



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON EFFICACIA DI VARIANTE al PRG "RIORDINO EX CAVA TORELLI" Approvazione PAT con modifiche

Il progettista per la parte di variante al PRG: Ing. Luigi Campostrini

Allegato alla Relazione Illustrativa
Relazione di stima
documento non modificato in sede di approvazione PAT

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n° 26	di data 21 luglio 2022
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n° 41	di data 23 novembre 2022
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini



Comune di Rovereto

SERVIZIO TECNICO E SVILUPPO STRATEGICO
Ufficio amministrativo, stime e espropri

COMUNE di
ROVERETO
c_h612
A00001



Prot. I
N. 0034958 - dd 17/05/22
Fasc. 06.03.S2 2019/0000669

RELAZIONE DI STIMA

Stima delle aree interessate dalla LOTTIZZAZIONE "RIORDINO EX CAVA TORELLI" con efficacia di variante al P.R.G

A) PREMESSA

In data 19 ottobre 2021 la società Schönsberg snc, ha inoltrato richiesta tesa alla lottizzazione della p.f. 331/1 C.C. Rovereto, avente efficacia di variante al P.R.G. ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015.

L'area è posta nella zona nord-ovest della città di Rovereto, si colloca parallelamente alla via San Giorgio e risulta catastalmente individuata dalla p.f. 331/1 C.C. Rovereto.

La richiesta verte sulla possibilità di approntare nell'ambito del lotto un nuovo edificio, intervento ad oggi non contemplato dalle norme dello strumento urbanistico locale, mentre per contro il soggetto promotore cederà all'amministrazione comunale aree di indubbia valenza pubblicistica.

La proposta compensativa comporta sostanzialmente, a fronte della cessione di una porzione della ex cava, il riconoscimento di un ambito riconducibile alle Zone produttive di interesse locale D2 di cui all'art. 68 delle Norme di Attuazione del P.R.G., al fine di poter realizzare una palazzina atta ad ospitare un'attività di deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni.

L'area oggetto di intervento, originariamente coltivata a cava, è stata da ultimo utilizzata come discarica inerti.

In data 29 ottobre 1993 con deliberazione della Giunta provinciale n. 15327, è stata disposta la compatibilità ambientale del progetto di "Bonifica ex Cava Torelli – Discarica di Inerti", con durata pari a cinque anni. Successivamente, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 8902 di data 7 agosto 1998, l'efficacia del provvedimento è stata prorogata per un periodo di ulteriori cinque anni, ridefinendone quindi la scadenza al 29 ottobre 2003. Ed ancora, con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2696 di data 17 ottobre 2003 è stata disposta un'ulteriore proroga di efficacia della valutazione d'impatto ambientale per la durata di un anno (e precisamente fino al 29 ottobre 2004), in considerazione che per il completamento

del progetto iniziale rimanevano ancora da conferire 13.000 mc di materiale. La compatibilità ambientale è stata quindi ancora prorogata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 700 di data 15 aprile 2005, per consentire il completamento dei lavori di coltivazione della discarica.

Nel contempo, nel corso di settembre dell'anno 2003, la società ALTO sas in qualità di gestore della discarica ha presentato al Comune di Rovereto il Piano di Adeguamento della discarica ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.Lgs. 13 gennaio 2003 n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

Il Comune di Rovereto, quindi, con atto di data 31 marzo 2004 (ns. prot. n. 11761/04) ha approvato il Piano di Adeguamento della discarica per inerti "Ex Cava Torelli", il quale ricomprendeva anche il settore corrispondente, per buona parte, con l'attuale p.f. 331/1 anche se dal 2002 tale settore (denominato settore 1 o anche settore sud) era di fatto già esaurito. In tale settore si era già dato corso alla stesura del terreno di copertura e all'inerbimento superficiale e pertanto per esso il Piano prevedeva, come unica prescrizione, la prosecuzione dei prelievi periodici delle acque di falda dai due pozzi presenti.

In considerazione delle quote finali di coltivazione, dello stato dei luoghi e sulla scorta del verbale di Polizia municipale di data 18 ottobre 2004, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Ambiente in data 9 novembre 2004 emetteva il provvedimento di chiusura per fine coltivazione del settore sud della discarica (in atti al prot. n. 40242/04), disponendo alcune prescrizioni post operative in merito al controllo, per alcuni anni, delle acque dei pozzi ivi presenti. Sempre in data 9 novembre 2004 (prot. n. 43282/04), il Comune di Rovereto comunicava quindi il provvedimento di chiusura del settore sud della discarica, come da richiesta della società ALTO sas.

In data 18 settembre 2007 il Servizio Urbanistica comunale chiedeva alla Provincia Autonoma di Trento – Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio e all'Agenzia Provinciale per la protezione dell'ambiente (APPA) la possibilità di stralciare il settore sud esaurito della discarica, dal Piano comprensoriale delle discariche e inserire l'area nel PRG in corso di approvazione come edificabile. Tale richiesta era supportata dalla considerazione che *"il settore sud (o primo) della discarica "ex Torelli" è da considerarsi chiuso prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 36/2003 e pertanto gli interventi edilizi possono essere realizzati alla condizione che gli stessi assicurino l'integrità dello stato finale della discarica e rispettino i dettami della gestione post operativa della discarica stessa"*. Inoltre, si precisava che le linee guida del piano di lottizzazione dell'area avrebbero previsto che *"per quanto riguarda le aree ricadenti all'interno del perimetro della ex discarica Torelli, si prescrive l'impermeabilizzazione dell'area edificabile con il controllo e lo smaltimento delle acque (valido esclusivamente per l'ambito 1 a sud) ... e l'obbligo di garantire l'integrità del pacchetto di chiusura della discarica stessa evitando qualsiasi movimentazione dei rifiuti sottostanti"*.

Nella risposta del Settore Tecnico dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente si precisava quanto segue: *"La richiesta finalizzata alla modifica dello strumento urbanistico comunale dovrà pertanto essere riformulata solo a conclusione del periodo di gestione post operativa di tutti i settori che nell'insieme costituiscono il corpo discarica, inteso come il complesso delle modalità, delle condizioni e delle attività che, durante tale fase, devono essere poste in essere, con particolare riferimento alle attività di manutenzione delle opere e dei presidi, in modo da garantire che la discarica mantenga i requisiti di sicurezza."*

Sulla scorta di quanto sopra esposto, la variante allo strumento urbanistico comunale assegnò all'area un vincolo di riqualificazione ambientale, avverso alla quale i proprietari ricorsero al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa. Quest'ultimo, con sentenza depositata il 28/10/2010, rigettava il ricorso adducendo, tra le altre, le motivazioni che di seguito si riportano.

Veniva dapprima precisato che rientra tra i poteri che spettano all'Amministrazione provinciale lo stralcio della destinazione edificatoria laddove giustificata dal rispetto delle norme di legge e della tutela dei complessi ambientali. Nel caso richiamato, ciò andava quindi riferito al rispetto dell'art. 13 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 36/2003 laddove si stabiliva che *"1. Nella gestione e dopo la chiusura della discarica devono essere rispettati i tempi, le modalità, i criteri e le prescrizioni stabiliti dall'autorizzazione e dai piani di gestione operativa, post-operativa e di ripristino ambientale di cui all'art. 8, comma 1, lettere g), h, e l), nonché le norme in materia di gestione dei rifiuti, di scarichi idrici e tutela delle acque, di emissioni in atmosfera, di rumore, di igiene e salubrità degli ambienti di lavoro, di sicurezza e prevenzione incendi; deve, inoltre,*

essere assicurata la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere funzionali ed impiantistiche della discarica.

2. La manutenzione, la sorveglianza e i controlli della discarica devono essere assicurati anche nella fase della gestione successiva alla chiusura, fino a che l'ente territoriale competente accerti che la discarica non comporta rischi per la salute e l'ambiente. In particolare, devono essere garantiti i controlli e le analisi del biogas, del percolato e delle acque di falda che posso essere interessate". Ciò, ha comportato la conseguente incompatibilità di qualsiasi destinazione urbanistica che preveda l'edificazione. Ed ancora, fra le motivazioni, si dava contezza che la discarica non era chiusa alla data di entrata in vigore del D.Lgs. 36/2003.

Il Servizio Verde e Tutela ambientale del Comune di Rovereto, con provvedimento di data 27 marzo 2012 (ns. prot. n. 12716/12) disponeva la chiusura dell'intera area di discarica. Inoltre, con il provvedimento medesimo ordinava di effettuare il controllo della capacità di smaltimento delle acque superficiali meteoriche e il monitoraggio delle acque di falda per un periodo di due anni, richiamando le prescrizioni del Piano di adeguamento approvato dal medesimo servizio comunale, come aggiornato con atto di data 17 settembre 2008 (prot. n. 36201/08).

