

PERIZIA DI STIMA

Immobili (terreni) distinti al catasto terreni al foglio n. 5, particella n. 3590, in comune di Ceto (BS) e al foglio n. 1, particella n. 3982 e 3980, foglio n. 3, particella n. 4931, 6052 e 5403, foglio n. 1, particella n. 4461 e foglio n. 4, particella n. 5300 in comune di Cimbergo (BS).



PERIZIA DI STIMA

In data 26.02.2026, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 18.02.2026, relativo all'Es. Imm. n. 337/2025, il sottoscritto Geom. BORTOLO REGAZZOLI, nato a Berzo Demo (BS) il 14.06.1951, (cod. fisc. RGZ BTL 51H14 A816J, residente a Berzo Demo (BS) in via Ruk n. 36, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4740 dall'anno 2000, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel. 0364331267 – fax 0364680022), ha prestato giuramento telematicamente con firma certificata, presso il TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nella causa promossa da contro, per la stesura della presente perizia tecnica estimativa.

Essa si riferisce a beni immobili, siti nel comune di Ceto e Cimbergo (BS) di proprietà

....., che verrà dettagliatamente elencato successivamente.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro svolto, esporre sommariamente come si sono susseguite le indagini:

- a) assunzione degli elementi che stanno alla base del lavoro peritale, tramite presa visione dei documenti depositati presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia e Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Breno (BS);
- b) valutazione e interpretazione del materiale così raccolto, informazioni assunte in loco e documentazione rilasciata dal comune di Ceto (BS) e Comune di Cimbergo (BS);
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

Il sottoscritto C.T.U. geom. Bortolo Regazzoli, tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, il giorno giovedì 23.04.2026 alle ore 9:30, accompagnato dal Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati nominato con ordinanza emessa dal G.E. in data 18.02.2026 per accedere e prendere visione degli immobili oggetto di perizia di stima.

La perizia di stima è stata perciò redatta, prendendo visione dello stato dei luoghi, utilizzando gli estratti mappa catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate (U.T.E.) di Brescia, la documentazione depositata presso gli uffici comunali e assumendo informazioni in loco.

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni - Comune di Ceto (BS).

Intestazione:

..... – diritto di: proprietà per 1/1;
- Foglio n. 5, particella n. 3590, qualità Prato, Classe 3, Superficie 1082,00 m2, Reddito
Domenicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 2,51;

..... – diritto di: proprietà;

- Foglio n. 1, particella n. 3982, qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 239,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,31, Reddito Agrario Euro 0,25;
- Foglio n. 1, particella n. 3980, qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 497,00 m2, Reddito Domenicale Euro 1,28, Reddito Agrario Euro 1,03;
- Foglio n. 3, particella n. 4931, qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 380,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,39, Reddito Agrario Euro 0,24;
- Foglio n. 3, particella n. 6052, qualità Pascolo, Classe 2, Superficie 810,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,84, Reddito Agrario Euro 0,50;
- Foglio n. 3, particella n. 5403, qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 273,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,70, Reddito Agrario Euro 0,56;
- Foglio n. 1, particella n. 4461, qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 146,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,49, Reddito Agrario Euro 0,38;
- Foglio n. 4, particella n. 5300, qualità Prato, Classe 3, Superficie 254,00 m2, Reddito Domenicale Euro 0,72, Reddito Agrario Euro 0,59;

(Vedasi allegato n. 1 alla presente).

CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Ubicazione: Comune di Ceto (BS).

TERRENO – Foglio n. 5, particella n. 3590 (lotto n. 1):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato in località Prato del Campo ad una quota di circa 680,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 5, particella n. 3590, confinante a nord con la particella n. 3589, ad ovest con la particella n. 2235, a sud con la particella n. 3592 e ad est con la strada comunale; terreno con media pendenza e raggiungibile tramite una strada comunale che porta alla località Poie partendo dalla Strada Provinciale n. 88 (Ceto-Cimbergo-Paspardo) nella zona del ponte del torrente Figna. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce alla località Poie, l'immobile risulta raggiungibile con mezzi agricoli e mezzi da montagna (fuoristrada, a trazione integrale, ecc.).

Ubicazione: Comune di Cimbergo (BS).

TERRENO – Foglio n. 1, particella n. 3982 (lotto n. 2):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato ad una quota di circa 875,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 1, particella n. 3982, confinante a nord con la particella n. 3981, ad ovest con la particella n. 5409, a sud con la particella n. 3992 e ad est con la strada comunale per la Valle; terreno di media pendenza e raggiungibile tramite la strada comunale per la Valle, partendo dalla Strada comunale via San Giovanni zona Chiesa San Giovanni Battista. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce all'immobile, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli e mezzi da montagna (fuoristrada, a trazione integrale, ecc.).

Ubicazione: Comune di Cimbergo (BS).

TERRENO – Foglio n. 1, particella n. 3980 (lotto n. 2):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato ad una quota di circa 875,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 1, particella n. 3980, confinante a nord con le particelle n. 3974 e 3975, ad ovest con la particella n. 6215, a sud con la particella n. 3981 e ad est con la strada comunale per la Valle; terreno di media pendenza e raggiungibile tramite la strada comunale per la Valle, partendo dalla Strada comunale via San Giovanni zona Chiesa San Giovanni Battista. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce all'immobile, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli e mezzi da montagna (fuoristrada, a trazione integrale, ecc.).

