



# COMUNE DI COSTERMANO SUL GARDA

PROVINCIA DI VERONA

Piazza G.B. Ferrario, n. 1 - 37010 Costermano sul Garda - VR

C.F./P.IVA: 00650140239

Ufficio Lavori Pubblici - Tel 045/ 6208116

e-mail: [lavoripubblici@comune.costermanosulgarda.vr.it](mailto:lavoripubblici@comune.costermanosulgarda.vr.it)

casella di posta certificata: [comunecostermano@cert.ip-veneto.net](mailto:comunecostermano@cert.ip-veneto.net)

## BANDO D'ASTA

### PER LA VENDITA DI TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE

in esecuzione della determinazione nr. 345 del 05.09.2025

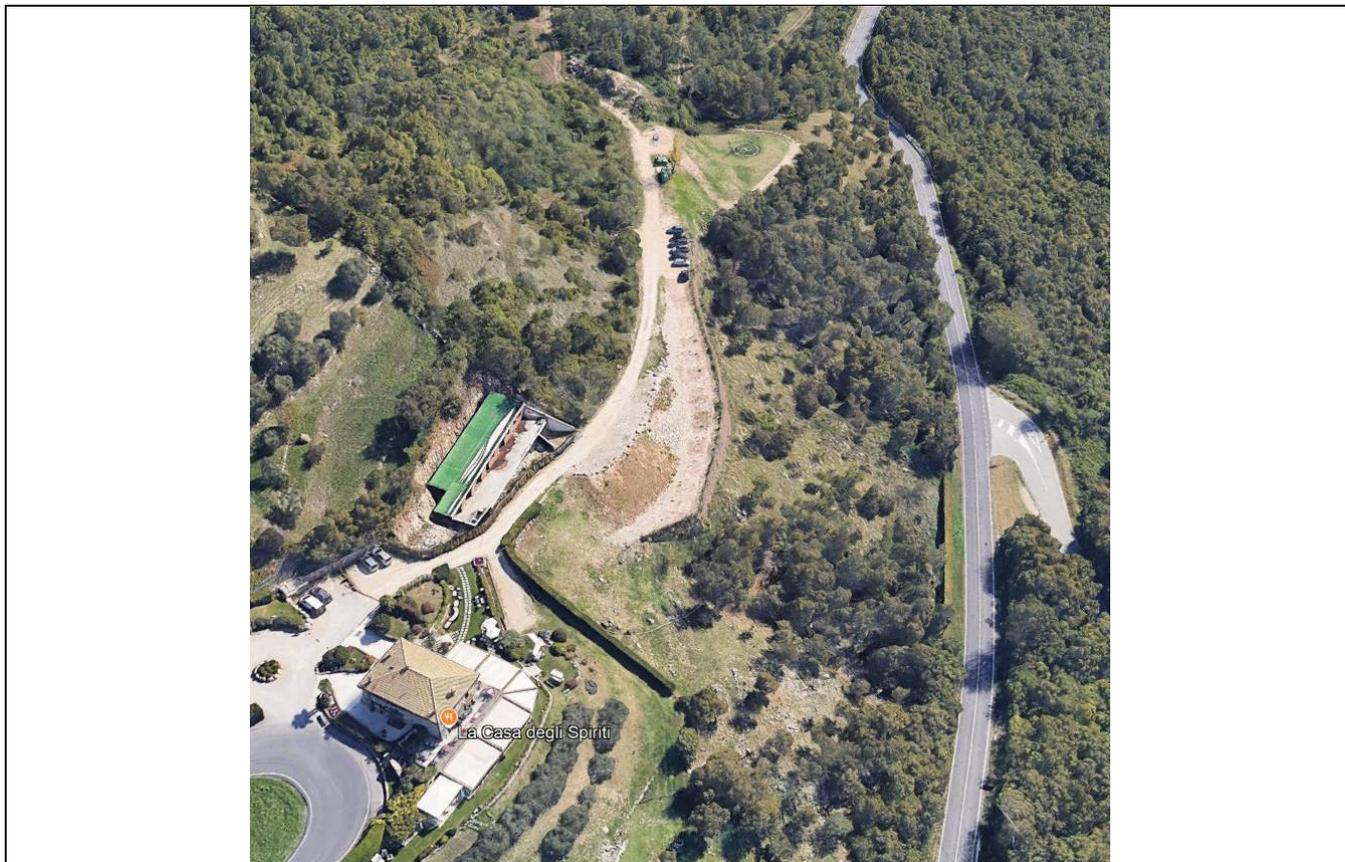
#### 1) OGGETTO

Il presente bando ha per oggetto la vendita di due terreni di proprietà comunale:

- Relitto stradale via Monte Baldo, identificato catastalmente al fg. 1 mapp.390-391, mq 2.805;
- Relitto stradale loc. Pizzon, identificato catastalmente al fg. 2 mapp. 456, mq 107;

#### 2) SCHEDE IMMOBILI (Immobile n. 1 e Immobile n. 2)

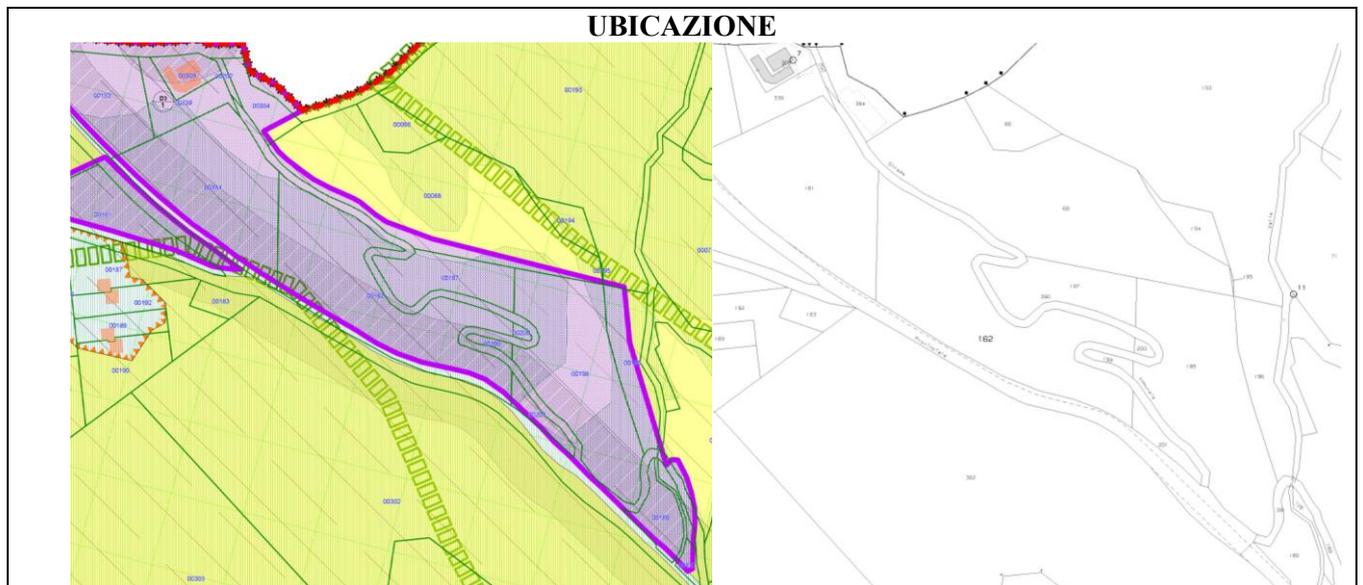
### IMMOBILE N. 1 FG. 1 MAPP. 390-391 – Via Monte Baldo



<b>DENOMINAZIONE IMMOBILE</b>	Terreno - relitto stradale declassificato Immobile n. 1
<b>INDIRIZZO</b>	Via Monte Baldo

