

PERIZIA TECNICO DESCRITTIVA

Terreni di proprietà della società S.C.S. S.r.l., inseriti all'interno dell'ambito di trasformazione ATA 01 (Temù Avio) nel Comune di Temù (BS)

Società in liquidazione;

S.C.S. srl – 25050 Corte Franca BS, via Fornaci 33 - c.f. e P. IVA12941280980

Liquidatori;

Dott. Giovanni Pagnoni

Dott. Paolo Sebastianelli

Consulente tecnico;

Arch. Giancarlo Beltracchi



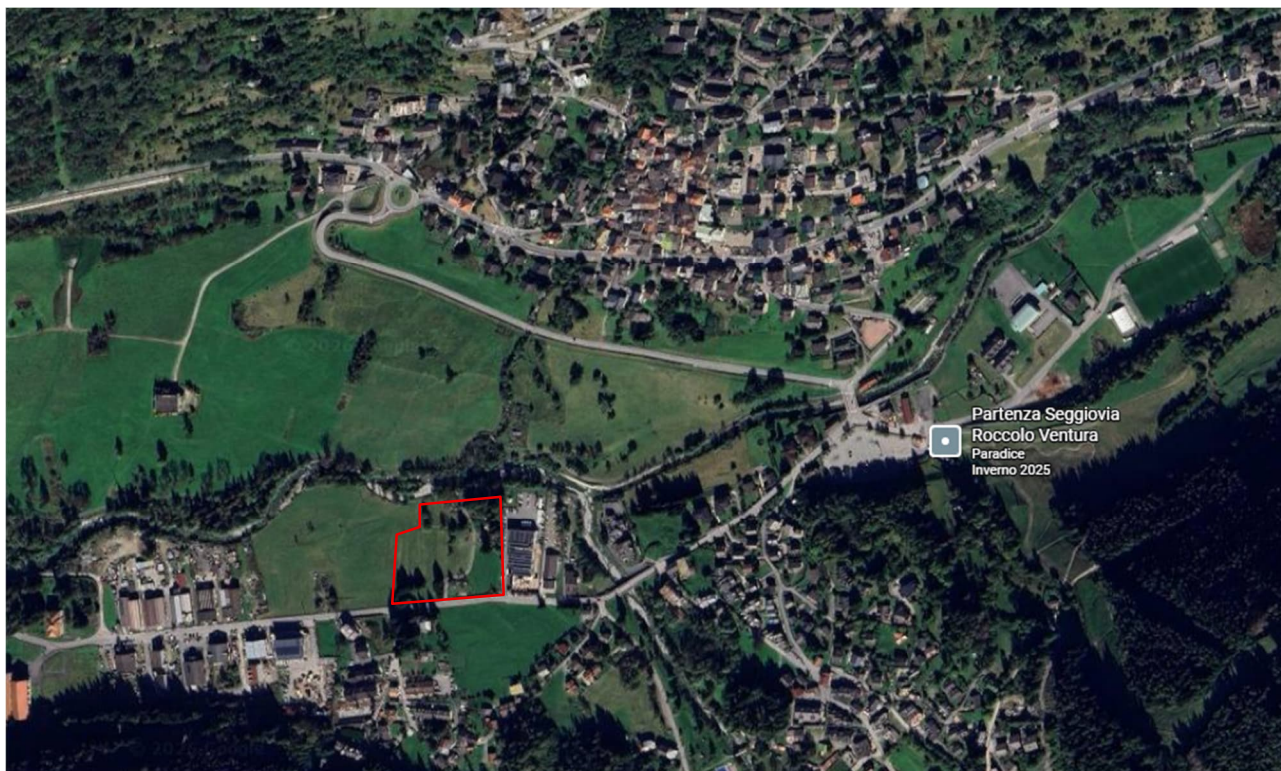
Premessa – oggetto della perizia tecnico descrittiva;

In data 13/03/2026 il sottoscritto architetto Giancarlo Beltracchi, iscritto all'ordine Architetti della Provincia di Brescia al n. 1721, ha ricevuto incarico dai liquidatori, dott. Giovanni Pagnoni e dott. Paolo Sebastianelli, della citata società in liquidazione, S.C.S. S.r.l., per la stesura della presente perizia tecnico descrittiva allo scopo di presentare compiutamente i beni oggetto di vendita, definirne la consistenza, ubicazione e possibilità di sviluppo urbanistico offerta dagli strumenti di pianificazione.

I terreni oggetto della presente sono inseriti all'interno dell'ambito di trasformazione alberghiero denominato ATA 01 nel Comune di Temù (BS)

Identificazione dei beni

Provincia di Brescia, (25050) Comune di Temù, via Val d'Avio.