Gli immobili censiti al catasto terreni al foglio n. 1, particella a n. 3982 e 3980, vengono stimati in un unico lotto (lotto 2), in quanto nella stessa zona e quasi confinanti tra loro (divisi tra loro solo da un'altra particella di altra ditta).

Ubicazione: Comune di Cimbergo (BS).

TERRENO – Foglio n. 3, particella n. 4931 (lotto n. 3):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato in località Vignola ad una quota di circa 670,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 3, particella n. 4391, confinante a nord-ovest con la particella n. 4930, a sud-ovest e sud-est con la particella n. 6052 (oggetto di stima) e a nord-est con le particelle 5403 (oggetto di stima), 3748 e 3749; terreno di media/forte pendenza e raggiungibile tramite la strada comunale Caneva (vecchia strada con fondo in parte in asfalto e parte con fondo sterrato di collegamento all'abitato di Cimbergo passando dalla località Vignola), passando poi sulla particella n. 5403 (di stessa proprietà, oggetto di stima), partendo dalla Strada Provinciale n. 88 dalla località Figna.o dalla stessa Strada Provinciale n. 88 in località Belvedere al km 6,30 lato dx. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce all'immobile, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli e automobili.

TERRENO – Foglio n. 3, particella n. 6052 (lotto n. 3):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato in località Vignola ad una quota di circa 670,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 3, particella n. 6052, confinante a nord-ovest con la particella n. 4930, a ovest con la particella n. 4932, a sud con le particelle 6053 e 6054 e a nord-est con le particelle 3751, 3750 e 3749; terreno di media/forte pendenza e raggiungibile tramite la strada comunale Caneva (vecchia strada con fondo in parte in asfalto e parte con fondo sterrato di collegamento all'abitato di Cimbergo passando dalla località Vignola), passando poi sulla particella n. 5403 (di stessa proprietà, oggetto di stima), partendo dalla Strada Provinciale n. 88 dalla località Figna.o dalla stessa Strada Provinciale n. 88 in località Belvedere al km 6,30 lato dx. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce all'immobile, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli e automobili.

TERRENO – Foglio n. 3, particella n. 5403 (lotto n. 3):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno coltivato a prato in località Vignola ad una quota di circa 670,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 3, particella n. 5403, confinante a nord con la particella n. 3747, ad ovest con la particella n. 4931 (oggetto di stima) e 4930, a sud con la particella n. 3748 e ad est con la strada comunale Caneva; terreno pianeggiante e raggiungibile tramite la strada comunale Caneva (vecchia strada con fondo in parte in asfalto e parte con fondo sterrato di collegamento all'abitato di Cimbergo passando dalla località Vignola), passando poi sulla particella n. 5403 (di stessa proprietà, oggetto di stima), partendo dalla Strada Provinciale n. 88 dalla località Figna.o dalla stessa Strada Provinciale n. 88 in località Belvedere al km 6,30 lato dx. Viste le caratteristiche della strada comunale che conduce all'immobile, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli e automobili.

Gli immobili censiti al catasto terreni al foglio n. 3, particella a n. 4391, 6052 e 5403, vengono stimati in un unico lotto (lotto 4), così che si ha garantito l'accesso agli stessi dalla strada comune Caneva attraverso la particella n. 5403 che confina con la stessa.

TERRENO – Foglio n. 1, particella n. 4461 (lotto n. 4):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato in località Belvedere ad una quota di circa 710,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 1, particella n. 4461, confinante a nord con la particella n. 6312, ad ovest con la particella n. 508, a sud con la particella n. 515 e ad est con la particella n. 4462; terreno pianeggiante e raggiungibile dalla strada in località Belvedere e poi secondo le consuetudini e gli usi locali essendo non confinante con strada comunale stessa. Viste le caratteristiche della strada comunale in località Belvedere (zona in parte edificata), lo stesso risulta raggiungibile con qualsiasi mezzo.

TERRENO – Foglio n. 4, particella n. 5300 (lotto n. 5):

Caratteristiche sommarie: Trattassi di terreno boscato in località Redola ad una quota di circa 1.020,00 mt. s.l.m., censito al catasto terreni, al foglio n. 4, particella n. 5300, confinante a nord con la particella n. 5296, ad ovest con la particella n. 3238, a sud con la particella n. 3263 e ad est con le particelle n. 5297 e 5303; terreno leggermente in pendenza e raggiungibile tramite strade comunali asfaltate partendo dall'abitato di Cimbergo e andando in direzione Volano e località Redola per poi percorrere una strada comunale sterrata; essendo non confinante con strade comunali, l'immobile risulta raggiungibile secondo le consuetudini e gli usi locali. Viste le caratteristiche delle strade sopra descritte, lo stesso risulta raggiungibile con mezzi agricoli.

(Vedasi allegato n. 6 alla presente):

Provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione, foglio n. 5, particella n. 3590 in comune di Ceto (BS) - (Lotto n. 1):

Trascrizioni:

- Divisione per scrittura privata autentica nelle sottoscrizioni dal dott. Giuseppe Camadini, Notaio in Cedegolo (BS), in data 27 novembre 1995 rep. n. 10.721 e trascritta a Breno, in

data 21 dicembre 1995 ai n.ri 6.782/5.658, con la quale
....., per la quota di 1/1 di
piena proprietà, riceveva l'originario mappale n. 3590 del foglio n. 1 del Catasto Terreni in
Ceto dai

.....
.....
.....
.....
.....