<b>MODALITA' DI VENDITA</b>	Asta Pubblica	
<b>VALORE (stima prot. 12697/2024)</b>	€ 70.125,00	
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di Costermano sul Garda	
<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	L'area risulta di proprietà del comune di Costermano sul Garda ed è costituita da un relitto stradale in via Monte Baldo ormai dismesso da anni a seguito della realizzazione della Strada Provinciale 9 di Costabella.	
<b>CONSISTENZA</b>	2805 mq	
<b>STATO MANUTENTIVO</b>	Strada in disuso – assenza di manutenzioni	
<b>PAT vigente</b>	Mapp. 390	<p><b>Tav. 1:</b> vedasi vincoli indicati nel P.I.;</p> <p><b>Tav. 2:</b> invariants di natura paesaggistica – aree di pregio paesaggistico (art. 11.3 N.T.) e parte aree boscate (art. 11.2 N.T.);</p> <p><b>Tav. 3:</b> compatibilità geologica ai fini edificatori area idonea a condizione (art. 15.2 N.T.) tipologia C “pendenza” (art. 15.2.1 N.T.);</p> <p><b>Tav. 4:</b> A.T.O. A.1.1 “Monte Canforal – Monte Belpo” (art. 52.1 N.T.), area di urbanizzazione consolidata (art. 28 N.T.), valori e tutele – barriere infrastrutturali (art. 19 NT) e aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.)</p>
	Mapp. 391	<p><b>Tav. 1:</b> vedasi vincoli indicati nel P.I.;</p> <p><b>Tav. 2:</b> invariants di natura paesaggistica – aree di pregio paesaggistico (art. 11.3 N.T.) e aree boscate (art. 11.2 N.T.);</p> <p><b>Tav. 3:</b> compatibilità geologica ai fini edificatori parte area idonea a condizione (art. 15.2 N.T.) tipologia C “pendenza” (art. 15.2.1 N.T.) e parte area non idonea (art. 15.3 N.T.), aree soggette a dissesto idrogeologico – area soggetta ad erosione (art. 16.3 N.T.);</p> <p><b>Tav. 4:</b> A.T.O. A.1.1 “Monte Canforal – Monte Belpo” (art. 52.1 N.T.), area di urbanizzazione consolidata (art. 28 N.T.), valori e tutele – barriere infrastrutturali (art. 19 N.T.) e aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.);</p>
<b>PI vigente</b>	Mapp 390	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZTO D3 economico - produttiva turistico - alberghiera - Art. 60 N.T.O.;</li> <li>- Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) - Art. 72 N.T.O.;</li> <li>- parte Vincolo Destinazione Forestale L.R. 52/78 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone Boscate - Art. 14 N.T.O.;</li> <li>- vincolo idrogeologico – forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267, L.R. 11/2004 art. 41 – art. 16 N.T.O.;</li> <li>- Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.;</li> <li>- parte Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 - Art. 24 N.T.O.;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C.P. – art. 19 N.T.O.;</li> <li>- vincolo sismico “Zona 3” – O.P.C.M. 3274/2003 e successive modifiche – art. 17 N.T.O.;</li> </ul>
	Mapp. 391	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZTO D3/1 economico - produttiva turistico - alberghiera - Art. 60 N.T.O.;</li> <li>- Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) - Art. 72 N.T.O.;</li> <li>- Vincolo Destinazione Forestale L.R. 52/78 - Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone Boscate - Art. 14 N.T.O.;</li> <li>- vincolo idrogeologico – forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267, L.R. 11/2004 art. 41 – art. 16 N.T.O.;</li> <li>- Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.;</li> <li>- parte Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 - Art. 24 N.T.O.;</li> <li>- P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C.P. – art. 19 N.T.O.;</li> <li>- vincolo sismico “Zona 3” – O.P.C.M. 3274/2003 e successive modifiche – art. 17 N.T.O.;</li> </ul>
<b>Microzonazione Sismica</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- parte Fasce di vincolo per FAC;</li> <li>- parte zona di suscettibilità per FAC (faglia attiva e capace);</li> </ul>



