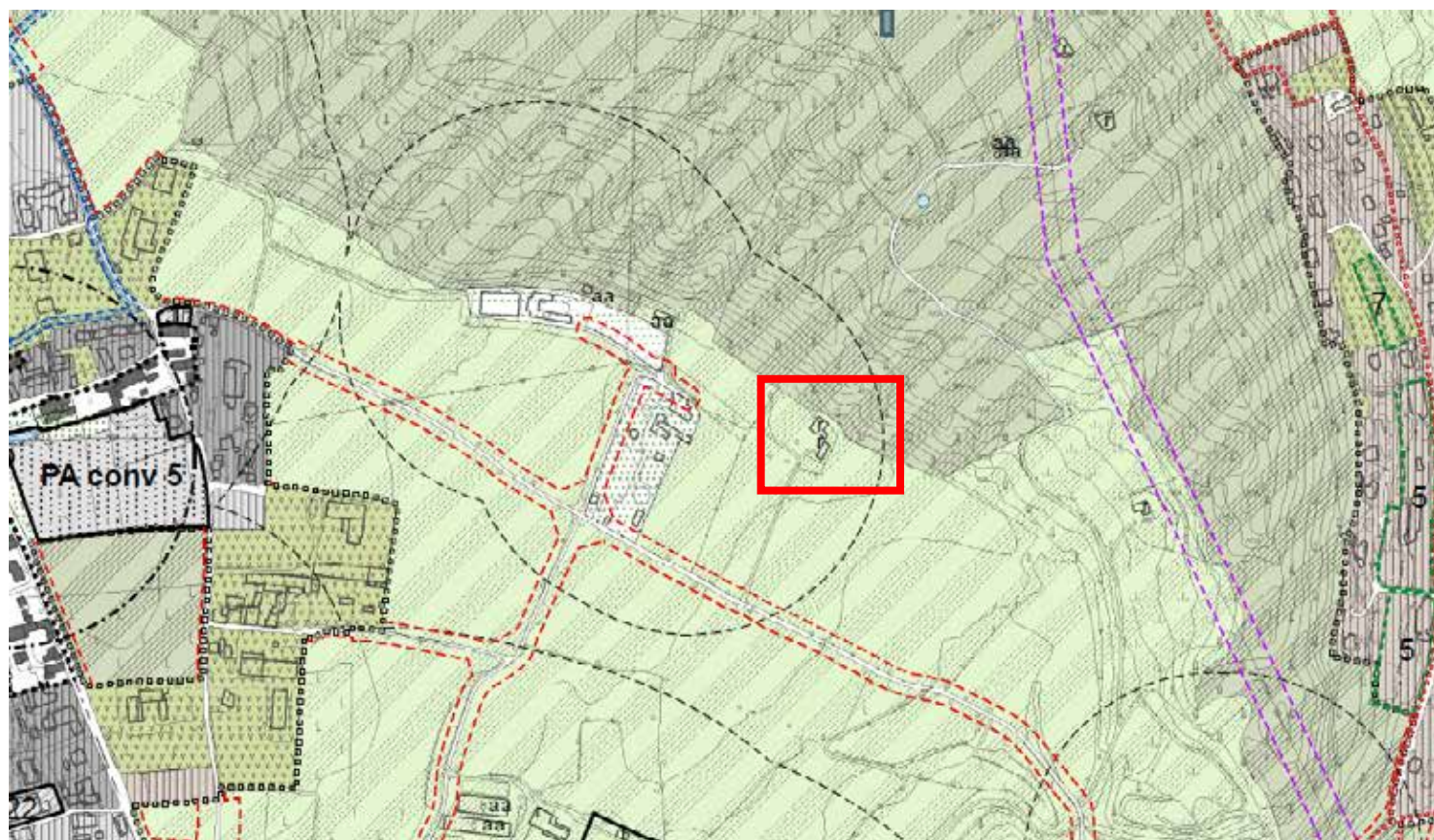


ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E RELATIVA LEGENDA

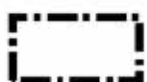


ESTRATTO P.G.T. VIGENTE E RELATIVA LEGENDA

Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 02.01 PdR: Uso del suolo**



LEGENDA



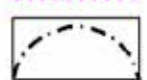
Confine amministrativo comunale



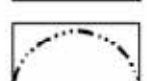
Perimetro del tessuto urbano consolidato



Aree di rilevanza storico-archeologica



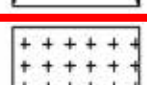
Limite di rispetto per captazione di acque sorgive