Considerata conclusa la fase post operativa, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente con parere di data 5 febbraio 2019 (ns. prot. n. 8.300/2019) si è espressa positivamente in merito alla possibilità di realizzare un piazzale asfaltato nel primo settore, previo riporto di uno strato di materiale di regolarizzazione di circa 40 cm, stesura di un telo geocomposito e gestione delle acque meteoriche al di fuori del settore interessato dallo smaltimento dei rifiuti.

Alla luce di quanto sopra, il soggetto promotore in data 4 aprile 2019 ha quindi depositato una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai fini edilizi, finalizzata alla sistemazione del piazzale al fine di adibirlo a deposito di materiali edilizi corredata, tra l'altro, di relazione geologica con modellazione geologica del sito e relazione geotecnica di data gennaio 2019, come integrata per il profilo gestione delle acque bianche in data marzo 2019, a firma del dott. gel. Paolo Marchi.

Accertata la conclusione della fase di gestione post operativa, l'Ufficio ambiente e protezione civile del Comune di Rovereto con parere di data 31 gennaio 2020 (ns. prot. n. 7044/20) ha formalmente attestato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 13 gennaio 2003 n. 36, che alla luce di sondaggi, analisi e rilievi analitici condotti, la discarica di rifiuti inerti denominata "Ex Cava Torelli" non comporta rischi per la salute e per l'ambiente.

Nel corso del mese di maggio 2019, il proprietario avanzava una proposta che si concretizzava, a fronte della cessione di alcune parti dell'area interessata dalla ex cava in disamina, con la modifica della destinazione impressa dallo strumento urbanistico locale. In particolare, si prospettava la modifica da "Zone di recupero ambientale" di cui all'art. 95 della Norme di Attuazione del P.R.G. ad altra zona compatibile con l'edificazione di una palazzina uffici con area di vendita ed annesso capannone artigianale per lo stoccaggio dei materiali, funzionale all'attività di commercio di materiali edili (peraltro esercitata dalla compagine proprietaria stessa).

Consequente si chiedeva un parere preliminare in merito alla compatibilità di quanto proposto al servizio provinciale competente in materia ambientale, con quesito formulato nel corso del giugno 2019.

Con pareri di data 3 settembre 2019 e successivo aggiornamento di data 9 aprile 2020, l'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente, sulla scorta:

- degli scavi di ispezione condotti in loco;
- della circostanza che la chiusura dell'area sulla quale è stata ipotizzata la realizzazione del parcheggio (parte nord della p.f. 331/1 C.C. Rovereto) è stata eseguita con le modalità adottate per l'intero settore sud, vale a dire con un livellamento superficiale dei rifiuti secondo le quote di progetto e con la successiva stesa di un ridotto strato di terra vegetale;
- dell'accertamento condotto dal Comune di Rovereto in ordine al fatto che la discarica non comporta rischi per la salute e per l'ambiente, come da parere di data 31 gennaio 2020;
- che la verifica sullo stato di assestamento dei rifiuti, possa essere meglio valutato ed approfondito da parte del geologo chiamato a redigere lo studio geologico in relazione alle strutture previste, in sede di titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire);

si è espressa per gli aspetti ambientali di competenza con una valutazione positiva, seppur in

via preliminare, all'ipotesi di un parziale recupero della discarica di inerti in questione, con la trasformazione di parte della p.f. 331/1 C.C. Rovereto in area edificabile e con le prospettate opere urbanizzative.

Sulla base di dette premesse, il soggetto promotore ha inoltrato, in data 19 ottobre 2021, il progetto di lottizzazione della p.f. 331/1 C.C. Rovereto, avente efficacia di variante al P.R.G. ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 49 comma 4 della L.P. 15/2015.

La proposta urbanistico/compensativa depositata conferma la proposta di una nuova area produttiva secondaria nell'ambito della p.f. 331/1 C.C. Rovereto che il vigente strumento urbanistico comunale classifica quali "Aree per attività di discarica D10" e "Aree di recupero ambientale" di cui agli articoli 76 e 95 delle relative norme di attuazione, nonché marginalmente in "viabilità di progetto". L'intento aziendale è quello di proporre, su tale ambito, una costruzione di valenza artigianale/commerciale; di contro l'azienda prospetta per l'Amministrazione comunale la cessione gratuita di una pluralità di suoli finalizzati a rendere possibile il potenziamento delle opere urbanizzative relative al quartiere e segnatamente:

- l'approntamento di un parcheggio pubblico nel novero della p.f. 331/1 C.C. Rovereto;
- l'allargamento e potenziamento della viabilità denominata via San Giorgio;
- la realizzazione di una nuova tratta viaria posta ortogonalmente a via San Giorgio nel contesto della p.f. 331/1 C.C. Rovereto.

La compagine proprietaria ha acquisito la proprietà del lotto oggetto di intervento, contraddistinta dalla p.f. 331/1 C.C. Rovereto, nell'anno 2016 e recentemente (contratto di data 13 ottobre 2021) la p.f. 2268 C.C. Rovereto, che costituisce il ramale a fondo cieco della via Baroni Cavalcabò.

Il progetto di lottizzazione coinvolge anche, quale superficie proposta in cessione, parte della p.ed. 2763 C.C. Rovereto attualmente di proprietà della parrocchia di San Giorgio. In merito a detta circostanza, si rileva che la Curia Arcivescovile di Trento con nota di data 2 marzo 2021 ha autorizzato la parrocchia di San Giorgio a concedere l'assenso preliminare al progetto di riassetto urbanizzativo che contempla per l'appunto la cessione dello spazio in proprietà della p.ed. 2763 C.C. Rovereto funzionale all'allargamento di via S. Giorgio sulla p.ed. 2763 C.C. Rovereto. Per contro, il soggetto promotore appronterà dei parcheggi nell'ambito della propria proprietà da destinare alla proprietà parrocchiale. Questo ulteriore spazio deputato alla sosta, indipendentemente dall'assetto patrimoniale, contribuirà a soddisfare la necessità di spazi da destinare alla sosta nell'ambito del compendio frazionale.

Alla luce di quanto sopra esposto, deve essere predisposta una perizia di stima tesa a definire i valori delle posizioni oggetto di modifica della destinazione impressa dallo strumento urbanistico locale e di quelle previste in cessione all'amministrazione comunale.



B) DATI CATASTALI E TAVOLARI

P.F. 331/1 C.C. ROVERETO

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la p.f. 331/1 risulta inserita nella Partita Tavolare 1031 II del Comune Catastale di Rovereto.

Nel Foglio A2 non è riportata alcuna iscrizione.

Nel Foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato a:

Immobiliare Schönsberg S.N.C. di Giulio e Franco Schönsberg sede di Rovereto, 00061910220 - quota 1/1

08/07/2016 - G.N. 3493/24 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto d.d. 01/07/2016
riguarda p.f. 331/1

Nel Foglio C è riportata la seguente iscrizione:

22/11/1907 – G.N. 225/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della Ditta Egidio e Pio Gavazzi di cui il punto 4 dell'atto
a carico p.f. 331/1 parte (G.N. 3493/2016)
a favore p.ed. 935/8, p.ed. 2427, p.ed. 2586, p.ed. 2640, p.ed. 2765

Atto d.d. 20/11/1907

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
C.C. Rovereto p.f. 331/1	Arativo	4	mq. 10864	Euro 28,05	Euro 16,83

P.F. 2268 C.C. ROVERETO

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la p.f. 2268 risulta inserita nella Partita Tavolare 3282 II del Comune Catastale di Rovereto.

Nel Foglio A2 non è riportata alcuna iscrizione.

Nel Foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato a:

Immobiliare Schönsberg S.N.C. di Giulio e Franco Schönsberg sede di Rovereto, 00061910220 - quota 1/1

14/10/2021 - G.N. 5808/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Atto d.d. 13/10/2021

riguarda p.f. 2268

Nel **Foglio C** è riportata la seguente iscrizione:

01/08/1991 – G.N. 2860/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con qualsiasi mezzo

a carico p.f. 2268

a favore p.ed. 2633

Contratto d.d. 31/07/1991

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

<i>particella</i>	<i>qualità</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
C.C. Rovereto p.f. 2268	Strada	-	mq. 10864	-	-

P.ED. 2763 C.C. ROVERETO

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la **p.ed. 2763** risulta inserita nella **Partita Tavolare 3426 II del Comune Catastale di Rovereto**.

Nel **Foglio A2** non è riportata alcuna iscrizione.