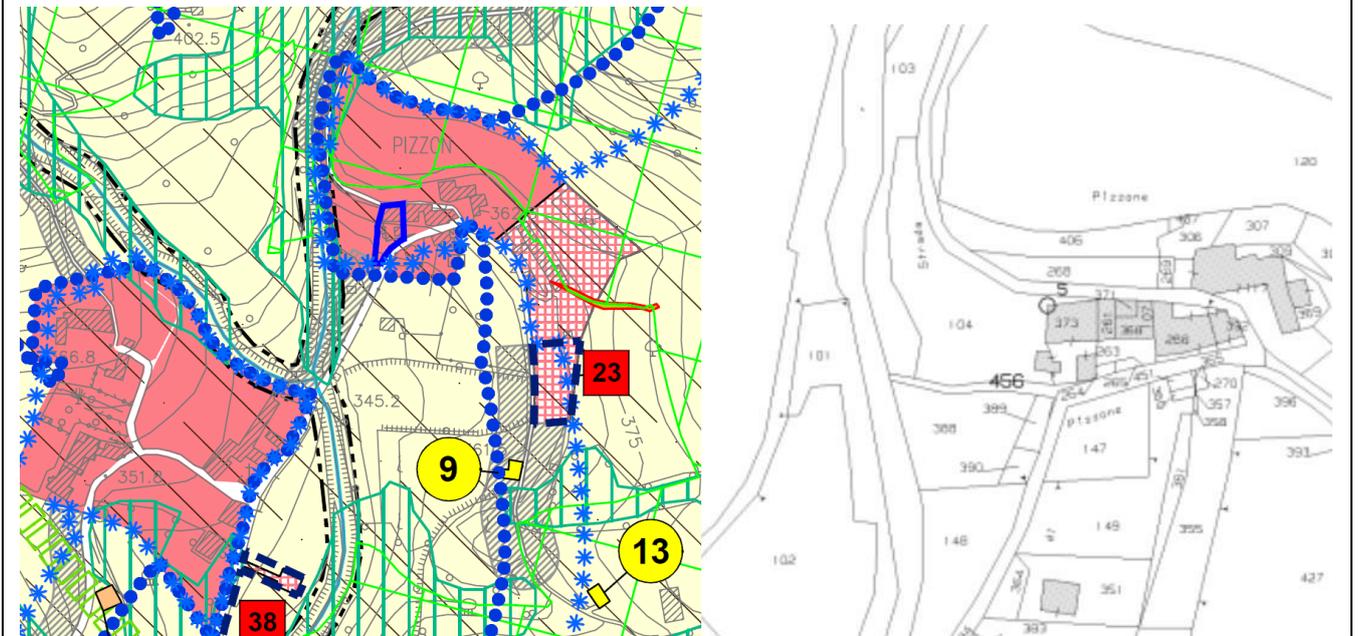
## IMMOBILE N. 2 FG. 2 MAPP. 456 – Località Pizzon



<b>DENOMINAZIONE IMMOBILE</b>	Terreno - relitto stradale declassificato Immobilabile n. 2	
<b>INDIRIZZO</b>	Località Pizzon	
<b>MODALITA' DI VENDITA</b>	Asta Pubblica	
<b>VALORE (stima prot. 13194/2024)</b>	€ 6.955,00	
<b>PROPRIETA'</b>	Comune di Costermano sul Garda	
<b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>	L'area risulta di proprietà del comune di Costermano sul Garda ed è costituita da un relitto stradale	
<b>CONSISTENZA</b>	107 mq	
<b>STATO MANUTENTIVO</b>	Strada in disuso – assenza di manutenzioni	
<b>PAT vigente</b>	Mapp. 456	<b>Tav. 1:</b> vedasi vincoli indicati nel P.I.; <b>Tav. 2:</b> invariants di natura paesaggistica – aree di pregio paesaggistico (art. 11.3 N.T.), invariants di natura storico-monumentale-architettonico – centri storici (art. 24.1 N.T.); <b>Tav. 3:</b> compatibilità geologica ai fini edificatori area idonea a condizione (art. 15.2 N.T.) tipologia B “scoscendimento” (art. 15.2.2 N.T.); <b>Tav. 4:</b> A.T.O. A.1.1 “Monte Canforal – Monte Belpo” (art. 52.1 N.T.), area di urbanizzazione consolidata (art. 28 N.T.),