Provenienza degli immobili oggetto di esecuzione, foglio n. 1, particelle n. 3982 e 3980
(Lotto n. 2), foglio n. 3, particelle n. 4931, 6052 e 5403 Lotto n., 3), foglio n. 1, particella n.
4461 (lotto n. 4) e foglio n. 4, particella n. 5300 (lotto n.5) in comune di Cimbergo (BS).

Trascrizioni:

- Successione apertasi in data 29 dicembre 1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Breno (BS) in data 15 luglio 1991 al n. 58 Vol. 113 e trascritta a Breno, in data 10 dicembre 1991 ai n.ri 5.724/4.808, con la quale il

....., per la quota di 1/1 di piena proprietà, riceveva gli originari mappali 3.982, 3.980, 4.931, 6.052, 5.403, 4.461 e 5.300 del foglio n. 9 del Catasto Terreni del Comune di Cimbergo, dal....., per la quota di 1/6 di piena proprietà;

- Divisione per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni da dott. Giuseppe Camadini, Notaio in Cedegolo (BS), in data 27 novembre 1995 rep. n. 10.721 e trascritta a Breno in data 21 dicembre 1995 ai n.ri 6.782/5.658, con la quale
....., per la quota di 1/1 di piena proprietà, riceveva gli originari mappali 3.982, 3.980, 4.931, 6.052, 5.403, 4.461 e 5.300 del foglio n. 9 del Catasto Terreni del Comune di Cimbergo,

.....
.....
.....
.....
.....

-per la quota 5/6 di proprietà.
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 27.11.1995, numero di repertorio 10721/1748; Notaio Camadini Giuseppe, con sede a Cedegolo; Specie: Atto per causa di morte; descrizione 303 Accettazione tacita di eredità, a favore di....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di

ASTE GIUDIZIARIE

proprietà per la quota di 1/6: Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 02 are 20 centiare, foglio n. 9, particella n. 3980 natura T - Terreno, consistenza 04 are 70 centiare, particella n. 4931 natura T - Terreno, consistenza 03 are 90 centiare, particella n. 6052 natura T - Terreno, consistenza 08 are 40 centiare, particella n. 4461 natura T - Terreno, consistenza 01 are 40 centiare, particella n. 5300 natura T - Terreno, consistenza 02 are 60 centiare in comune di Cimbergo; relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/396: Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 02 are 70 centiare in comune di Cimbergo (BS),.....
....., relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6: Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 02 are 20 centiare, foglio n. 9, particella n. 3980 natura T - Terreno, consistenza 04 are 70 centiare, particella n. 4931 natura T - Terreno, consistenza 03 are 90 centiare, particella n. 6052 natura T - Terreno, consistenza 08 are 40 centiare, particella n. 4461 natura T - Terreno, consistenza 01 are 40 centiare, particella n. 5300 natura T - Terreno, consistenza 02 are 60 centiare in comune di Cimbergo; relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/396: Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 02 are 70 centiare in comune di Cimbergo (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 7765, Registro particolare n. 6281, Presentazione n. 4 del 21.11.2025. Ulteriori informazioni: Si richiede la trascrizione della suddetta accettazione tacita di eredità in morte del, in forza di atto di divisione trascritto, a Breno, in data 21.1.1995 ai nn. 67/5658 (scrittura privata autenticata del 27.11.1995 n. 10721/1748 repertorio notaio Giuseppe Camadini, registrata a Breno il 15.12.1995 al n. 1365 serie 2V), atto quest'ultimo che importa accettazione tacita.

(Vedasi allegato n. 2 alla presente).

– Iscrizioni/trascrizioni:
iscrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario, in data 27.10.2023, n. 12471 di repertorio; Autorità emittente: Tribunale di Brescia, cod. fisc. 80052730175, con sede a Brescia (BS); Specie dell'ipoteca o del privilegio: ipoteca giudiziale, derivante da 0281 Decreto ingiuntivo. a favore di....., domicilio ipotecario eletto – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Catasto Terreni, foglio n. 5, particella n. 3590, natura T - Terreno, consistenza 10 are 82 centiare, in comune di Ceto (BS), Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 4461, natura T - Terreno, consistenza 1 are 46 centiare, foglio n. 1, particella n. 3980, natura T - Terreno, consistenza 4 are 97 centiare, foglio n. 1, particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 2 are 39 centiare, foglio n. 4, particella n. 5300, natura T - Terreno, consistenza 2 are 54 centiare, foglio n. 3, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 2 are 73 centiare, foglio n. 3, particella n. 4931, natura T - Terreno, consistenza 3 are 80 centiare e foglio n. 3, particella n. 6052, natura T - Terreno, consistenza 8 are 10 centiare, in comune di Cimbergo (BS) e

contro.....
....., relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Catasto Terreni, foglio n. 5, particella n. 3590, natura T - Terreno, consistenza 10 are 82 centiare, in comune di Ceto (BS), Catasto Terreni, foglio n. 1, particella n. 4461, natura T - Terreno, consistenza 1 are 46 centiare, foglio n. 1, particella n. 3980, natura T - Terreno, consistenza 4 are 97 centiare, foglio n. 1, particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 2 are 39 centiare, foglio n. 4, particella n. 5300, natura T - Terreno, consistenza 2 are 54 centiare, foglio n. 3, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 2 are 73 centiare, foglio n. 3, particella n. 4931, natura T - Terreno, consistenza 3 are 80 centiare e foglio n. 3, particella n. 6052, natura T - Terreno, consistenza 8 are 10 centiare, in comune di Cimbergo (BS). Nota di iscrizione: Registro generale n. 1451, Registro particolare n. 118, Presentazione n. 31 del 07.03.2024.