Nel **Foglio B** il diritto di proprietà risulta intavolato a:

Parrocchia Di San Giorgio sede di Rovereto - quota 1/1

08/10/1992 - G.N. 3408/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di donazione d.d. 04/03/1991

28/09/2001 – g.n. 3425/1 Legge n. 222 dd. 20,05,1985, Contratto d.d. 09/07/2001,

Contratto d.d. 09/07/2001

riguarda p.f. 2763

Nel **Foglio C** è riportata la seguente iscrizione:

22/11/1907 – G.N. 225/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della Ditta Egidio e Pio Gavazzi di cui il punto 4 dell'atto;
a carico di parte.

a carico p.ed. 2763

a favore p.ed. 935/8, p.ed. 2586

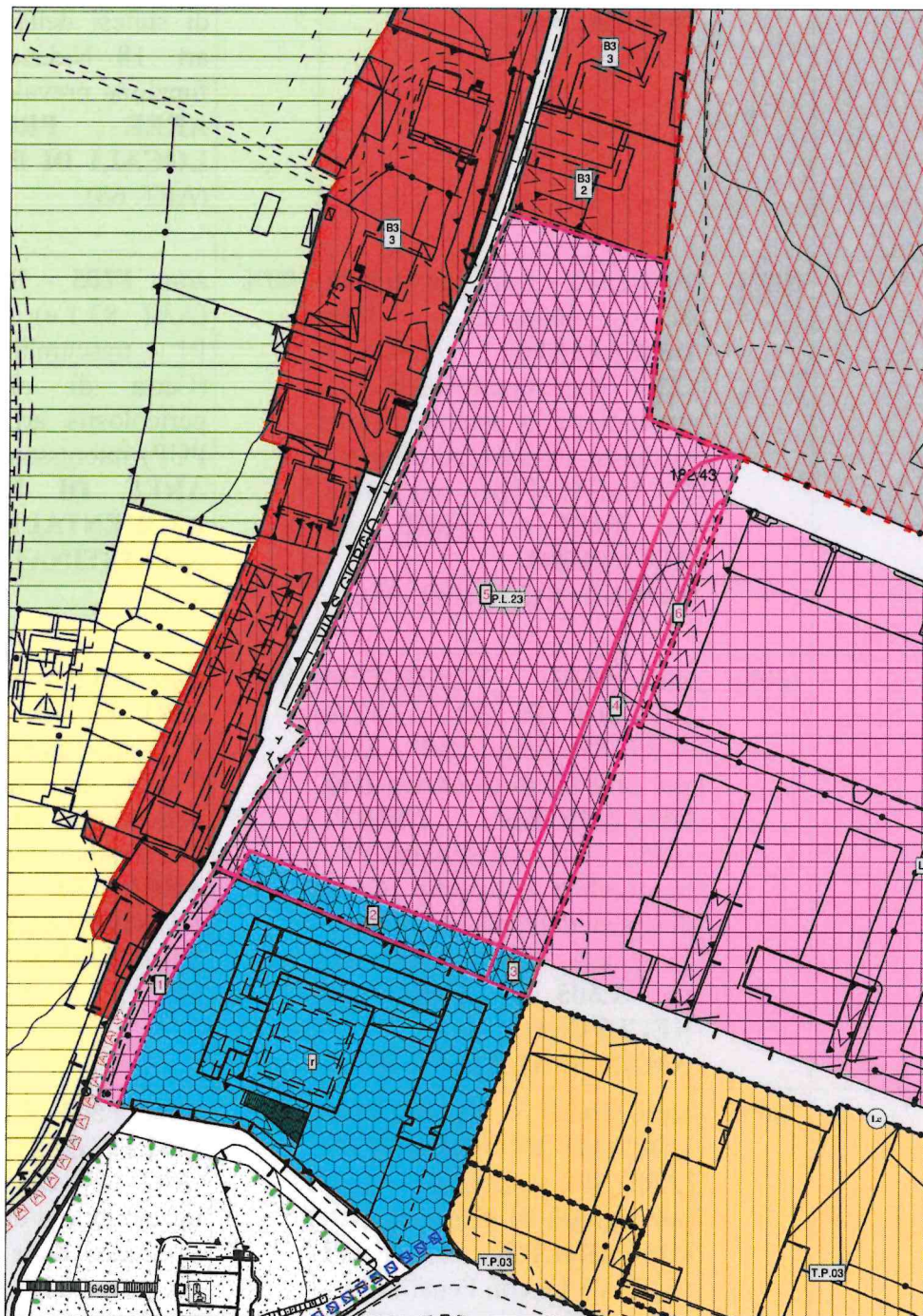
Atto d.d. 20/11/1907

SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

<i>particella</i>	<i>coltura</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
C.C. Rovereto p.ed. 2763	Edificio	-	mq. 4774	-	-

C) SITUAZIONE URBANISTICA

Si riporta di seguito, da destinazione urbanistica delle realtà oggetto del presente rapporto di stima con riferimento al **Piano Regolatore Generale in vigore e alla proposta di variante.**



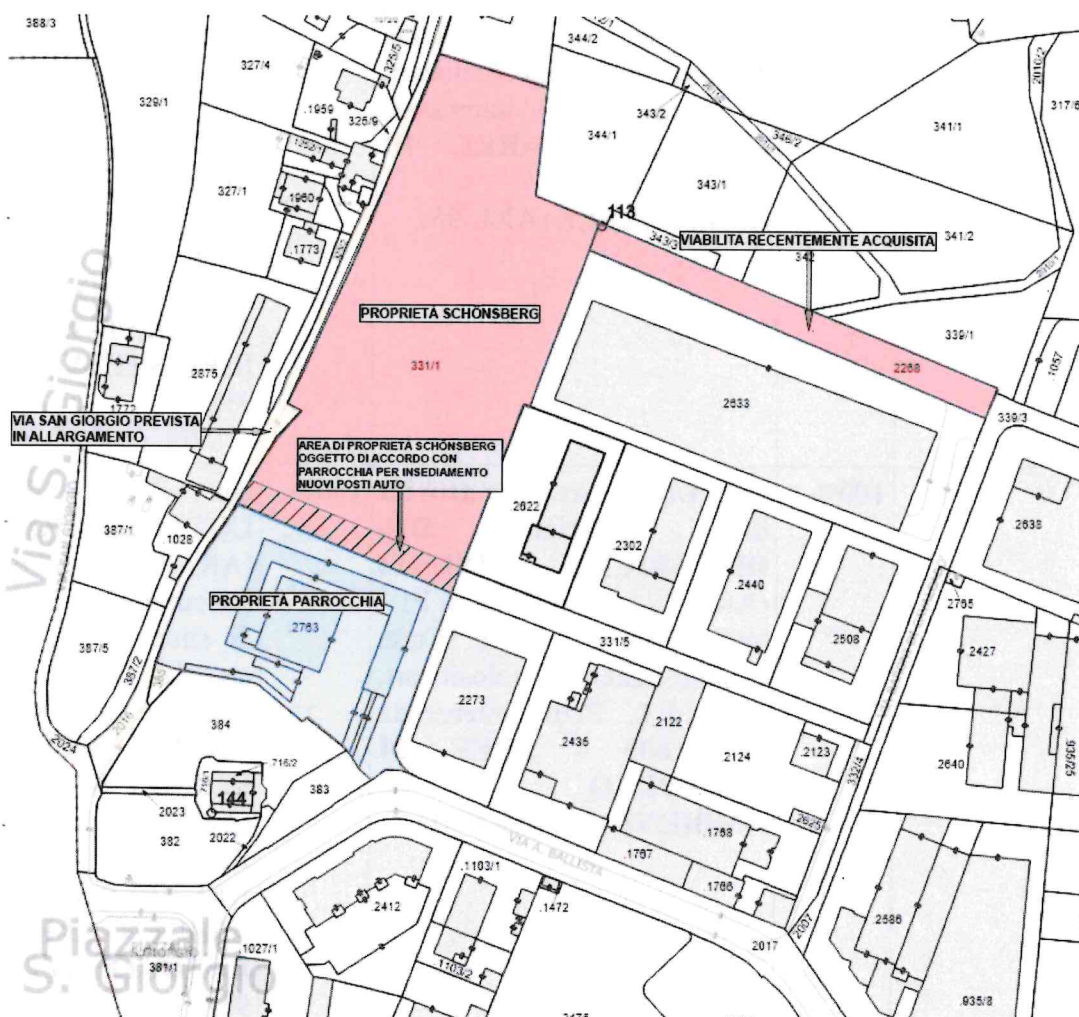
h

N. area variata	PRG in VIGORE		Variante al PRG	
	%	Destinazione	%	Destinazione
1	100%	zona F205 - RELIGIOSA (ART. 83.1.e), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP).	100%	zona Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 23 (ART. 62) , con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) con funzione prevalente: D105 - AREE PRODUTTIVE LOCALI DI PROGETTO (ART. 68).
2	100%	zona L101 - Aree per attività di discarica D10 DISCARICHE INERTI (ART. 76.1), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z605 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 95).	100%	zona F205 - RELIGIOSA (ART. 83.1.e), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z606 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE RIPRISTINATE (ART. 95).
3	100%	zona F603 - VIABILITA' LOCALE IN PROGETTO (ART. 89), zona L101 - Aree per attività di discarica D10 DISCARICHE INERTI (ART. 76.1), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z605 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 95).	100%	zona F205 - RELIGIOSA (ART. 83.1.e), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z606 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE RIPRISTINATE (ART. 95).
4	100%	zona F603 - VIABILITA' LOCALE IN PROGETTO (ART. 89), zona L101 - Aree per attività di discarica D10 DISCARICHE INERTI (ART. 76.1), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z605 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 95).	100%	zona Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 23 (ART. 62) , con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) con funzione prevalente: D105 - AREE PRODUTTIVE LOCALI DI PROGETTO (ART. 68) interessata da: Z606 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