		valori e tutele – parte barriere infrastrutturali (art. 19 N.T.), aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.) e parte corridoi ecologici principali (art. 18 N.T.)
<b>PI vigente</b>	Mapp 456	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZTO A Centro Storico - Art. 51 N.T.O.;</li> <li>- parte Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 142 - Corsi d'acqua - Art. 13 N.T.O.;</li> <li>- vincolo idrogeologico – forestale R.D. 30.12.1923 n. 3267, L.R. 11/2004 art. 41 – art. 16 N.T.O.;</li> <li>- parte Idrografia: Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1992 - Art. 22 N.T.O.;</li> <li>- Matrice naturale primaria – area di pregio paesaggistico – artt. 28-32 N.T.O.;</li> <li>- Ambiti Naturalistici di livello Regionale Art. 19 PTRC - Art. 20 N.T.O.</li> <li>- parte Fascia di rispetto stradale - Viabilità principale D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 - Art. 24 N.T.O.;</li> <li>- P.T.R.C., Piano d'Area Garda Baldo, P.T.C.P. – art. 19 N.T.O.;</li> <li>- vincolo sismico “Zona 3” – O.P.C.M. 3274/2003 e successive modifiche – art. 17 N.T.O.;</li> </ul>

### UBICAZIONE



### 3) IMPORTO A BASE D'ASTA

**IMMOBILE 1:** l'importo a base d'asta è di € 70.125,00 + IVA (euro settantamilacentovecinque/00 + IVA), a corpo.

L'offerta di acquisto dovrà, a pena di esclusione, essere superiore a tale importo.

**IMMOBILE 2:** l'importo a base d'asta è di € 6.955,00 + IVA (euro seimilanovecentocinquantacinque/00 + IVA), a corpo.

L'offerta di acquisto dovrà, a pena di esclusione, essere superiore a tale importo.

### 4) METODO OFFERTA

L'asta sarà tenuta con il **metodo delle offerte segrete al rialzo**, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato al precedente punto 3. L'offerente può presentare offerta per un singolo immobile oppure per tutti e due.

5) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Chi intende partecipare alla gara dovrà far pervenire **entro le ore 12:30 del giorno 31 ottobre 2025**, a pena di esclusione, un plico debitamente chiuso in modo da assicurare la segretezza dell'offerta, controfirmato sui lembi di chiusura, recante il nominativo, domicilio e recapito del mittente e la seguente dicitura:

- per l'immobile n. 1 di via Monte Baldo: ***“offerta per l'acquisto, mediante asta pubblica, dell'immobile N. 1”***
  - per l'immobile n. 2 di loc. Pizzon: ***“offerta per l'acquisto, mediante asta pubblica, dell'immobile N. 2”***
- Il plico potrà essere consegnato, a pena di non ammissibilità alla gara, al servizio protocollo del Comune di Costermano sul Garda, piazza G.B. Ferrario n. 1, **dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30**.

Il plico, debitamente chiuso, potrà essere consegnato a mano oppure a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate. Il plico, contenente la documentazione di cui al punto 6, che perverrà in ritardo rispetto al termine fissato per la presentazione, non verrà preso in considerazione. A tale scopo farà fede la data e l'ora di arrivo al protocollo del comune di Costermano sul Garda. Il recapito in tempo utile del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Se l'offerta riguarda tutti e due i lotti, i plichi da consegnare saranno due, ovvero un plico per l'immobile n. 1 e un plico per l'immobile n. 2.

6) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dovrà contenere al suo interno due buste distinte, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

Una busta con la dicitura **“Documentazione amministrativa”** deve contenere:

- a) Allegato A – domanda di partecipazione, completa in ogni sua parte, firmata e con allegata copia del documento di identità in corso di validità;
- b) Eventuale procura speciale;
- c) Dichiarazione di avvenuta presa visione dei luoghi;
- d) Bando di gara sottoscritto dall'offerente.