trascrizioni:

- Descrizione: Atto giudiziario del 06.08.2025, numero di repertorio 5694; Autorità emittente: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, con sede a Brescia, codice fiscale 80018390171; Specie: Atto Esecutivo o Cautelare; descrizione 726 verbale di pignoramento immobili, a favore di
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Catasto Terreni, foglio n. 5, particella n. 3590, natura T - Terreno, consistenza 10 are 82 centiare, in comune di Ceto (BS), particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 2 are 39 centiare, particella n. 3980, natura T - Terreno, consistenza 4 are 97 centiare, foglio n. 3, particella n. 4931, natura T - Terreno, consistenza 3 are 80 centiare, foglio n. 3, particella n. 6052, natura T - Terreno, consistenza 8 are 10 centiare, foglio n. 3, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 2 are 73 centiare, foglio n. 1, particella n. 4461, natura T - Terreno, consistenza 1 are 46 centiare e foglio n. 4, particella n. 5300, natura T - Terreno, consistenza 2 are 54 centiare in comune di Cimbergo (BS) e contro.....
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1: Catasto Terreni, foglio n. 5, particella n. 3590, natura T - Terreno, consistenza 10 are 82 centiare, in comune di Ceto (BS), particella n. 3982, natura T - Terreno, consistenza 2 are 39 centiare, particella n. 3980, natura T - Terreno, consistenza 4 are 97 centiare, foglio n. 3, particella n. 4931, natura T - Terreno, consistenza 3 are 80 centiare, foglio n. 3, particella n. 6052, natura T - Terreno, consistenza 8 are 10 centiare, foglio n. 3, particella n. 5403, natura T - Terreno, consistenza 2 are 73 centiare, foglio n. 1, particella n. 4461, natura T - Terreno, consistenza 1 are 46 centiare e foglio n. 4, particella n. 5300, natura T - Terreno, consistenza 2 are 54 centiare in comune di Cimbergo (BS). Nota di trascrizione: Registro generale n. 6549, Registro particolare n. 5258, Presentazione n. 5 del 07.10.2025.

(Vedasi allegato n. 3 alla presente).

Si allega alla presente la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inerente la non risultanza di contratti di locazione e comodati sugli immobili oggetti di stima (vedasi Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione) **(Vedasi allegato 4 alla presente)**.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Oggetto della presente relazione, risultano essere dei terreni ubicati nel comune di Ceto (BS) e Cimbergo (BS), comuni della media Vallecamonica, raggiungibili tramite la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola, strada provinciale n. 88 e strade comunali. Si accede agli immobili oggetto di stima, tramite strade comunali (per una specifica descrizione vedi caratteristiche generali degli immobili).

Nella zona, sono presenti terreni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

L'abitato di Ceto (BS) si trova a circa 1 dalla stazione ferroviaria (Edolo – Brescia), 75 km. dal capoluogo di provincia Brescia e dalla città di Bergamo dove si trova l'aeroporto di Orio al Serio e dove si trovano anche le varie autostrade del nord Italia.

Gli abitanti del comune di Ceto (BS) risultano essere circa 1850.

Il comune si trova in zona climatica E ed in zona sismica 3.

L'abitato di Cimbergo (BS) si trova a circa 8 dalla stazione ferroviaria (Edolo – Brescia), 83 km. dal capoluogo di provincia Brescia e dalla città di Bergamo dove si trova l'aeroporto di Orio al Serio e dove si trovano anche le varie autostrade del nord Italia.

Gli abitanti del comune di Cimbergo (BS) risultano essere circa 530.

Il comune si trova in zona climatica F ed in zona sismica 3.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Comune di Ceto (BS)

- Foglio n. 5, particella n. 3590, di 1.082,00 m2;

Comune di Cimbergo (BS)

- Foglio n. 1, particella n. 3982, di 239,00 m2.
- Foglio n. 1, particella n. 3980, di 497,00 m2.
- Foglio n. 3, particella n. 4931, di 380,00 m2.
- Foglio n. 3, particella n. 6052, di 810,00 m2.
- Foglio n. 3, particella n. 5403, di 273,00 m2.
- Foglio n. 1, particella n. 4461, di 146,00 m2.
- Foglio n. 4, particella n. 5300, di 254,00 m2.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Ceto (BS), come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 20.03.2026, prot. n. 0002094 – Classe: 06 – 03 - 00, l'immobile oggetto di stima, censito al catasto terreni al **foglio n. 5, particella n. 3590** si trova in: **P.G.T.:**

Aree di valore paesaggistico Ambientale: Parte in Area interna al Parco Regionale dell'Adamello - E2 e parte in Area Prati Terrazzati. Zona a vicolo idrogeologico.