				RIPRISTINATE (ART. 95).
5	100%	zona L101 - Aree per attività di discarica D10 DISCARICHE INERTI (ART. 76.1), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z605 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 95).	100%	zona Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 23 (ART. 62) , con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) con funzione prevalente: D105 - AREE PRODUTTIVE LOCALI DI PROGETTO (ART. 68); interessata da: Z606 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE RIPRISTINATE (ART. 95).
6	100%	zona L101 - Aree per attività di discarica D10 DISCARICHE INERTI (ART. 76.1), con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) interessata da: Z605 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE (ART. 95).	100%	zona Z504 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 23 (ART. 62) , con Penalità P1 - trascurabile o assente (Carta di sintesi della pericolosità art. 18 N.d.A. PUP) con funzione prevalente: D105 - AREE PRODUTTIVE LOCALI DI PROGETTO (ART. 68) interessata da: Z606 - AREE DI RECUPERO AMBIENTALE RIPRISTINATE (ART. 95).

D) DESCRIZIONE DELLE REALITA'

Come si evince dalla sintesi patrimoniale grafica, di seguito riportata, il progetto di lottizzazione interessa le pp.ff. 331/1 e 2268, nonché parte della p.ed. 2763 in C.C. Rovereto.



Il piano di lottizzazione conferma la proposta di una nuova area produttiva secondaria nell'ambito della p.f. 331/1 C.C. Rovereto che il vigente strumento urbanistico comunale classifica quali "Aree per attività di discarica D10" e "Aree di recupero ambientale" di cui agli articoli 76 e 95 delle relative norme di attuazione, nonché marginalmente in "viabilità di progetto". L'intento aziendale è quello di proporre, su tale ambito, una costruzione di valenza artigianale/commerciale; di contro l'azienda prospetta per l'Amministrazione comunale la cessione gratuita di una pluralità di suoli finalizzati a rendere possibile il potenziamento delle opere urbanizzative relative al quartiere e segnatamente:

- l'approntamento di un parcheggio pubblico nel novero della p.f. 331/1 C.C. Rovereto;
- l'allargamento e potenziamento della viabilità denominata via San Giorgio, interessando la p.ed. 2273 e la p.f. 331/1 in C.C. Rovereto;
- la realizzazione di una nuova tratta viaria posta ortogonalmente a via San Giorgio nel contesto della p.f. 331/1 C.C. Rovereto, quale collegamento tra via San Giorgio (p.f. 2016 C.C. Rovereto) e il tratto terminale di via Cavalcabò (p.f. 2268 C.C. Rovereto), anche quest'ultima prevista in cessione all'amministrazione comunale.

F) PRINCIPI GENERALI DELL'ESTIMO

La recente dottrina è concorde nell'individuare cinque principi generali dell'estimo cui ogni perito dovrebbe attenersi nella formulazione di un giudizio di stima. Tali principi sono così riassumibili:

1. il valore di un bene dipende dallo SCOPO (ragione pratica) per cui la stima è richiesta;
2. il giudizio di stima ha carattere di previsione;
3. il giudizio di stima deve essere motivato da prezzi verificatisi in precedenza per beni simili;
4. il metodo di stima è unico ed è basato sulla comparazione;
5. la stima deve essere oggettiva e deve essere basata sulla teoria dell'ordinarietà;
6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità.

1. la dipendenza del valore dallo scopo della stima.

In base allo scopo per cui la stima è richiesta ed in base alle diverse caratteristiche economiche del bene, conseguono differenti aspetti economici dello stesso e, conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima.

L'identificazione dell'aspetto economico da perseguire rappresenta l'atto prioritario nella formulazione di ogni giudizio di stima.

A ciascuno dei differenti aspetti economici corrispondono, per il medesimo bene e nello stesso mercato, altrettanti valori di stima.

2. carattere previsionale della stima.

La previsione è il carattere immanente del giudizio di stima.

Il valore di un bene economico è la previsione della relazione tra il grado di utilità del bene stesso e una determinata quantità di moneta.

3. il prezzo quale fondamento del giudizio di stima.

Ogni attribuzione di valore è precedente ad un prezzo che potrà verificarsi ed è preceduta dai prezzi che nel passato si sono verificati.

La previsione estimativa deve essere pertanto basata su dati storici e solo in questo modo potrà risultare motivata ed inconfutabile.

4. unicità del metodo estimativo, basato esclusivamente sulla comparazione.

L'unico strumento metodologico, nell'estimo. È in definitiva l'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto ed i beni da stimare, la comparazione tra le circostanze passate e presenti, allo scopo di prevedere il valore come probabile conseguenza di cause conosciute.

5. la teoria dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima deve avere una generale validità nei confronti della pluralità dei possibili venditori e dei presumibili acquirenti.

6. previsione delle condizioni proprie dell'attualità

Il giudizio di stima deve essere cronologicamente posizionato in un momento coincidente a quello in cui deve riferirsi intendendo questo momento come quello "zero o attuale" al quale vanno riferiti tutti i calcoli finanziari. Oltre che sul principio dell'attualità, la stima deve essere basata "sulla permanenza delle condizioni attuali".



G) VALUTAZIONE

1. PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO CON NUOVA DESTINAZIONE AD AREA PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO

La p.f. 331/1 C.C. Rovereto, della superficie catastale di mq. 10864, ricade nelle "Aree per attività di discarica D10" con vincolo di "Aree di recupero ambientale", ed è marginalmente interessata da "viabilità di progetto".

Il PRG prevede che "Tali aree, una volta bonificate oppure ad avvenuto esaurimento della coltivazione delle cave, potranno essere utilizzate per realizzare nuove attrezzature o equipaggiamenti civili, pubblici o privati, o ampliamenti di quelli esistenti, quali aree verdi, parcheggi (anche pertinenziali) e simili, depositi di materiali e di attività purché, fatte salve le limitazioni ambientali, il sito sia preordinato ad una congrua e coerente urbanizzazione a servizio anche pubblicistico, nonché interventi per servizi sportivi di cui al precedente art. 83 comma 1 lettera d) e a verde pubblico di cui al precedente art. 85, purché in coerenza con le previsioni igienico-sanitarie e di tutela e debitamente separati."

Sulla scorta delle funzioni ammesse e delle limitazioni dovute dalla presenza della sottostante discarica, si ritiene di attribuire all'area, **con le attuali previsioni urbanistiche**, un valore medio pari a **70,00 €/mq.**

La nuova Scheda Norma della lottizzazione "PL23 - Ex cava Torelli", prevede quali Parametri urbanistici di riferimento quelli previsti dalla cartografia e dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per le "Zone produttive di interesse locale D2" di cui all'art. 68, con i seguenti limiti:

Indici:

- sup. fondiaria della porzione da edificare: circa 7.686 mq;
- rapporto di copertura max: 0,40 (sedime max 3.704 mq);
- altezza massima: 11 m;
- verde alberato: 5% della superficie fondiaria.

Destinazione d'uso:

Le attività ammesse sono quelle di cui all'art. 68 "Zone produttive di interesse locale D2" comma 1 delle Norme di attuazione del P.R.G., con esclusione:

- delle attività di servizio, di cui alla lettera j);
- delle attività di rimessaggio camper, di cui alla lettera k);
- degli esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli di cui alla lettera n);
- delle attività terziarie, di servizio, uffici, attività ludico/ricreative di cui alla lettera o).

L'incremento di valore dell'area, derivante dalla possibilità di realizzare un edificio produttivo delle dimensioni sopra indicate, risulta pari alla differenza tra il valore di un'area produttiva, che permette la realizzazione di un edificio di tali caratteristiche dimensionali, e quello sopra definito (70,00 €/mq).

Non avendo individuato valori di riferimento per le aree produttive nella zona di S. Giorgio, in quanto tale mercato si concentra principalmente nelle aree poste a sud di Rovereto (zona industriale – Lizzanella), si ritiene di attribuire a tali aree il valore delle aree produttive nella zona industriale moltiplicato per il coefficiente dato dal rapporto tra il valore dei capannoni nella zona di S. Giorgio e di quelli nella zona industriale e nella zona Lizzanella ovest, dati ricavabili dal borsino immobiliare Guida Casa (l'Agenzia del Territorio non riporta valori per la zona di S. Giorgio). Il valore così determinato viene poi ridotto per i vincoli e limitazioni dovuti alla presenza della sottostante discarica.

Sulla scorta di precedenti stime, elaborate dallo scrivente servizio e di ricerche di mercato si ritiene di attribuire alle aree a destinazione produttiva, poste a sud di Rovereto, un valore pari a 140,00 €/mq.