2

Individuazione dell'ambito di trasformazione turistico ATA01 all'interno del Comune di Temù

Identificazione catastale dei beni;

Vengono di seguito ricondotti i mappali di proprietà della S.C.S. S.r.l. inseriti all'interno dell'ATA 01 con la rispettiva consistenza riportata nelle visure catastali attuali:

- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 196, superficie mq. 420 (prato);
- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 198, superficie mq. 4.580 (prato);
- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 199, superficie mq. 1.990 (bosco alto);
- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 402, superficie mq. 1.280 (prato);
- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 576, superficie mq. 315 (prato);

- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 578, superficie mq. 425 (prato);
- Comune di Temù, Foglio 25 Particella 580, superficie mq. 950 (mq. 444 prato, mq. 506 bosco).

Si osserva che l'intero ambito di trasformazione ATA 01 ha una superficie complessiva pari a mq. 15.589.

I mappali di proprietà della S.C.S. S.r.l. hanno una metratura catastale complessiva pari a mq. 9.960; di questi, mq. 8.888 fanno parte dell'ambito di trasformazione ATA 01 in quanto i mappali n. 198 e 199 sono interessati dalla fascia di esondazione del fiume Oglio che risulta esclusa dall'ambito e appunto per questo la superficie utilizzabile risulta essere minore.

La proprietà S.C.S. S.r.l. possiede dunque una percentuale pari al 57 % dell'intera superficie conteggiata all'interno dell'ambito ATA01.

Segue tabella riassuntiva delle metrature, quota parte SCS S.r.l., interne all'ambito ATA 01:

		superficie catastale		superficie ATA01		
mappale SCS n.	196	420	mq	420	mq	completamente inserito ATA01
mappale SCS n.	198	4580	mq	3725	mq	sottratta fascia esondazione
mappale SCS n.	199	1990	mq	1773	mq	sottratta fascia esondazione
mappale SCS n.	402	1280	mq	1280	mq	completamente inserito ATA01
mappale SCS n.	576	315	mq	315	mq	completamente inserito ATA01
mappale SCS n.	578	425	mq	425	mq	completamente inserito ATA01
mappale SCS n.	580	950	mq	950	mq	completamente inserito ATA01
		9960	mq	8888	mq	57%
						quota % proprietà SCS

3

	ATA 01		quota SCS	
Superficie ATA 01	15589	mq	8888	mq Quota parte terreni SCS

NOTA; Le misurazioni sopra riportate sono il frutto di una sovrapposizione grafica tra scheda d'ambito ed estratto mappa, tali misurazioni potranno subire lievi variazioni in sede di approfondimento esecutivo sulla base di rilevazioni strumentali più appropriate.

In adiacenza, ma esterno all'ambito ATA 01, in posizione sud/ovest e prospiciente la via val d'Avio, segnaliamo la presenza di un ulteriore mappale di proprietà della società S.C.S. s.r.l.

- Comune di Temù, Foglio 24 Particella 389, superficie mq. 796 (prato);

Tale mappale è identificato nel PGT comunale (tav. PR4b classificazione generale degli ambiti) come area appartenente agli "ambiti delle rete ecologica principale" ovvero aree prevalentemente agricole strettamente connaturate alla rete ecologica del fiume Oglio da valorizzare da tutelare nella loro condizione naturale.

Si allegano le visure catastali dei mappali di proprietà S.C.S. S.r.l. dei quali si attesta la corrispondenza.

Si allega estratto mappa con evidenza dei mappali di proprietà S.C.S. S.r.l.

Descrizione stato di fatto

L'area oggetto della presente è ubicata in area di fondovalle, a sud-ovest del centro abitato e compresa tra il fiume Oglio e via Val D'Avio che risulta essere l'unico punto di accesso.

In prossimità del lotto troviamo la partenza degli impianti di risalita "Roccolo Ventura", percorrendo all'incirca un chilometro è possibile raggiungere il centro storico di Temù mentre l'abitato di Ponte di Legno dista approssimativamente cinque chilometri. L'ambito è adiacente alla pista ciclabile della Vallecamonica che collega i comuni dell'alta valle con il passo del Tonale/Trentino a NORD ed il lago d'Iseo a SUD.

Attualmente la totalità dei lotti risulta essere un'area prevalentemente libera a prato, con alcune parti boscate, si segnala la presenza di alcuni spazi utilizzati a deposito, questi risultano facilmente amovibili e privi di manufatti fissi.

L'ambito confina a nord con il fiume Oglio, ad est con un'area produttiva (lavanderia Val Wash), a sud con la strada comunale di fondovalle denominata via Val d'Avio e ad ovest con area libera a prato non edificabile.