Studio geologico a supporto del P.G.T. (art. 57, L.R. 12/2005):

Parte in Classe di fattibilità "3 – "fattibilità con consistenti limitazioni"

Sottoclasse "3s – aree con potenziali problematiche legate alla stabilità dei versanti – versanti da poco a mediamente acclivi"

Parte in Classe di fattibilità "4 – "fattibilità con gravi limitazioni"

Sottoclasse "4s – aree con potenziali problematiche legate alla stabilità dei versanti – aree caratterizzate da un'elevata acclività"

Piano di zonizzazione acustica (L.R. 13/2001):

Classe "II – aree prevalentemente residenziali"

Nel Piano del Governo del Territorio vigente del comune di Cimbergo (BS), come da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 12.03.2026, prot. n. 836, gli immobili oggetto di stima censiti al catasto terreni si trovano in:

Foglio 1 Particella 3982

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)
- Prati terrazzati (circa il 100,0%)

VINCOLI

● Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico - Legge 3267/23 (circa il 100,0%)

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 97,3%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 4 (circa il 100,0%)

Foglio 1 Particella 3980

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)
- Prati terrazzati (circa il 100,0%)

VINCOLI

● Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico - Legge 3267/23 (circa il 100,0%)

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 86,9%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 4 (circa il 100,0%)

Foglio 3 Particella 4931

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)
- Prati terrazzati (circa il 0,2%)

VINCOLI

● Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico - Legge 3267/23 (circa il 99,7%)

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 4 (circa il 53,2%)
- Classe di fattibilità 3 (circa il 46,8%)

Foglio 3 Particella 6052

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)

VINCOLI

● Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico - Legge 3267/23 (circa il 92,6%)

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 4 (circa il 76,2%)
- Classe di fattibilità 3 (circa il 23,8%)

Foglio 3 Particella 5403

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)

- Prati terrazzati (circa il 99,6%)

VINCOLI

● Vincolo idrogeologico

- Vincolo idrogeologico - Legge 3267/23 (circa il 3,8%)

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 13,3%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 3 (circa il 100,0%)

Foglio 1 Particella 4461

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)

- E1 - Ambiti ad uso agricolo (circa il 100,0%)

● Zona di Iniziativa Comunale

- Zone di Iniziativa Comunale (circa il 100,0%)

VINCOLI

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 2 (circa il 100,0%)

Foglio 4 Particella 5300

PIANO DELLE REGOLE

● Azzonamento

- E4 - Parco Regionale dell'Adamello (circa il 100,0%)

VINCOLI

● Vincolo legge 353/2000 art. 10

- Area non rientrante nei territori percorsi dal fuoco (circa il 100,0%)

● Vincoli paesaggistici

- Foreste e boschi - D.Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lett. g (circa il 100,0%)

STUDIO GEOLOGICO

● Fattibilità geologica

- Classe di fattibilità 4 (circa il 54,5%)
- Classe di fattibilità 3 (circa il 45,5%)

(vedasi allegato n. 5 alla presente)

Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Piano del Governo del Territorio del comune di Ceto (BS):

Foglio n. 5, particella n. 3590 - (Lotto n. 1)

Art. 36 Area interna al Parco regionale dell'Adamello (E2)

Definizione: Comprende le parti di territorio ricadenti all'interno del Parco Regionale dell'Adamello.

Destinazioni d'uso: Sono ammesse le attività connesse alla conduzione agro-silvo-pastorale dei fondi.

Modalità di intervento: Vige quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Ogni intervento di trasformazione entro il perimetro del Parco è sottoposto al parere e/o autorizzazione dell'Ente Parco.

"Zona prati terrazzati"

All'interno delle aree ricadenti nella "Zona prati terrazzati" definita dal P.T.C. del Parco (individuata con apposito segno grafico sulle tavole della Disciplina delle Aree del Piano delle Regole), vige quanto disposto dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

Distanze: In caso di nuova edificazione ammessa dal P.T.C. del Parco dell'Adamello, dovranno essere rispettate le seguenti distanze, fatte salve eventuali norme più restrittive individuate dal medesimo P.T.C. o da altra normativa relativa all'edificazione in zona agricola:

Df se non uniti o in aderenza, non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 m. Le nuove costruzioni per allevamenti suinicoli e avicunicoli di norma devono essere poste alla distanza di m 150,00 dai fabbricati esistenti ad uso residenziale o dagli ambiti residenziali individuati dal P.G.T. Per gli allevamenti zootecnici intensivi il distacco dalla residenza della stessa proprietà non dovrà essere inferiore a m 25,0

Dc minimo m 5,00;

Ds minimo m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione, fatto salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole del Piano delle Regole. Per gli allevamenti intensivi zootecnici è prevista una distanza di m 50,00 elevata a m 100,00 per gli allevamenti intensivi suinicoli e avicunicoli.

Norme geologiche di piano

L'immobile oggetto di stima si trova in parte Classe 3, Sottoclasse 3s e in parte Classe 4, Sottoclasse 4s.

2.3 Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni.

La classe comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ect...). Ciò dovrà consentire di precisare le opere destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa e sistemazione idrogeologica e degli interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

All'interno della classe di fattibilità 3 sono state individuate le sottoclassi 3°, 3a*, 3b, 3c, 3*, 3i, 3s nelle quali vigono, oltre a quanto già sopra specificato per la classe 3, anche le prescrizioni di seguito riportate:

Sottoclasse 3s (aree con potenziali problematiche legate alla stabilità dei versanti – versanti da poco a mediamente acclivi).