Il borsino immobiliare Guida Casa 2022, per immobili rientranti nella categoria laboratori/capannoni, riporta i seguenti valori:

PUBBLICAZIONE F.I.M.A.A. – anno 2022

Rovereto – zona 8 S. Giorgio

Valore “Capannoni” da €/mq. 850,00 a €/mq. 1.100,00

Rovereto – zona 14 Lizzanella Ovest

Valore “Capannoni” da €/mq. 700,00 a €/mq. 900,00

Rovereto – zona 17 Zona industriale

Valore “Capannoni” da €/mq. 700,00 a €/mq. 900,00

Si procede quindi al confronto dei borsini immobiliari presi a riferimento come indicato nella tabella che segue, ricavando che il valore delle aree produttive nella zona di S. Giorgio risulta circa il **22%** maggiore di quelle delle aree a sud di Rovereto:

Borsini Immobiliari	valore minimo	valore massimo	valore medio
Zona S. Giorgio	€ 850,00	€ 1.100,00	€ 975,00
Zone Lizzanella Ovest e Industriale	€ 700,00	€ 900,00	€ 800,00
Rapporto percentuale tra i valori medi			+ 21,875% arrotondato + 22%

Moltiplicando il valore delle aree produttive delle zone Lizzanella Ovest e Industriale per il coefficiente sopra calcolato si ottiene:

$$140,00 \times (1+0,22) = 170,80 \text{ €/mq}$$

arrotondati 171,00 €/mq

Il valore così determinato viene poi ridotto per la presenza della sottostante discarica che condiziona le possibilità edificatorie dell'area (impossibilità di realizzare interrati) e le modalità realizzative delle strutture fondazionali del capannone.

Ritenendo congruo applicare una detrazione del 15% al valore sopra determinato, si ottiene un valore pari a **145,00 €/mq**:

$$171,00 \times (1-0,15) = 145,35 \text{ €/mq}$$

arrotondati 145,00 €/mq

I valori sopra indicati fanno riferimento ad aree produttive aventi indice di copertura pari a 0,7 mq/mq. Ne consegue che per realizzare il capannone previsto dal nuovo Piano di Lottizzazione, con sedime massimo pari a 3.074 mq, necessiterebbero 4.391 mq di suolo:

$$3.074 / 0,7 = 4.391 \text{ mq (inferiore alla superficie fondiaria del PL pari a 7.686)}$$

Applicando a tale superficie l'incremento di valore, dato dalla nuova previsione urbanistica, si ottiene un aumento di valore della p.f. 331/1 C.C. Rovereto pari a **329.325,00 €**, così determinato:

$$4.391 \times (145-70) = 329.325,00 \text{ €}$$

da cui un valore unitario della superficie fondiaria produttiva pari ad arrotondati **113,00 €/mq**, così calcolato:

$$((7.686 \times 70) + 329.325) / 7.686 = 112,85 \text{ €/mq}$$

arrotondato a 113,00 €/mq

2. P.F. 2268 C.C. ROVERETO IN CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE.

La p.f. 2268 C.C. Rovereto, definita catastalmente strada, della superficie di 1.463 mq, è stata acquisita dal soggetto promotore con contratto di data 13 ottobre 2021 (G.N. 5808), per un importo a corpo pari ad € 15.000,00, con l'iscrizione tavolare di un diritto di passo a piedi e con qualsiasi mezzo a favore della p.ed. 2633 C.C. Rovereto.

Per attribuire il valore all'area, ai fini dell'acquisizione da parte dell'ente pubblico, si deve fare riferimento al criterio ai fini espropriativi di cui all'art. 3 Comma 2 del "Regolamento per la determinazione dell'indennità espropriativa delle aree edificabili" del 26/10/2009 pubblicato sul Supplemento n. 2 al Bollettino Ufficiale n. 52 del 22/12/2009.

Come già espresso il sopra citato Regolamento prevede che per le aree destinate a servizi e attrezzatura di interesse generale il valore venale del bene sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

La viabilità in parola confina:

- a sud con una zona produttiva, il cui valore può essere assunto pari a 171,00 €/mq;
- a nord con aree di recupero ambientale, il cui valore può essere assunto pari a 20,00 €/mq

mediando tali valori, si ottiene un importo unitario, per l'area in esame, pari a **95,00 €/mq**, così calcolato:

$$(171+20)/2 = 95,5 \text{ €/mq}$$

arrotondato a 95,00 €/mq

per un valore dell'area pari a complessivi 138.985,00 €:

$$1.463 \times 95 = 138.985,00 \text{ €}$$

Considerando che sulla particella insiste una servitù passo a piedi e con qualsiasi mezzo a favore della p.ed. 2633 C.C. Rovereto, l'importo da riconoscere al soggetto promotore viene ridotto del 50%, da cui:

$$138.985 \times 50\% = \text{arrotondati } \mathbf{69.492,00 \text{ €}}$$

3. PARTE DELLA P.ED. 2763 C.C. ROVERETO IN CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE PER L'AMPLIAMENTO DI VIA S. GIORGIO.

La porzione della p.ed. 2763 C.C. Rovereto, oggetto di cessione, attualmente ha una destinazione di interesse collettivo: RELIGIOSA (ART. 83.1.e delle NTA) e a seguito della ripianificazione, per effetto dei contenuti della scheda norma del piano di lottizzazione, la stessa deve essere ricondotta ad una viabilità pubblica.

Al fine di attribuire il valore all'area, si deve fare riferimento al criterio ai fini espropriativi di cui all'art. 3 Comma 2 del "Regolamento per la determinazione dell'indennità espropriativa delle aree edificabili" del 26/10/2009 pubblicato sul Supplemento n. 2 al Bollettino Ufficiale n. 52 del 22/12/2009.

Come già espresso il sopra citato Regolamento prevede che per le aree destinate a servizi e attrezzatura di interesse generale il valore venale del bene sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

Per l'inserimento, nel rispetto alle indicazioni espresse dagli organi provinciali in materia espropriativa, si fa riferimento non al solo comparto religioso, ma all'intera area di interesse pubblico che comprende oltre allo stesso anche Piazzale S. Giorgio, così come indicato nell'allegato schema grafico.

Il comparto di interesse pubblico confina con:

- la nuova zona produttiva (ex cava Torelli), il cui valore è stato determinato pari a 113,00 €/mq;
- aree sature, il cui valore può essere assunto pari a 270,00 €/mq, così calcolato:

VALORE AREA EDIFICABILE	min	max	media	Inc. suolo 24%
NUOVO				
Agenzia Territorio 2021 – 2 sem	€ 1.600,00	€ 1.900,00	€ 2.025,00	€ 486,00
Guida Casa 2022	€ 2.100,00	€ 2.500,00		
USATO				
Agenzia Territorio 2020 – 2 sem (rapporto GC)	€ 1.130,43	€ 1.342,39	€ 1.430,71	€ 343,37
Guida Casa 2022	€ 1.850,00	€ 1.400,00		
			media mediata	€ 414,69
			Saturo 65%	€ 269,55
			Saturo arrotondati	€ 270,00

- l'area di perequazione di via Balista, il cui valore del suolo, può essere assunto pari ad arrotondati 450,00 €/mq, come di seguito schematicamente indicato:

Valore suolo area perequazione via Balista (ricavato dalla tabella della relazione illustrativa – prima adozione – Variante “Giugno 2009” - pag.116-117)		
sul totale	21.475,78	mq
superficie comparto	16.107,00	mq
I	1,33	mq/mq
incidenza suolo su edificato (24%)	486,00	€/mq
valore unitario suolo edificabile	646,38	
valore suolo	10.411.242,66	€/mq
superficie da cedere	3.000,00	mq
valore suolo da cedere (senza SUL)	323,19	
valore aree in cessione (abbat. 50%)	969.570,00	€

valore opere in cessione	318.252,00	€/mq
valore netto suolo	9.123.420,66	€
dopo abbatt. per vincoli pereq. (20%)	7.298.736,53	€
valore unitario suolo	453,14	€/mq
valore unitario suolo (arrotondato)	453,00	€/mq

- aree a verde privato, il cui valore è stato assunto pari a 100,00 €/mq;
- edifici storici isolati il cui valore è stato assunto pari a 250,00 €/mq;
- aree agricole, il cui valore è stato assunto pari a 30,00 €/mq;
- viabilità esistente, il cui valore è stato assunto pari a 80,00 €/mq

Da cui, pesando tali valori con le rispettive lunghezze al confine con il comparto di interesse pubblico, si ottiene:

Valore p.ed. 2763 (con riferimento al valore delle aree limitrofe)			
verde privato	mt 50	€ 100,00	€ 5.000,00
saturo	mt 265	€ 270,00	€ 71.550,00
edifici storici isolati	mt 18	€ 250,00	€ 4.500,00
tr. perequativa	mt 62	€ 453,00	€ 28.086,00
nuova zona produttiva (ex cava Torelli)	mt 78	€ 113,00	€ 8.814,00
area agricola	mt 55	€ 30,00	€ 1.650,00
viabilità	mt 60	€ 80,00	€ 4.800,00
lunghezza perimetro	mt 588		€ 124.400,00
		Media pesata	€ 211,56
		VALORE ARROTONDATO	€ 212,00

Da cui un valore, per l'area in cessione, pari a **€ 63.600,00**, così calcolato:

$$300 \times 212 = 63.600,00 \text{ €}$$

4. PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO, IN CESSIONE ALLA PARROCCHIA DI S. GIORGIO, CON PREVISIONE URBANISTICA DI ZONA DI INTERESSE COLLETTIVO RELIGIOSO, SU CUI VERRA' REALIZZATO UN PARCHEGGIO.