Attualmente lo stato di manutenzione dei terreni risulta essere buono ed è possibile accedervi da qualsiasi punto presente sulla strada comunale in quanto non ci sono barriere fisiche a limitarne l'accesso.

Analisi urbanistica – vincoli

Nell'allegato "01b_VAR6: Norme per gli Ambiti di Trasformazione" l'area oggetto di perizia, e nello specifico i lotti di proprietà della S.C.S. S.r.l., sono individuati all'interno del Piano di Governo del Territorio come Ambiti di Trasformazione Turistici-Alberghieri (ATA 01) Temù Avio, ambito con una superficie complessiva pari a 15.589 mq.

In particolare, dal punto di vista agronomico ed ambientale, l'ambito di trasformazione dovrà "tenere conto delle condizioni ambientali-paesaggistiche del luogo adottando soluzioni compatibili con il contesto territoriale. Realizzazione di fasce tampone di mitigazione con specie autoctone e creazione di corridoi terrestri e fluviali di interconnessione con funzione polifunzionale che consentano la continuità ecologica".

L'obiettivo è quello di consolidare le funzioni turistiche liminari agli impianti sciistici ed alla fruizione della montagna. (Documento di Piano – vedi allegato Tav. DP 13).

I vincoli che interessano i mappali di proprietà sono:

- Vincolo paesaggistico - Aree di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici D. Lgs 42/04, art. 142, comma 1, lettera c;
- Vincoli geologici - Fattibilità geologica classe 2
- Sottoservizi - Presenza di cavo interrato elettrodotto TERNA 132 kv con fascia da asservire (4 metri per lato) (cavo posto nella zona nord dell'ambito, si veda scheda d'ambito);

- Zonizzazione acustica classe 3 e classe 4;

Per maggiori dettagli riguardo ai vincoli che interessano i singoli mappali, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) allegato alla presente relazione.

In conclusione, si sottolinea che non esistono al momento gravami che possano impedire lo sviluppo edificatorio dell'area indicato nella scheda d'ambito ATA01.

Verifica delle potenzialità edificatorie

Come riportato nella scheda d'ambito, l'intero ATA 01 ha una possibilità edificatoria a destinazione turistico ricettiva (Utilizzazione predeterminata (UP)) pari a 17.000 mq. di SL.

La quota parte SCS S.r.l., calcolata in percentuale sull'incidenza dei terreni di proprietà posti all'interno dell'ambito, risulta pari a 9692 mq. di SL (UP) (corrispondenti al 57% dell'UP complessiva).

Segue tabella riassuntiva;

	ATA 01		quota SCS		
Superficie ATA 01	15589	mq	8888	mq	Quota parte terreni SCS
	100%		57%		
edificabile (SL) UP ATA01	17000	mq	9692	mq	Quota parte SL edificabile SCS

5

NOTA; i calcoli sopra esposti sono il frutto di una sovrapposizione grafica tra catasto e scheda d'ambito e potranno pertanto subire leggere variazioni in sede di approfondimento.

L'intervento è attuabile attraverso piano attuativo (PL o PP) con la possibilità di attuazione a stralcio.

INDICI;

Indice di copertura IC; 0.5

Indice di permeabilità IPT; 0.3

Altezza massima dei fabbricati consentita 16 metri e max 4 piani fuori terra.

SL (utilizzo predeterminata) UP =17000,00 mq.

La scheda d'ambito riporta le cessioni minime interne non monetizzabili;

Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C. 1.286 mq.

Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C. 263 mq.

Per un totale di 1.549 mq. da cedere.

La scheda d'ambito riporta inoltre le seguenti prescrizioni;

Obbligo Piano Paesistico di Contesto. Realizzazione ampliamento stradale. Creazione fascia di mitigazione verso l'ambito produttivo esistente. Cessione area verde di rispetto. In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale

previo indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.

A compimento della presente relazione si ribadisce che gli Ambiti di Trasformazione individuati all'interno del territorio comunale possiedono un indice di utilizzazione predeterminata (UP) espresso in mq di SL realizzabile.

La SL in capo alla società S.C.S. srl inserita all'interno dell'ATA 01 risulta indicativamente pari a 9692 mq.

DESTINAZIONE D'USO;

La destinazione d'uso principale è quella turistico ricettiva (albergo, residenze turistico alberghiere)

Le destinazioni complementari sono:

- residenziale per gestore e personale (limitata a 2 UI per un totale complessivo massimo di 300 mq. di SL)
- Esercizi di vicinato, Bar e Ristoranti (per un massimo del 20% della SL massima)

Per maggiori approfondimenti si allega estratto NTA art. 86 che definisce le norme per gli ambiti di trasformazione turistico ricettiva (ATA)

Relativamente al mappale esterno all'ambito ATA 01, identificato al foglio 24, particella 389, si comunica che è vietato ogni tipo di insediamento che, pur avendo destinazione d'uso compatibile con l'agricoltura, ne alteri in modo significativo ed irreversibile l'ambiente circostante.

