

7 BENI IMMOBILI SITI IN GARDONE RIVIERA (BS)

7.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/1 di piena proprietà di un terreno sito in Comune di Gardone Riviera (BS), identificato catastalmente come segue:

CT, foglio 4:

- mappale 339, qualità BOSCO CEDUO classe 1, consist. mq 3907, RD € 4,04 RA € 1,21.

7.2 Confini

Da nord in senso orario: mapp. 338, strada vicinale, mapp. 7641.

7.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il terreno risultava libero.

7.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Il Comune di Gardone Riviera ha certificato in data 04.04.2024 che la particella 339 è classificata dal Piano di Governo del Territorio in zona **AS Aree di salvaguardia**, art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

| Foglio | Mappale | Destinazione urbanistica prevista |
|--------|-------------|--|
| 4 | 339 | Art. 44 - (AS) Area di salvaguardia |
| | 339 | Aree boscate, D Lgs 42/2004, articolo 142, lettera g) definite dal Piano di Indirizzo Forestale del Parco Alto Garda Bresciano |
| | 339 (parte) | Art. 40 - Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità |
| | 339 | Vincolo ambientale ai sensi dell'art. 142, lettera b) - f) del D.Lgs. n. 42/2004 |
| | 339 | Vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 43 della L.R. 05/12/2008 n. 31 |

Quanto sopra fatto salvo migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e il P.G.T. redatto su base aerofotogrammetrica.

Il presente certificato:

- non costituisce titolo o pre-condizione per le attività di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
- non evidenzia situazioni derivanti dall'art. 2 della Legge 19 novembre 1968, n. 1167;
- non costituisce verifica della sussistenza di avvenuto asservimento delle aree in questione a volumi edilizi;
- non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 15 comma 1 della L. 163/2011;
- ha validità di un anno dalla data di rilascio, a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatte salve disposizioni e vincoli derivanti da norme sovraordinata o da specifica normativa che possono incidere sull'edificabilità delle aree di cui trattasi.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Documento elettronico firmato digitalmente in data 04/04/2024 ai sensi del D.Lgs 42/2004 e rispettive norme collegate, sottoscritto e autografo con cartaceo e firma autografa

Il Responsabile dell'istruttoria: Geom. Campetti Corrado

P.zza Scarpetta, 1 - 25083 - Telefono (0365) 284600 - Fax (0365) 22122 - Codice Fiscale 00365600173
 Sito Web: <http://www.comune.gardoneriviera.bs.it> - Email: info@comune.gardoneriviera.bs.it

Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 44 AREE DI SALVAGUARDIA (AS)**44.1 OBIETTIVO DI PIANO E DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Le aree di salvaguardia sono da equipararsi alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 del 2/04/68, nelle quali, limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, si applicano i disposti dell'articolo 60 della LR 12/05 e s.m.i.
3. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
4. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del Paesaggio di cui all'articolo 81 della LR 12/05 e s. m. e i. anche in assenza di vincolo paesaggistico.
5. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale.

44.2 INDICI

| | | Destinazioni | 1b | 1c (r) (aa▲) | 5a (p) | 5a (a) | 6a |
|-------------------------|---|--------------|------|-----------------|--------|--------|------|
| Volume | IT | mc/mq | \ | \ | \ | \ | \ |
| | IF | mc/mq | \ | \ | \ | \ | \ |
| | Volume predefinito | mc | P | P | \ | \ | \ |
| SL | IT | mq/mq | \ | \ | \ | \ | \ |
| | IF | mq/mq | \ | \ | \ | \ | \ |
| | Superficie lorda predefinita | mq | \ | \ | P | P | \ |
| SCOP | IC | % ST | \ | \ | \ | \ | P |
| | | % SF | \ | \ | \ | \ | \ |
| SA | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20 | % SL | 150 | 150 | \ | \ | \ |
| | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20 | % SL | 50 | 50 | \ | \ | \ |
| | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse | % SL | 33 | 33 | 33 | \ | 33 |
| | SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi | % SL | \ | \ | \ | \ | \ |
| Incremento lotti saturi | SL | % | 10 | (1) | \ | \ | 10 |
| | SA | % | 10 | (1) | \ | \ | 10 |
| Altezza | H1 - altezza del fronte | m | \ | \ | \ | \ | \ |
| | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1) | m | \ | \ | \ | \ | \ |
| | H3 - altezza urbanistica | m | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |

| | | Destinazioni | 6b | 6c | 6e | 6f |
|-------------------------|---|--------------|------|------|------|------|
| Volume | IT | mc/mq | \ | \ | \ | \ |
| | IF | mc/mq | \ | \ | \ | \ |
| | Volume predefinito | mc | \ | \ | \ | P |
| SL | IT | mq/mq | \ | \ | \ | \ |
| | IF | mq/mq | \ | \ | \ | \ |
| | Superficie lorda predefinita | mq | \ | \ | \ | \ |
| SCOP | IC | % ST | P | P | P | \ |
| | | % SF | \ | \ | \ | \ |
| SA | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20 | % SL | \ | \ | \ | \ |
| | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20 | % SL | \ | \ | \ | \ |
| | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse | % SL | \ | \ | \ | \ |
| | SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi | % SL | \ | \ | \ | \ |
| Incremento lotti saturi | SL | % | 10 | 10 | \ | \ |
| | SA | % | 10 | 10 | \ | \ |
| Altezza | H1 - altezza del fronte | m | \ | \ | \ | \ |
| | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1) | m | \ | \ | \ | \ |
| | H3 - altezza urbanistica | m | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |

Note:

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Ammesso.