Al precedente punto 3, la porzione della p.f. 2763 C.C. Rovereto, oggetto di cessione al Comune, con destinazione di interesse collettivo: RELIGIOSA (ART. 83.1.e delle NTA) è stata valutata 211 €/mq.

Per la porzione della p.f. 331/1 C.C. Rovereto, della superficie di 562 mq, a cui viene impressa la medesima destinazione urbanistica, si ritiene di attribuire lo stesso valore unitario deprezzato, per le motivazioni già sopra espresse, di un 15% per la presenza della sottostante discarica:

$$212,00 \times (1-0,15) = 180,20 \text{ €/mq}$$

arrotondato a 180,00 €/mq

da cui un valore dell'area pari ad **€ 101.160,00**:

$$562 \times 180,00 = 101.160,00 \text{ €}$$

L'area a parcheggio sarà approntata, a cura e spese, dal soggetto promotore. Valutandone parametricamente i costi in circa 100 €/mq, si ottiene una stima di costo dell'intervento pari a:

$$562 \times 100,00 = \mathbf{56.200,00 \text{ €}}$$

5. PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO IN CESSIONE ALL'AMMINISTRAZIONE PER L'AMPLIAMENTO DI VIA S. GIORGIO, LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA VIA S. GIORGIO E VIA CAVALCABO', NONCHE' DI UN NUOVO PARCHEGGIO/SPAZIO PUBBLICO.

Il nuovo piano di lottizzazione prevede per tali aree la cessione al Comune di Rovereto per rendere possibile il potenziamento delle opere urbanizzative relative al quartiere e segnatamente:

- l'approntamento di un parcheggio pubblico/spazi pubblici;
 - l'allargamento e potenziamento della viabilità denominata via San Giorgio;
 - la realizzazione di una nuova tratta viaria posta ortogonalmente a via San Giorgio;
- per una superficie complessiva di 2.643 mq.

Il piano di lottizzazione imprime pertanto a tali aree destinazioni di interesse collettivo.

Al fine di attribuire il valore all'area, si deve quindi fare riferimento al criterio utilizzato ai fini espropriativi di cui all'art. 3 Comma 2 del "Regolamento per la determinazione dell'indennità espropriativa delle aree edificabili" del 26/10/2009 pubblicato sul Supplemento n. 2 al Bollettino Ufficiale n. 52 del 22/12/2009.

Il sopra citato Regolamento prevede che per le aree destinate a servizi e attrezzatura di interesse generale il valore venale del bene sia determinato tenendo conto delle caratteristiche dei terreni, del loro inserimento nel tessuto urbanistico e della destinazione urbanistica dei terreni circostanti.

Tali aree confinano con aree residenziali sature, con aree per attività di discarica, con viabilità esistente, area di interesse collettiva religiosa e con la nuova superficie fondiaria produttiva prevista dal PL.

Le stesse risultano sostanzialmente localizzate sopra una discarica per inerti chiusa che ne limita le possibilità di utilizzo ed incide in termini onerosi sui costi di approntamento delle opere urbanizzative andando ad interessare parzialmente il capping.

Tali aree confinano con:

- la nuova zona produttiva (ex cava Torelli), per circa 185 m, il cui valore è stato determinato pari a 113,00 €/mq;
- aree sature, per circa 38 m, il cui valore può essere assunto pari a 270,00 €/mq;
- area di recupero ambientale, per circa 56 m, il cui valore può essere determinato pari a 20,00 €/mq;
- viabilità p.f. 2268 C.C. Rovereto, per circa 10 m, il cui valore unitario, al lordo delle servitù iscritte, può essere assunto pari a 80 €/mq;
- area religiosa, per circa 6 m, il cui valore è stato determinato pari a 212,00 €/mq.

Da cui, pesando tali valori con le rispettive lunghezze al confine:

	m	€/mq	€
nuova zona produttiva (ex cava Torelli)	185	113,00	20.905,00
saturo	38	270,00	10.260,00
area di recupero ambientale	56	20,00	1.120,00
viabilità	10	80,00	800,00
area religiosa	6	212,00	1.272,00
lunghezza perimetro	295		34.357,00
			116,46
	ARROTONDATO		€ 116,00
Via S. Giorgio, come da indicazione della commissione provinciale sulle espropriazioni opera da barriera verso ovest, ragione per cui non vengono prese in considerazione le destinazioni delle aree poste ad ovest della stessa viabilità.			

I valore così determinato viene poi ridotto per la presenza della sottostante discarica che condiziona le possibilità edificatorie dell'area (impossibilità di realizzare interrati) e le modalità realizzative delle strutture fondazionali del capannone. Ritenuto congruo applicare una detrazione del 15% al valore sopra determinato, si ottiene un valore pari ad arrotondati **99,00 €/mq**:

$$116 \times (1 - 0,15) = 98,6 \text{ €}$$

arrotondato a 99,00 €/mq

da cui un valore le aree in cessione di **253.728,00 €**, così calcolato:

$$2.643 \times 99 = 261.657,00 \text{ €}$$



E) - CONCLUSIONI

Alla luce delle argomentazioni sopra esposte, si riporta la tabella di sintesi delle variazioni di valore delle aree interessate dal nuovo piano di lottizzazione e delle aree in cessione al Comune di Rovereto:

VALORE AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI ROVERETO preordinate all'esproprio (valore economico del bene oggetto di esproprio – art. 27 comma 2 L.P. 15/2015)	
PARTE DELLA P.ED. 2763 C.C. ROVERETO, per l'ampliamento di via S. GIORGIO (per complessivi 300 mq)	€ 63.600,00
PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO, per l'ampliamento di via S. GIORGIO, la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra VIA S. GIORGIO e VIA CAVALCABO', nonché di un nuovo parcheggio/spazio pubblico (per complessivi 2.643 mq)	€ 261.657,00
P.F. 2268 C.C. ROVERETO (per complessivi 1.463 mq)	€ 69.492,00
TOTALE valore aree in cessione al Comune di Rovereto	€ 394.749,00
VALORE AREE E OPERE IN CESSIONE ALLA PARROCCHIA DI S. GIORGIO (indicatore di valore economico degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale – art. 27 comma 3 L.P. 15/2015)	
PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO CON NUOVA DESTINAZIONE DI ZONA DI INTERESSE COLLETTIVO RELIGIOSO (per complessivi 562 mq).	€ 101.160,00
APPRONTAMENTO PARCHEGGIO	€ 56.200,00
TOTALE valore aree e opere in cessione alla Parrocchia di S. Giorgio	€ 157.360,00
INCREMENTO VALORE AREE PRIVATE - società Schönsberg snc (credito edilizio – art. 27 comma 2 L.P. 15/2015)	
PARTE DELLA P.F. 331/1 C.C. ROVERETO CON NUOVA DESTINAZIONE AD AREA PRODUTTIVA LOCALE DI PROGETTO (per complessivi 7.686 mq e i=0,4)	€ 329.325,00
TOTALE valorizzazione aree private (società Schönsberg snc)	€ 329.325,00



F) - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Ad integrazione di quanto sopra esposto si vanno ad allegare i seguenti documenti:

- estratto mappa catastale;
- estratti catastali;
- estratti tavolari;
- estratti borsini immobiliari;

Rovereto, 27 aprile 2022.