Le limitazioni relative a questo insieme di aree (aree nei dintorni degli abitati di Ceto, e Nadro, fascia al piede del versante sul quale scorre la strada per Valpaghera, scarpata nei pressi del depuratore di Badetto e aree a monte del nuovo tracciato della SS 42 dopo il bivio per Nadro ed alcune superfici prative in ambito montano), sono rappresentate dalla pendenza dei siti o dalla relativa vicinanza a zone a forte pendenza oppure dalla presenza di modeste fenomenologie ben localizzate e rappresentate prevalentemente da forme di reptazione, ruscellamento o di episodi di caduta massi (tratto alla base del versante che si sviluppa tra la centrale idroelettrica e la strada per Ceto).

Indagini richieste: non sono necessarie integrazioni di carattere geologico per interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art.27, comma 1, lettera a), b), c) della l.r. 12/05. Altri interventi

dovranno essere supportati da indagini che permettano di acquisire una conoscenza geologica-tecnica più approfondita, necessaria per valutare la fattibilità dei singoli interventi e le corrette modalità di realizzazione. Tali indagini dovranno necessariamente comprendere anche l'analisi della stabilità complessiva del versante e parziale di eventuali fronti di scavo, nonché un'analisi di caduta massi con indicazioni sulle opere di presidio per le aree interessate da tale fenomenologia.

2.4 Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni.

La classe comprende le zone nelle quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazioni d'uso. **Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.** Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitanti esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili: dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Alla classe 4 sono state assegnate le aree caratterizzate da condizioni di pericolosità morfologica da alta ed elevata, comprendendo i fenomeni franosi o di degradazione presenti estesamente sui versanti, le aree ad acclività elevata, le zone di accumulo e transito delle valanghe, le aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua, con le fasce fluviali A e B del PAI relative al fiume Oglio e gli alvei dei corsi d'acqua maggiori, le aree soggette ad erosione fluviale di sponda ed alcuni settori del conoide alluvionale del torrente Figna che rientrano nelle classi di pericolosità H4 ed H5, corrispondenti rispettivamente alle classi Cp e Ca del PAI.

All'interno della classe di fattibilità 4 sono state individuate le sottoclassi 4°, 4b, 4d, 4e, 4f, 4s di seguito descritte:

Sottoclasse 4s (aree con potenziali problematiche legate alla stabilità dei versamenti – aree caratterizzate da un'elevata acclività).

Le limitazioni relative a questo insieme di aree (area a valle dell'abitato di Ceto, tutta la fascia di versante a monte degli abitati Ceto e Nadro, nonché i versanti della Valpaghera ed il resto del territorio montano) sono rappresentate dalla pendenza elevata dei siti o dalla relativa vicinanza a zone a forte pendenze oppure dalla presenza di modeste fenomenologie ben localizzate e rappresentate prevalentemente da forme di reptazione, di ruscellamento o di episodi di caduta massi.

Nella carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi l'immobile oggetto si stima si trova in classe di sensibilità alta.

Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Piano del Governo del Territorio del comune di Cimbergo (BS):

Foglio n. 1, particella n. 3982 - 3980 - (Lotto n. 2), foglio n. 3, particella n. 4931, 6052 e 5403 – (Lotto n. 3), foglio n. 1, particella n. 4461 – (Lotto n. 4), foglio n. 4, particella n. 5300 – (Lotto n. 5)

ART. 29 - AMBITI AD USO PREVALENTEMENTE AGRICOLO (E1)

Comprende le parti di territorio destinate ad usi prevalentemente agricoli o ad essi assimilabili. Per le modalità di intervento all'interno di questo ambito vige quanto disposto dalla Legge Regionale 12/2005. È ammessa unicamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e relativi accessori, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli. È esclusa ogni forma di allevamento zootecnico a carattere intensivo con criteri industriali.

Indici urbanistici:

Densità fondiaria per abitazione dell'imprenditore agricolo:

If : 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
If : 0,03 mc/mq negli altri terreni agricoli.

Nel calcolo dei volumi non sono computate le strutture ed infrastrutture produttive ammesse dalle destinazioni di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma ai rapporti di copertura di seguito specificati.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive:

Rc : 40% dell'intera superficie aziendale per serre fisse;

Rc : 10% dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi.

Altezze e distanze:

H: l'altezza massima consentita per tutti gli edifici è pari a m 7,50, pari a due piani fuori terra.

Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

Ds: m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione

Dc: m 5,00, nel caso di silos o volumi tecnici eccedenti l'altezza di 7,50 m, dovrà essere mantenuta una distanza pari a 10,00 m.

Df: m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

Gli interventi dovranno essere conformi ai criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale contenuti nelle linee guida regionali emanate con Decreto del Direttore Generale della Sanità n. 20109 del 29/12/05. Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

ART. 32 - AMBITO VINCOLATO - PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO (E4)

Comprende le parti di territorio ricadenti all'interno del Parco Regionale dell'Adamello; all'interno di tale ambito vige quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e, in generale, dall'articolo 30 degli ambiti agricolo-boschivi (E2).