La destinazione d'uso è esclusivamente agricola. Nel rispetto dei vincoli paesaggistici sopra elencati è consentita la nuova edificazione a destinazione agricola entro un indice massimo uguale a 0.03 mc/mq.

Valutata l'estensione del mappale 389, pari a mq. 796, commisurata all'indice di edificabilità di zona, ne consegue una capacità edificatoria a destinazione agricola pari a 8.84 mq.

Segue tabella riassuntiva;

	n.	mq	indice		
mappale SCS esterno ATA01.	389	796	0,03	23,88	mc
				2,7	h/media
				8,84	mq

Il mappale 389 rientra inoltre negli "Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori" Temù Avio, ma valutata la sua estensione, l'indice di edificabilità ed i vincoli gravanti sull'area si può affermare che tale utilità è al momento inutilizzabile.

In conclusione, limitatamente al solo mappale 389, si può concludere che lo stesso non esprime potenzialità edificatorie degne di rilievo.

Crediti acquisiti in virtù del convenzionamento della SL a destinazione alberghiera.

Il PGT Comunale, allo scopo di favorire e incentivare lo sviluppo di attività turistico ricettive, offre la possibilità di generare crediti edificatori a destinazione urbanistica residenziale attraverso il convenzionamento della SL a destinazione turistico ricettiva.

Il convenzionamento della SL a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo, crea in capo a questa un credito proporzionale che genera un diritto edificatorio a destinazione urbanistica residenziale da utilizzarsi all'interno del territorio comunale (area Temù Avio).

Il convenzionamento, che dovrà prevedere idonee garanzie pari al valore medio dei crediti maturati, dovrà avere un vincolo di destinazione d'uso di almeno 25 anni.

Il credito generato a destinazione urbanistica residenziale varia in funzione dell'attività turistico ricettiva realizzata (alberghi generano il 100%, _ residenze turistico alberghiere generano il 70%) 1 credito = 1 mq. di SL a destinazione residenziale

I crediti generati potranno essere commerciati all'interno del territorio comunale (area Temù Avio) oppure all'interno dello stesso ambito ma nel rispetto della SL massima insediabile.

Per maggiori approfondimenti si allega estratto NTA art. 68 che definisce i parametri di convenzionamento della SL turistico ricettiva ed i relativi crediti a destinazione urbanistica residenziale.

Conclusioni

Le proprietà S.C.S. inserite all'interno dell'ambito turistico ricettivo ATA 01 rappresentano all'incirca il 57 % del totale.

Tali terreni esprimono in percentuale una capacità edificatoria a destinazione turistico ricettiva pari a 9692 mq. di SL.

Il piano attuativo può essere attivato anche a stralcio attraverso Piano Particolareggiato (PP) oppure Piano di Lottizzazione (PL).

Attraverso il convenzionamento della SL, espressa in mq., a destinazione urbanistica turistico ricettiva è possibile generare crediti a destinazione urbanistica residenziale da utilizzarsi all'interno del territorio comunale (area Temù Avio). I crediti generati possono variare in funzione della struttura Turistica realizzata (Albergo puro genera il 100%. Altre attività ricettive e di commercio generano il 70% di crediti).

Si veda allegata TAV C1 ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori

Il mappale di proprietà S.C.S., esterno all'ambito ATA 01, identificato alla particella 389 del foglio 24, essendo situato in ambito agricolo e appartenente alla rete ecologica principale, non esprime capacità edificatorie meritevoli di rilievo.

Allegati

- Visure catastali
- Estratto mappa
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- Rilievo fotografico sullo stato dei luoghi
- Estratto "01a_VAR6: Norme Tecniche di PGT" art. 30-31-32-33-82-86
- Estratto "01b_VAR6: Norme per gli Ambiti di Trasformazione" (scheda d'ambito)
- Tavola DP 13
- Tavola C1

Le informazioni fornite nella presente relazione sono basate esclusivamente sulla documentazione catastale ed urbanistica reperibile attualmente presso gli uffici pubblici, non si assume responsabilità per eventuali informazioni attualmente non rilevabili e non depositate. L'interpretazione è limitata agli strumenti vigenti alla data della relazione, eventuali varianti future non sono di competenza dello scrivente.

Marone, 01/04/2026

8

Arch. Giancarlo Beltracchi