Il Tecnico
Mirko Rech


Il Dirigente
Luigi Campostrini


**Stampa effettuata per motivi d'ufficio, non sono consentiti
altri usi**

Data:
10/05/2021
Ora: 17:06

Operatore:
RCHMRK71T17H612F
Pag. 1 di 2

Visura Particelle Validate

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2021

Dati della richiesta	
Comune amministrativo: ROVERETO (Cod. H612)	Ufficio Catasto competente ROVERETO
Comune catastale: ROVERETO (cod. 322)	
Particella Fondiaria 331/1	



Scala originale 1 : 1000
Scala disegno 1 : 2000



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: ROVERETO

Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIORGIO

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1900	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2400	L			
Box	NORMALE	1000	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul
servizio ricevuto premendo su
uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

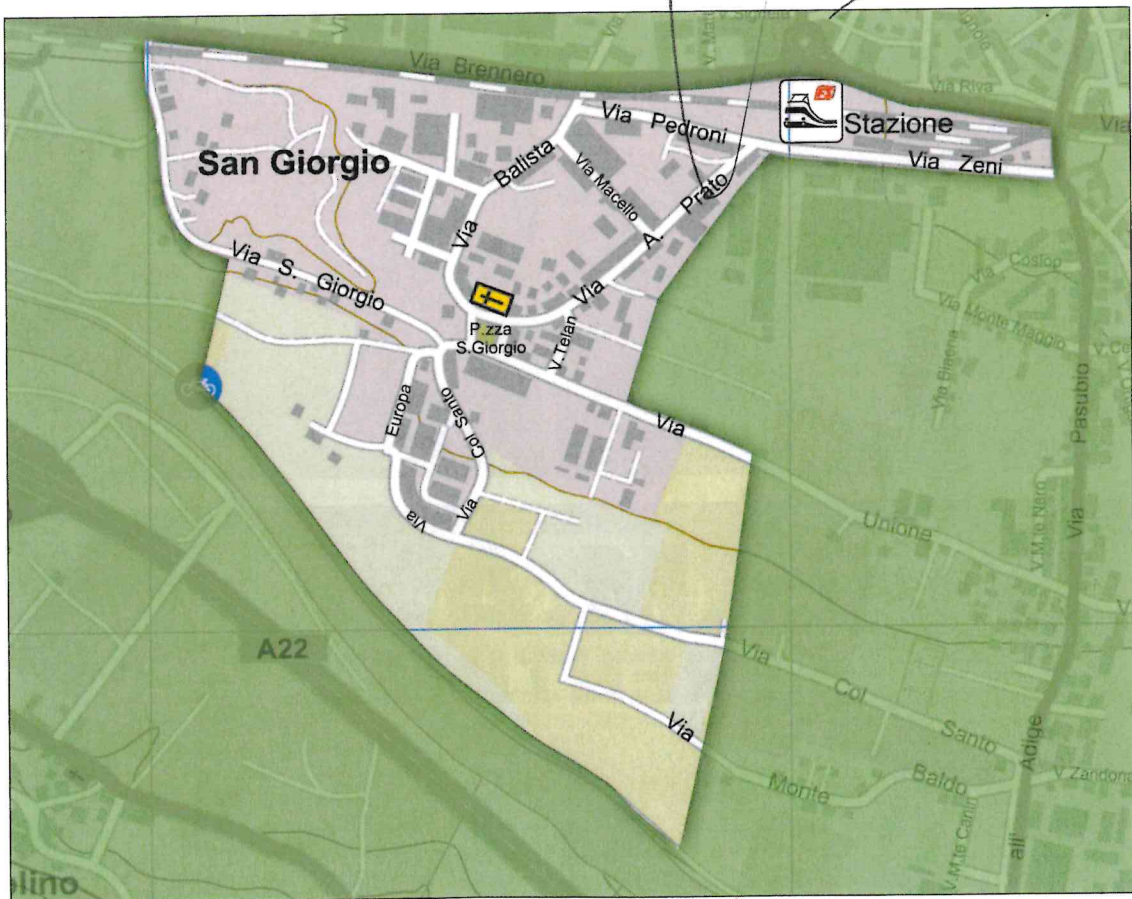
ZONA 8

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.100	1.400	1.000	400	16.000	50,00
MASSIMO	2.500	1.850	1.550	650	21.000	70,00

Negozi		Uffici		Laboratori		Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1.800	6,00	2.000	6,00	n.r.	n.r.	850	4,00
2.150	8,00	2.200	8,00	n.r.	n.r.	1.100	6,00

DA RISTRUTTURARE: non abitabile

Per gli Associati F.I.M.A.A. di zona consultare l'elenco da pag. 171 a pag. 176




ROVERETO Lizzanella Ovest

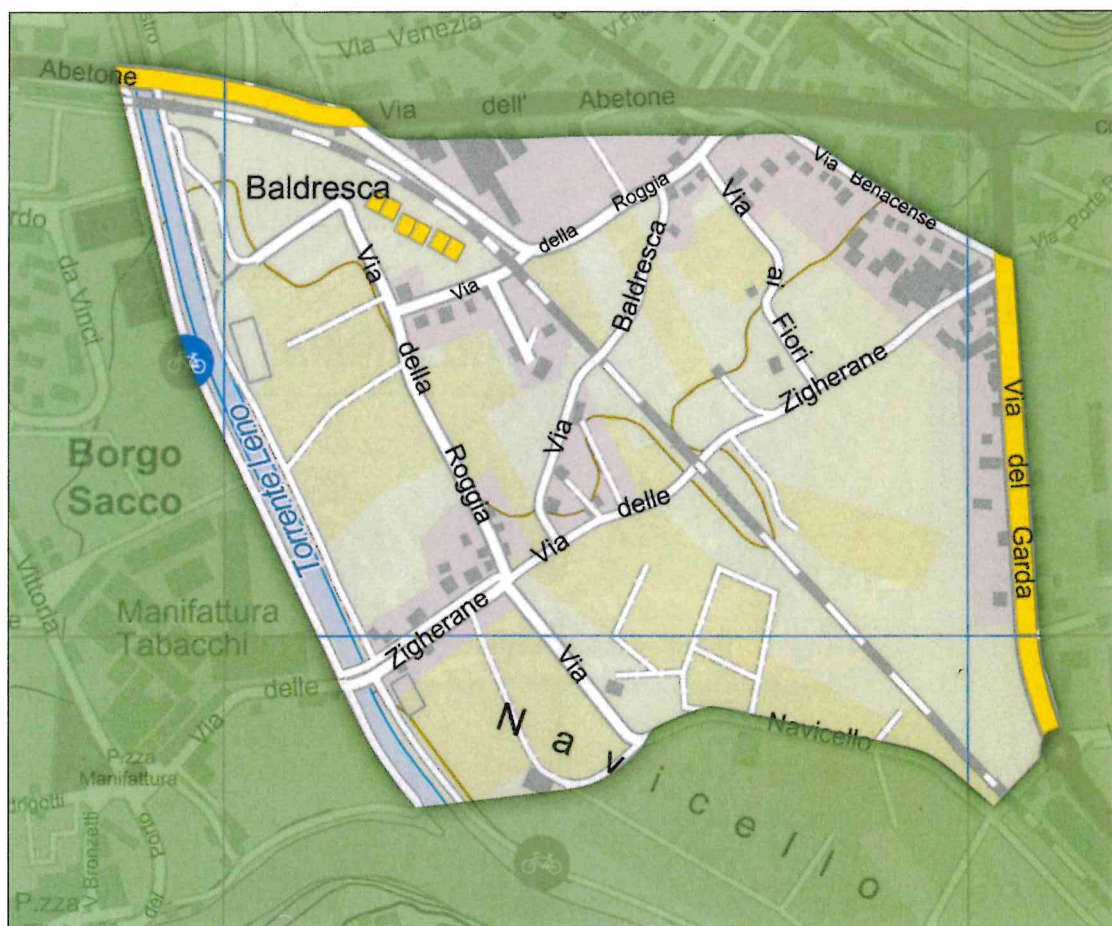
ZONA 14

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	2.100	1.200	800	300	16.000	50,00
MASSIMO	2.350	1.750	1.250	450	20.000	70,00

Negozi		Uffici		Laboratori/Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	700	3,00
n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	900	4,00

NB: NUOVO: 0-5 anni
USATO: 5-20 anni
DA RISANARE: 20-35 anni
DA RISTRUTTURARE: non abitabile

Per gli Associati F.I.M.A.A. di zona consultare l'elenco da pag. 171 a pag. 176





ROVERETO Zona Industriale

ZONA 17

Euro al mq	Compravendita appartamenti				Box o garages	
	Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO	n.r.	700	200	n.r.	n.r.	n.r.
MASSIMO	n.r.	1.050	600	n.r.	n.r.	n.r.