NA Non ammesso.

ND Valore non prescritto.

* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PdR.

** Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

*** Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

(aa▲) Aziende agricole dismesse.

(r) Residenze extraagricole.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

(a) Accessori extraagricoli.

(1) Vedi successivo comma 2.

1. E' consentita la realizzazione di depositi per attrezzi agricoli o per la manutenzione del fondo, entro e fuori terra, aventi una SL non superiore a 20 mq, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi privi di edifici nel territorio comunale anche non contigui e aventi una superficie di almeno 3.000 mq. Le murature dovranno essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura dovrà essere in legno con manto in coppi e sporti di gronda non superiori a 30 cm. Relativamente agli aspetti materici, gli stessi saranno oggetto di valutazione in seno alla valutazione della commissione del paesaggio del progetto proposto. La superficie computata ai fini dell'applicazione del presente comma è da intendersi al netto della superficie utilizzata per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 38.7, comma 2, lettera a) delle presenti norme.

2. Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con volumetrie preesistenti:

a) fino a 500 mc è concesso un incremento non superiore al 20%;

b) oltre 500 a 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 10%;

c) oltre 1.000 mc è concesso un incremento non superiore al 5%.

3. Per le aziende agricole dismesse è consentito il recupero, con gli ampliamenti di cui al precedente punto, della sola parte già residenziale alla data d'adozione delle presenti norme.

4. I limiti stabiliti dalla precedente tabella ovvero dall'applicazione del precedente comma non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

5. Nel computo della superficie aziendale possono essere considerate anche le aree ricomprese in altri ambiti territoriali extra urbani applicando a tali aree gli stessi indici previsti per le aree agricole.

6. Per gli edifici individuati nelle tavole grafiche del PdR con apposita sigla "a" è consentito esclusivamente il mantenimento delle volumetrie e delle altezze preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

44.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI IN AREE DI SALVAGUARDIA

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate al precedente articolo 19; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in coppi. Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

7.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 25.05.1990 n. 3816 Rep. Tribunale di Brescia trascritto a Salò, in data 24.09.1990 ai nn. 3779/2857.

7.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

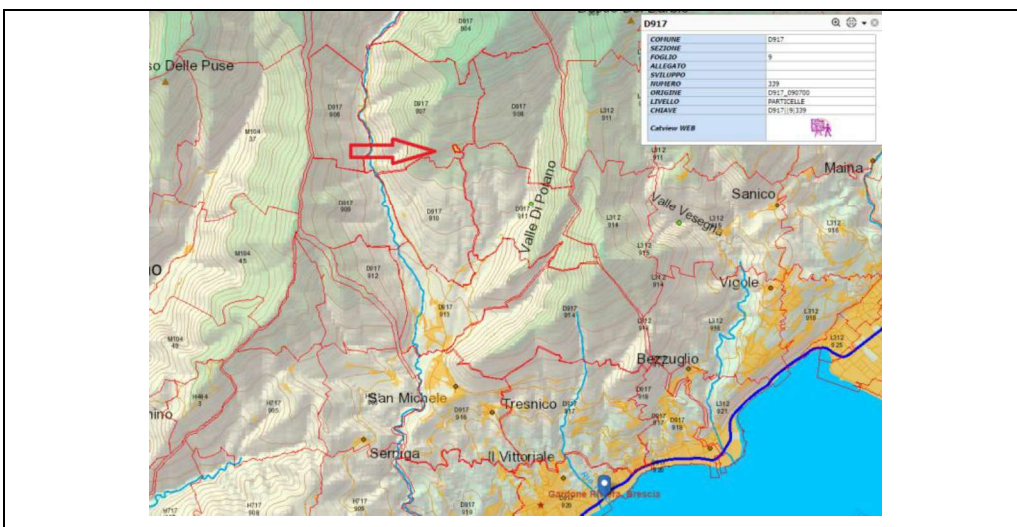
Alla data del 07.12.2023 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 5765/785 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);
a favore: [REDACTED]
contro: "DEGRAN SPA";
somma iscritta: Euro [REDACTED]
somma capitale: Euro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** nn. 5766/786 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);
a favore: [REDACTED]
contro: "DEGRAN SPA";
somma iscritta: Euro [REDACTED]
somma capitale: Euro [REDACTED]

7.7 La descrizione

Trattasi di terreno posto in Aree di salvaguardia, a carattere boschivo, della superficie complessiva di mq 3.907,00.

Posizione geografica particella



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



7.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato la superficie catastale del terreno indicata nella visura.

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati, per la loro valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia per l'anno 2023, Regione Agraria n. 6, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

| Quota | Part. | Sup. mq | Destinazione | Valore attribuito €/mq | Valore totale € |
|-----------|-------|----------|---|------------------------|-----------------|
| 1/1 | 339 | 3.907,00 | (AS) Aree di salvaguardia – BOSCO CEDUO | 1,23 | 4.805,61 |
| Sommano € | | | | | 4.805,61 |

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) -15%- € 720,84

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € 4.100,00 (euro quattromilacento/00).

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.