Limite di rispetto degli impianti di depurazione



Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici



Rispetto cimiteriale



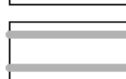
Linee di arretramento per le fasce di rispetto del RIM



Linee di arretramento per le fasce di rispetto degli elettrodotti



Linee di arretramento per le fasce di rispetto stradale



Corridoio di salvaguardia del tracciato del progetto TAV



Unità Minime di Intervento



ATE - Ambiti territoriali estrattivi



ANT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica



Classe di fattibilità geologica 4 (Studio Geologico Comunale)



IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE



Perimetro dei Nuclei di Antica Formazione



Edifici appartenenti ai NAF



Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizio pubblico e/o di interesse pubblico

IL SISTEMA RESIDENZIALE



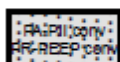
R1 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato



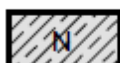
R2 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei Nuclei di Antica Formazione



R3 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale identificati con i nuclei di rilevanza ambientale e paesistica

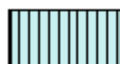


R4 - Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere

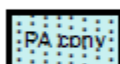


AR - Ambiti di riconversione di attività diverse dalla residenza a destinazione prevalentemente residenziale e/o riqualificazione ambientale

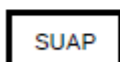
IL SISTEMA PRODUTTIVO



P1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva



P3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere

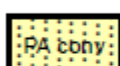


Sportelli unici per le attività produttive

IL SISTEMA COMMERCIALE/DIREZIONALE



C1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale



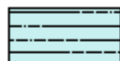
C3 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale interessati da pianificazione attuativa in itinere

IL SISTEMA TURISTICO/ALBERGHIERO



T1 - Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico/alberghiero

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI



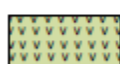
SC - Ambiti territoriali destinati a scali commerciali con depositi all'aperto, cantieri di lavoro semipermanenti



DA - Depositi all'aperto



DC - Distributori di carburante



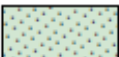
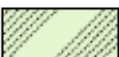
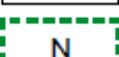
VUS - Verde urbano di salvaguardia



Ambiti per le aree progetto finalizzate alla fruizione e valorizzazione ambientale e paesistica



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

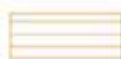
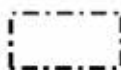
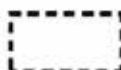
	AM - Aree di mitigazione ambientale	
	AS - Aree di salvaguardia	Edifici esistenti: r residenze r* residenze ed altri edifici di valore storico-architettonico; Beni di interesse archeologico (L44/2004 art 10, 11, 12) p edifici produttivi p* edifici produttivi e residenze di servizio di valore storico-architettonico aa aziende agricole aa* aziende agricole con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico aa▲ aziende agricole dismesse aa*▲ aziende agricole dismesse con consistenti insediamenti rurali, di valore storico-architettonico
	AAS - Aree agricole di salvaguardia	
	AA - Aree agricole	
	Elementi idrografici	
	SP - Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi) Per l'ambito individuato con il simbolo grafico "asterisco" vedasi NTA del PdS	
	Percorsi ciclopeditoni	
	Norme particolari	



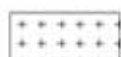
Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 02a DdP**: Sistema dei vincoli



VINCOLI IDROGEOLOGICI

-  Vincolo idrogeologico
-  Limite rispetto captazione acque sorgive
-  Limite rispetto depuratore

ALTRI VINCOLI

-  Limite rispetto cimiteriale
-  Limite rispetto stradale
-  Limite rispetto ferroviario
-  Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune
(art. 41 Norme Tecniche di Attuazione PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al Reticolo Idrografico Minore)
-  Rete ossigenodotto
(Le fasce di rispetto sono prescritte ai sensi del D.M. 17 aprile 2008)
-  Fasce di rispetto della rete elettrodotto (380 kV)
-  Fasce di rispetto della rete elettrodotto (220 kV)
-  Fasce di rispetto della rete elettrodotto (132 kV)





Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco non trasformabile



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile per pubblica utilità



Aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale di Brescia: Bosco trasformabile



Zone umide



Siti di bonifica



Siti R.I.R. (Rischio Incidente Rilevante)



Salvaguardie - art. 99 NTA del PTCP (60 metri infrastrutture stradali, 70 metri infrastrutture ferroviarie)



Limite rispetto allevamenti zootecnici
(Regolamento Locale di Igiene)
- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere non intensivo = 200 metri
- limite rispetto allevamenti a carattere intensivo = 500 metri