Negozi		Uffici		Laboratori/Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
2.200	10,00	1.850	8,00	700	3,00
3.200	20,00	2.050	10,00	900	4,00

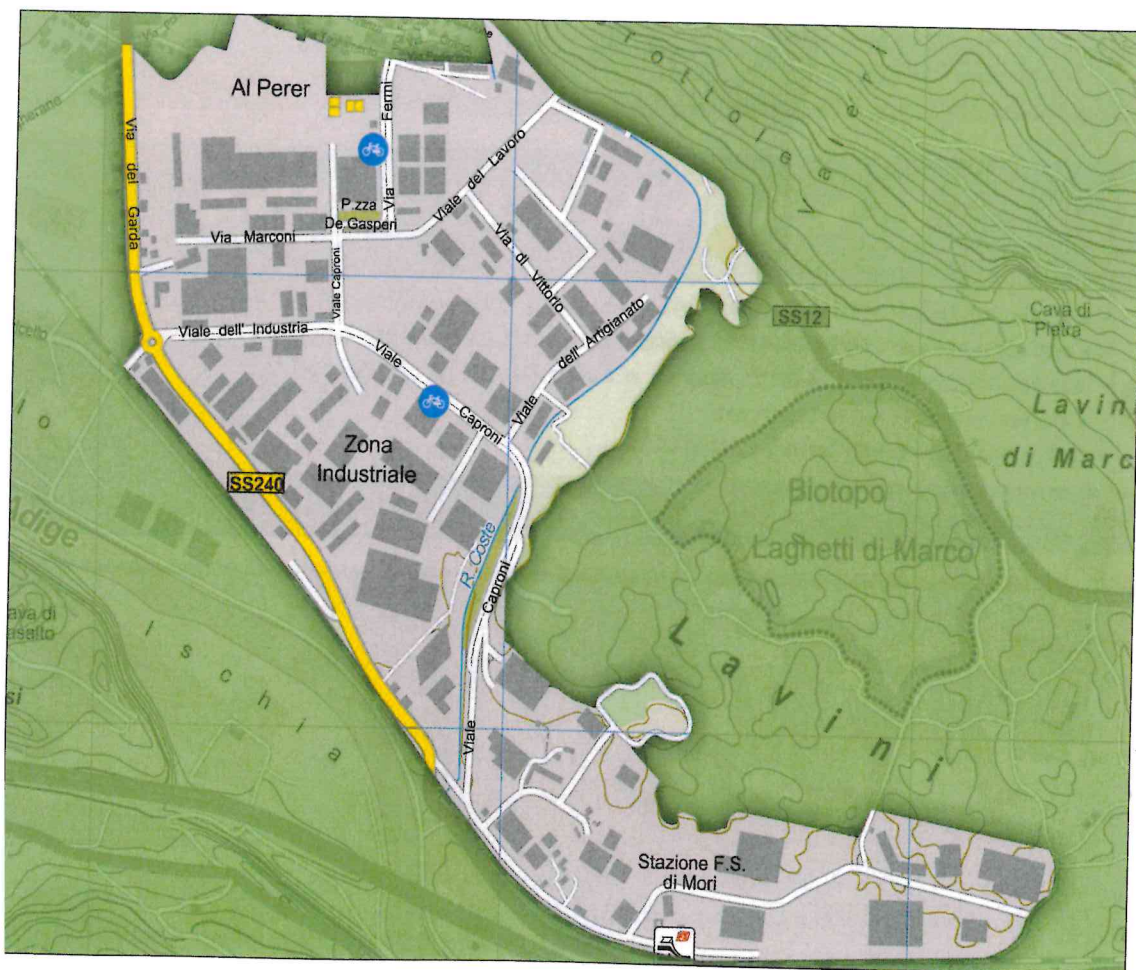
NB: NUOVO: 0-5 anni

USATO: 5-20 anni

DA RISANARE: 20-35 anni

DA RISTRUTTURARE: non abitabile

Per gli Associati F.I.M.A.A. di zona consultare l'elenco da pag. 171 a pag. 176



Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - RCHMRK71T17H612F

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 322 Rovereto

3426 II

Apertura il 05/10/2007

Piombi *** Nessun piombo ***

DISTRETTO Rovereto

Ultimo piombo evaso G.N. 2581/2010

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 12/04/2022			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.ed. 2763		Edificio	0	4774	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Parrocchia Di San Giorgio sede di Rovereto - quota 1/1

08/10/1992 - G.N. 3408/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto di donazione d.d. 04/03/1991

28/09/2001 - G.N. 3425/1 Legge n. 222 dd. 20.05.1985, Contratto d.d. 09/07/2001, Contratto d.d. 09/07/2001

riguarda p.ed. 2763

C

22/11/1907 - G.N. 225/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della Ditta Egidio e Pio Gavazzi di cui il punto 4
dell'atto; a carico di parte.

a carico p.ed. 2763

a favore p.ed. 935/8, p.ed. 2586

Atto d.d. 20/11/1907

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - RCHMRK71T17H612F

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 322 Rovereto

1031 II

Apertura il 05/10/2007

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 4334/2018

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 12/04/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 331/1		Arativo	4	10864	28,05	16,83

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Immobiliare Schönsberg S.N.C. di Giulio e Franco Schönsberg sede di Rovereto, 00061910220 - quota 1/1

08/07/2016 - G.N. 3493/24 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 01/07/2016

riguarda p.f. 331/1

C

22/11/1907 - G.N. 225/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della Ditta Egidio e Pio Gavazzi di cui il punto 4 dell'atto.

a carico p.f. 331/1 parte (G.N. 3493/2016)

a favore p.ed. 935/8, p.ed. 2427, p.ed. 2586, p.ed. 2640, p.ed. 2765

Atto d.d. 20/11/1907

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99
Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali - RCHMRK71T17H612F

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 322 Rovereto

3282 II

Apertura il 05/10/2007

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 5808/2021

		A1			
Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 12/04/2022			
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro
p.f. 2268		Strada	0	1463	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

*** Nessuna iscrizione ***

B

Immobiliare Schönsberg S.N.C. di Giulio e Franco Schönsberg sede di Rovereto, 00061910220 - quota 1/1

14/10/2021 - G.N. 5808/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 13/10/2021

riguarda p.f. 2268

C

01/08/1991 - G.N. 2860/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con qualsiasi mezzo

a carico p.f. 2268

a favore p.ed. 2633

Contratto d.d. 31/07/1991

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

14/02/2013 - G.N. 905/4 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

Grava

Corpo tavolare

importo massimo EUR 232.000,00

Importo massimo di EUR 232.000,00 di cui EUR 169.884,00 per capitale, EUR 50.334,38 per interessi di mora ed EUR 11.781,62 per spese ed accessori come da decreto.

SWS ENGINEERING SPA sede di Trento, 00580910222

Decreto ingiuntivo d.d. 06/12/2012

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3711 II G.N.905/5 - 2013
P.T. 3824 II P.M.2 G.N.905/3 - 2013
P.T. 3825 II P.M.168 G.N.905/2 - 2013

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

Ufficio del Catasto di Trento

Visura per immobile

Data: 12-04-2022
Ora: 15:02:38

Visura n.: 100874
Pag. 1 di 1

Situazione degli atti informatizzati al 12-04-2022

Dati della richiesta	Comune di ROVERETO (codice: H612) - Comune catastale di Rovereto (codice: 322) - Particella edificiale: 2763 - Subalterno: 2	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	--	--

BENE COMUNE CENSIBILE

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
1	322	2763	2	12		-	-	C/2	4	183 mq	220 mq	Euro 652,13 ----- Euro 109.557,84	ACCATASTAMENTO n. 2553.002.1999 del 06-10-1999 in atti dal 06-10-1999; COSTITUZIONE
Indirizzo										PIAZZALE SAN GIORGIO n. 1; Piano: S1			
È utilità comune di										C.C.: 322 Particella: 2763 Subalterno: 1 Foglio: 12 C.C.: 322 Particella: 2763 Subalterno: 4 Foglio: 12			
Legenda comuni catastali										322 - ROVERETO			

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.322 / p.ed. 2763	PARROCCHIA DI SAN GIORGIO, C.F.: 94005680221 * con sede in ROVERETO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 3408.1992 del 08-10-1992 in atti dal 25-06-2007 (Atto di donazione d.d. 04/03/1991)

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

Data: 12-04-2022
Ora: 12:27:10

Operatore: RCHMRK71T17H612F
Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di ROVERETO Particella Fondiaria Numero Particella: 331/1	codice: H612 codice: 322	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	---	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	331/1	4	1031	Arativo	4	10864	Euro 28,05	Euro 16,83	G.N. 3493 del 08.07.2016; Prospetto Nr. 265/2016 27.07.2016

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	IMMOBILIARE SCHÖNSBERG S.N.C. DI GIULIO E FRANCO SCHÖNSBERG SEDE DI ROVERETO	00061910220	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 4334 del 07.09.2018

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022

Data: 12-04-2022
Ora: 14:48:24

Operatore: RCHMRK71T17H612F
Pag. 1 di 1

Dati della richiesta	CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di ROVERETO Particella Fondiaria Numero Particella: 2268	codice: H612 codice: 322	Ufficio Catasto competente ROVERETO
----------------------	--	-----------------------------	--

Particelle

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
N	Tipo	Particella	Fogli Mappa	Partita Tavolare C.C.	Coltura	Classe	Superficie mc	Reddito		Dati Derivanti
								Dominicale	Agrario	
1	F	2268	12	3282	Strada	-	1463	-	-	G.N. 2581 del 19.05.2010; Prospetto Nr. 680/2009 14.06.2010

Intestati

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ED ONERI REALI	DATI DERIVANTI
1	IMMOBILIARE SCHÖNSBERG S.N.C. DI GIULIO E FRANCO SCHÖNSBERG SEDE DI ROVERETO	00061910220	PROPRIETARIO PER 1/1	G.N. 5808 del 14.10.2021

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1