"Zona di iniziativa comunale"

All'interno delle aree ricadenti nella "Zona di iniziativa comunale" definita dal P.T.C. del Parco (individuata con apposito segno grafico sulle tavole DP.10, DP.11, PR. 5, PR.6), vige quanto disposto dalla presenti Norme Tecniche, comunque nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle NTA del P.T.C. del Parco.

"Prati terrazzati"

All'interno delle aree ricadenti nella "zona prati terrazzati" definita dal P.T.C. del Parco (individuata con apposito segno grafico sulle tavole DP.10, DP.11, PR. 5, PR.6), vige quanto disposto nel precedente articolo, comunque nel rispetto degli artt. 24 e 27 delle NTA del P.T.C. del Parco. Ai sensi dell'art. 10 del PTC, la zona è destinata alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano. Gli interventi di recupero e di trasformazione assumono contenuti diversi a seconda che la zona sia compresa nell'Orizzonte del paesaggio antropico o negli Orizzonti superiori.

Il Piano di Governo del Territorio definisce, all'art. 30, le norme urbanistiche, le destinazioni e le trasformazioni d'uso ammesse, in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco naturale dell'Adamello e ai piani di settore turismo e agricoltura, al fine di mantenere e consentire lo sviluppo delle attività agro-silvopastorali tradizionali, favorendo in primo luogo il recupero dell'edificato esistente.

Componente geologica allegata al P.G.T. del comune di Cimbergo (BS) gli immobili oggetto di stima (vedi allegato 5) si trovano:

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nella quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, connesse a possibili eterogeneità litostratigrafiche locali. La classe comprende aree a modesta acclività, fino a 20°, con discrete caratteristiche geologico-tecniche dei terreni e del substrato roccioso. Possono essere presenti modesti fenomeni di dissesto, come piccole frane superficiali di scarso rilievo. Tali fenomenologie di dissesto sono comunque ben individuabili e circoscrivibili, caratterizzate da limitati volumi.

A titolo di esempio, ed in termini non esaustivi, si ricordano che sono annoverate in questa classe le aree che presentano:

- ☐ problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto fondazionale
- ☐ problematiche legate al drenaggio insufficiente che possono essere superate con apposite canalizzazioni
- ☐ problematiche legate alle opere su pendio naturalmente stabile, ma le cui modifiche per la realizzazione dell'intervento edificatorio necessitano di modeste opere di scavo, riporto e sostegno.

Nelle aree ascritte in Classe 2 sono compatibili tutti gli interventi di trasformazione urbanistica. Per contro si rende necessario un approfondimento di indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e successiva C.M. 30483 del 24/09/88, in tutte le zone omogenee definite dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 mirato all'individuazione, progettazione e realizzazione degli interventi intesi ad annullare le situazioni di moderata pericolosità geomorfologica. Tale indagine dovrà comprendere un rilievo geologico-geomorfologico dell'intorno significativo, rappresentato in scala adeguata, ed una relazione in cui si definiscono le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e sub-affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geomeccanico.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato, a seconda dei casi, alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ad esempio mediante campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, etc....). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. In carta potranno essere evidenziate le tipologie dei fenomeni che concorrono all'inserimento delle aree nella specifica classe, individuando eventualmente delle sottoclassi (3a, 3b). Questa classe comprende le aree acclivi, mediamente al di sopra di 20°, potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, a causa della composizione granulometrica della copertura eluviale, costituita in prevalenza da una abbondante aliquota sabbioso-limosa, e da quelle aree con terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.

La classe 3 raggruppa le aree caratterizzate da problematiche geologiche in genere e pendenza media fino a 25°.

Le limitazioni relative a questo insieme di aree sono quindi rappresentate dalla pendenza media dei siti o dalla relativa vicinanza a zone a forte pendenza oppure dalla presenza di modeste fenomenologie ben localizzate e rappresentate prevalentemente da forme di reptazione, di ruscellamento o disposizione sfavorevole della stratificazione del substrato roccioso.

Indagini richieste: l'eventuale utilizzo di queste aree dovrà essere supportato da indagini che permettano di acquisire una conoscenza geologico-tecnica più approfondita, necessaria per valutare la fattibilità dei singoli interventi e le corrette modalità di realizzazione. Tali indagini dovranno necessariamente comprendere anche l'analisi della stabilità complessiva del versante e parziale di eventuali fronti di scavo, nonché, se necessario, un'analisi di caduta massi con indicazioni sulle opere di presidio. Per le aree con terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti, gli eventuali interventi dovranno essere valutati attraverso opportune indagini geologico-tecniche che permettano di riconoscere le corrette modalità di realizzazione in relazione ai carichi trasmessi dalle fondazioni; si dovrà definire quindi la capacità portante e stimare i cedimenti indotti dall'applicazione dei carichi.

Si fa presente che, sul territorio comunale, sono presenti alcune zone di rispetto delle sorgenti captate a scopo idropotabile, alle quali, se non gravate da vincoli più restrittivi, viene attribuita classe di fattibilità 3 (vedasi caso particolare in località Baite Fastassi).

Indagini richieste: l'attuazione di eventuali interventi o attività è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi" (D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003: "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni").