Area militare



Ambiti territoriali estrattivi



Sito UNESCO Lavagnone - Nominated Property

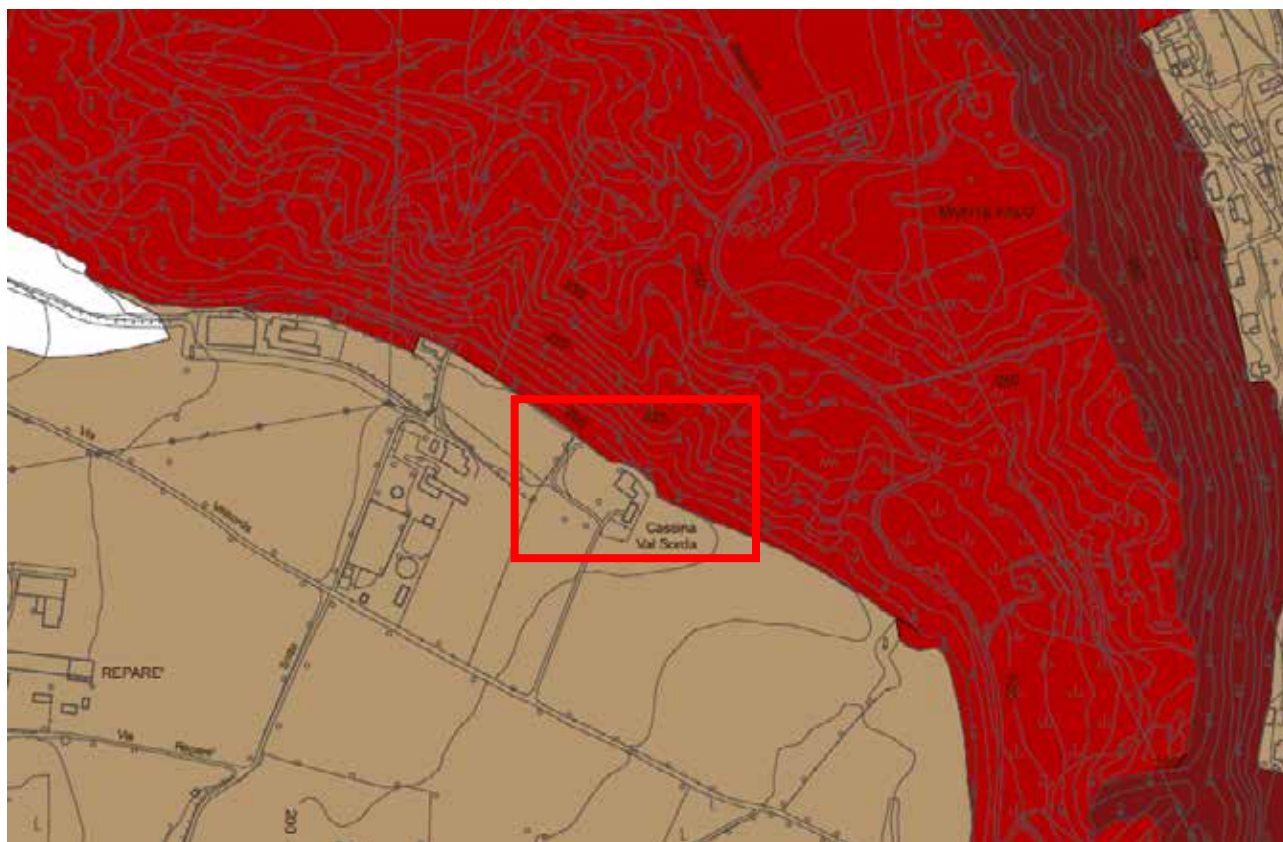


Sito UNESCO Lavagnone - Buffer Zone



Estratto PGT di Lonato del Garda - **Tavola T 05a AP:**

Carta delle classi di sensibilità del paesaggio fisico-naturale



LEGENDA



Confine amministrativo comunale

Classi di sensibilità



Classe 1 - sensibilità paesistica molto bassa



Classe 2 - sensibilità paesistica bassa



Classe 3 - sensibilità paesistica media



Classe 4 - sensibilità paesistica alta



Classe 5 - sensibilità paesistica molto alta

Per la parte di fabbricato con annessa area esclusiva e
porzione di terreni agricoli

Per la parte di porzione a nord di terreni agricoli
(Fg11, mapp.li 329 e 327)