Una busta con la dicitura **“Offerta economica”** deve contenere:

- a) Allegato B – offerta economica, sottoscritta dall'offerente, con apposta la marca da bollo da € 16,00. L'offerta deve essere formulata, sia in cifre che in lettere, in aumento rispetto all'importo a base d'asta e **non saranno ammesse offerte pari o più basse dell'importo a base d'asta**; nel caso di discordanza del prezzo indicato sarà ritenuta valida e vincolante quella più favorevole all'Ente. Tutte le dichiarazioni rese, compresa l'offerta, dovranno essere redatte esclusivamente in lingua italiana, pena l'esclusione. L'offerta si intende valida ed irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con facoltà dell'offerente di aderire all'eventuale richiesta di proroga della stessa.
- b) Copia della ricevuta della cauzione versata di importo pari a:  
Immobile 1: € 3.506,00  
Immobile 2: € 347,00

7) AVVERTENZE E CONDIZIONI GENERALI

Non si farà luogo ad azione per lesione, né in aumento né in diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, delle coerenze, in quanto si intende che l'offerente, con la sottoscrizione del presente bando e degli allegati, dichiara ben conosciuto l'immobile oggetto dell'offerta.

Il trasferimento dell'immobile avverrà in piena proprietà, nello stato di fatto e diritto e con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, con le relative servitù attive e passive.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta valida.

8) SVOLGIMENTO DELLA GARA

I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica alle ore 10:00 del giorno 04 novembre 2025, salvo rettifica della data e ora per motivi sopraggiunti, presso la ex sala consigliere del comune di

Costermano sul Garda, piazza G.B. Ferrario n. 1.

Al termine della procedura d'asta sarà dichiarata la migliore offerta valida mediante verbale di gara sottoscritto dai componenti della commissione. L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata all'esito delle necessarie verifiche e controlli.

9) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con offerte in aumento sul prezzo posto a base d'asta. Nel caso due o più concorrenti abbiano presentato la stessa offerta, ed esse siano accettabili, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

10) GARANZIE E CAUZIONE

All'atto di presentazione dell'offerta deve essere allegata la cauzione in misura pari a:

Immobilabile 1: € 3.506,00

Immobilabile 2: € 347,00

come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione. La cauzione verrà svincolata dopo la stipula del contratto di compravendita. La cauzione dovrà essere presentata nella forma di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria.

11) CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico a rogito di Notaio, scelto dall'acquirente. Le spese contrattuali, di frazionamento, di accatastamento e quelle inerenti al trasferimento della proprietà saranno interamente a carico dell'acquirente. Il contratto sarà soggetto alle imposte previste dalla legge per il trasferimento in proprietà di beni immobili.

Entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà procedere alla stipula del contratto di compravendita ed effettuare il pagamento del prezzo di acquisto.

12) PUBBLICAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Copia integrale del presente bando e relativi allegati verrà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Costermano sul Garda.

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è l'arch. Alberto Pancera, responsabile dell'area tecnica Lavori Pubblici/Patrimonio del Comune di Costermano sul Garda, tel. 0456208116, e-mail: [lavoripubblici@comune.costermanosulgarda.vr.it](mailto:lavoripubblici@comune.costermanosulgarda.vr.it)

14) PRIVACY

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente procedura saranno trattati, sia con l'ausilio di strumenti elettronici che senza tale ausilio, esclusivamente ai fini dell'espletamento della presente procedura e dell'eventuale stipula e gestione del contratto in conformità al GDPR 2016/679. L'interessato dichiara di aver preso visione dell'informativa presente sul sito del Comune di Costermano sul Garda.

Il titolare del trattamento è il Comune di Costermano sul Garda.

Il responsabile del Servizio Tecnico LL.PP.

*f.to arch. Alberto Pancera*