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

La classe comprende quelle aree per le quali sono state individuate elevate condizioni di rischio, con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/78. Si dovranno inoltre definire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture

pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'Autorità Comunale, dovranno essere allegati apposite relazioni geologica, geotecnica ed idrogeologica che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Relativamente alle possibilità d'uso del territorio all'interno delle fasce di rispetto e protezione delle captazioni ad uso idropotabile, pozzi e sorgenti ed alle classi di fattibilità da attribuire a questi ambiti, si precisa che alle zone di tutela assoluta, previste dal D. Lgs. 258/00 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Nella carta della sensibilità paesistica gli immobili censiti al catasto terreni al foglio n. 1 particella n. 3982, 3980 (lotto n. 2), foglio n. 3, particella n. 4931, 6052 e 5403 (lotto n. 3), foglio n. 4, particella n. 5300 (lotto n. 5) si trovano in classe 4 – sensibilità elevata; l'immobile censito la catasto terreni al foglio n. 1, particella n. 4461 (lotto n. 4), si trova in classe 3 – sensibilità media (Vedasi allegato n. 7 alla presente).

VINCOLI URBANISTICI O ALTRI

Non esistono vincoli urbanistici o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

L'immobile non risulta di particolare interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle Leggi n. 1497 e n. 1089/39.

VALUTAZIONE - CONCLUSIONE

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto, si da luogo a una valutazione sintetica dell'immobile per valori tipici della zona, in cui il parametro scelto è al metro quadrato.

COMUNE DI CETO (BS)

- Foglio n. 5, mappale n. 3590, come da visura catastale, Superficie mq. 1.082,00 - (LOTTO N. 1)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 3,00 per un totale di €/mq. 3,00 x 1.082,00 mq. =

€ 3.246,00 (per la quota di proprietà 1/1 del).

Valore totale del lotto n. 1 = € 3.246,00

COMUNE DI CIMBERGO (BS)

- Foglio n. 1, mappale n. 3982, come da visura catastale, Superficie mq. 239,00 - (LOTTO N. 2)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 2,00 per un totale di €/mq. 2,00 x 239,00 mq. =

€ 478,00 (per la quota di proprietà Del).

- Foglio n. 1, mappale n. 3982, come da visura catastale, Superficie mq. 497,00 - (LOTTO N. 2)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 2,00 per un totale di €/mq. 2,00 x 497,00 mq. =

€ 994,00 (per la quota di proprietà Del).

Valore totale del lotto n. 2 = € 478,00+ € 994,00 = € 1.472,00

COMUNE DI CIMBERGO (BS)

- Foglio n. 3, mappale n. 4931, come da visura catastale, Superficie mq. 380,00 - (LOTTO N. 3)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1,50 per un totale di €/mq. $1,50 \times 380,00 \text{ mq.} =$

€ 570,00 (per la quota di proprietà Del).

- Foglio n. 3, mappale n. 6052, come da visura catastale, Superficie mq. 810,00 - (LOTTO N. 3)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1,50 per un totale di €/mq. $1,50 \times 810,00 \text{ mq.} =$

€ 1.215,00 (per la quota di proprietà Del).

- Foglio n. 3, mappale n. 5403, come da visura catastale, Superficie mq. 273,00 - (LOTTO N. 3)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 12,00 per un totale di €/mq. $12,00 \times 273,00 \text{ mq.} =$

€ 3.276,00 (per la quota di proprietà Del).

Valore totale del lotto n. 3 = € 570,00 + € 1.215,00 + € 3.276,00 = € 5.061,00

COMUNE DI CIMBERGO (BS)

- Foglio n. 1, mappale n. 4461, come da visura catastale, Superficie mq. 146,00 - (LOTTO N. 4)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 15,00 per un totale di €/mq. $15,00 \times 146,00 \text{ mq.} =$

€ 2.190,00 (per la quota di proprietà Del).

Valore totale del lotto n. 4 = € 2.190,00

COMUNE DI CIMBERGO (BS)

- Foglio n. 4, mappale n. 5300, come da visura catastale, Superficie mq. 254,00 - (LOTTO N. 5)

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1,00 per un totale di €/mq. $1,00 \times 254,00 \text{ mq.} =$

€ 254,00 (per la quota di proprietà Del).

Valore totale del lotto n. 5 = € 254,00

(Vedasi allegato n. 8 alla presente).

Si precisa inoltre, che la suddetta stima, è da considerarsi cautelativa in ragione del fine della presente perizia.

Si conclude la presente relazione nella presunzione di aver espletato l'incarico affidatomi; essa consta di n. 18 pagine compresa la copertina e da n. 9 allegati.

ALLEGATI:

1. Copia visure catastali.
2. Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Certificazione notarile ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.) e copia delle note di trascrizione della provenienza degli immobili oggetto di stima.
3. Copia delle note di iscrizioni e trascrizioni insistenti sugli immobili oggetti di stima.
4. Dichiarazione Agenzia delle Entrate inerente contratti di locazione e/o comodato.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica.
6. Documentazione fotografica.
7. Copia estratti mappa, ortofoto, copia estratti P.G.T. vigente e relative N.T.A. delle zone, copia dello studio geologico a supporto del P.G.T. e relative norme geologiche di piano e copia della sintesi delle componenti paesistiche.
8. Stima degli immobili.
9. Certificato di residenza e Certificato di stato libero.

Capo di Ponte, 07.05.2026

Il tecnico incaricato



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bortolo Regazzoli".