



Comune di Rovereto

TERRITORIO

RELAZIONE DI STIMA

CESSIONE DELLE P.FOND. 519/2 – 519/3 - 519/4 – 520 – 521 – 522 – 523 – 530 C.C. MARCO E DELLA CONSORTALITA' DELLA P.FOND. 518/12 C.C. MARCO DI PROPRIETA' PRIVATA IN PARTE INSERITE NELLE AREE DI PEREQUAZIONE URBANISTICA PER.05 VIA RUINA DANTESCA, A FRONTE DEL RICONOSCIMENTO DI UN CREDITO EDILIZIO.

A) PREMESSA

Il vigente Piano regolatore generale nell'ambito di via Ruina Dantesca prevede una perequazione contrassegnata dal n. 5 nella quale trovano ubicazione delle volumetrie residenziali da costruirsi in conto cessione di suoli per l'approntamento di superfici a verde pubblico.

Merita altresì ricordare che la capacità fondiaria del compendio era stata ridotta in occasione della terza adozione della variante "febbraio 2009" da 1507 mq a 1221 mq.

Avverso tale scelta consiliare l'immobiliare Esse Ti s.r.l. aveva opposto ricorso nella logica che venisse ripristinata la capacità fondiaria originaria (1507 mq di SUL).

Il TRGA, con sentenza n. 351/2013 di data 10/10/2013, ha sostanzialmente accolto il ricorso annullando la deliberazione consiliare finalizzata alla terza adozione della variante "febbraio 2009".

Il contesto in parola risulta contraddistinto da valenze paesaggistiche importanti ed inoltre, nell'ambito di cui alla presente relazione, l'insediamento di 1507 mq di SUL costituisce indubbiamente un elemento di criticità per la carenza di opere urbanizzative e soprattutto andrebbe a limitare gli spazi "open air" da acquisire da parte dell'amministrazione comunale.

Con riferimento all'inquadramento sopra espresso, l'amministrazione ha quindi tralasciato l'ipotesi, mediante l'impiego dell'istituto del credito edilizio per attività di riqualificazione, di prevedere sull'intero contesto spazi verdi per lo più da destinarsi a funzioni di parco pubblico al fine di soddisfare i bisogni dell'intera collettività.

Alle particelle viene quindi attribuito un credito edilizio la cui efficacia potrà essere espletata successivamente all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale a titolo gratuito degli immobili per le finalità sopra espresse.

Trattasi di un intervento di riqualificazione urbanistica ambientale che rientra negli accordi di partenariato pubblico / privato sanciti dagli articoli 30 e 55 della L.P. 1/2008.

I crediti edilizi previsti dalla presente variante potranno essere impiegati nel novero delle zone B1, B2, B3 e B4 del PRG quali soluzioni di ampliamenti, sopraelevazioni o di nuove edificazioni.

In allegato trovano riferimento gli accordi di programma sottoscritti con i privati e i relativi

rapporti di stima.

Il tutto trova completamento con menzione alle norme di attuazione disciplinanti l'operazione.

Con riferimento agli incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, con la presente stima si andranno a valutare:

1. cessione al Comune di Rovereto delle p.fond. 519/2 - 519/3 - 519/4 - 520 - 521 - 522 - 523 - 530 C.C. MARCO. Cessione al Comune della consortalità della p.fond. 518/12 c.c. Marco collegata alla p.fond. 519/2;
2. il credito edilizio derivante dalla delocalizzazione di parte della superficie utile lorda realizzabile nell'ambito dell'area di perequazione urbanistica PER.05 VIA RUINA DANTESCA, sul territorio del Comune di Rovereto.

1) CESSIONE P.FOND. 519/2 - 519/3 - 519/4 - 520 - 521 - 522 - 523 - 530 C.C. MARCO + CONSORTALITA' P.FOND. 518/12 C.C. MARCO

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto le particelle fondiarie di proprietà privata, sono così intavolate:

P.FOND. 519/2 C.C. MARCO

La p.fond. 519/2 c.c. Marco risulta inserita nella Partita Tavolare 1043 del Comune Catastale di Marco.

Nel Foglio A2 sono riportate le seguenti iscrizioni:

11/04/1994 - G.N. 1296/3 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO
di p.f. 519/2 per 1/3
con p.f. 518/12

20/06/1995 - G.N. 2357/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

- a) passo a piedi e con mezzi compatibili,
- b) tollerare l'esistenza di tubature interraste come da atti e piano di casa 04.01.1994 a carico della strada comune

a favore p.fond. 519/2
a carico p.ed. 499 P.M. 1, 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 p.m. 7

Nel Foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

Immobiliare Esse.Ti S.R.L. sede di Ala - quota 1/1
15/02/1996 - G.N. 692/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 22/12/1995
riguarda p.f. 519/2

Per le iscrizioni del Foglio C, si rimanda all'estratto tavolare allegato.

P.FOND. 519/3 - 519/4 - 520 - 521 - 523 C.C. MARCO

Le p.fond. 519/3 - 519/4 - 520 - 521 - 523 c.c. Marco risultano inserite nella Partita Tavolare 274 del Comune Catastale di Marco.



Nel Foglio A2 sono riportate le seguenti iscrizioni:

17/09/1962 - G.N. 1528/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e vietata la sosta, a piedi, con carri, animali ed automezzi di qualsiasi genere, lungo la strada attualmente esistente sul confine di settentrione del fondo servente (superficie ex p.ed.184/2)

a favore p.f. 519/3
a carico p.ed. 184/1

1970 - VERBALE 1141/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo sull'angolo di settentrione del cortile del fondo servente

a favore p.f. 519/3
a carico p.ed. 184/1

1970 - VERBALE 1352/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo, vietata la sosta

a favore p.f. 519/3
a carico p.ed. 184/5

Nel Foglio B il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

Modena Giacinta, MDNGNT44D42H612N nato/nata il 02/04/1944 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/3

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6

Certificato di eredità d.d. 23/08/1996

riguarda p.f. 519/3

Modena Stefania, MDNSFN46C55H612V nato/nata il 15/03/1946 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/3

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6

Certificato di eredità d.d. 23/08/1996

riguarda p.f. 519/3

Dal Foglio C, si riporta quanto segue:

05/06/1970 - G.N. 899/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la tubazione del civico acquedotto secondo il tracciato dell'allegata planimetria e con le condizioni e modalità di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'atto

a carico p.f. 519/4

a favore p.f. 1255

Atto d.d. 26/02/1970

27/07/2009 - G.N. 4017/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo.

a carico p.f. 519/3

a favore p.f. 519/5

Contratto d.d. 26/06/2009

P.FOND. 522 C.C. MARCO

La p.fond. 522 c.c. Marco risulta inserita nella Partita Tavolare 822 del Comune Catastale di Marco.

Nel Foglio A2 non sono riportate iscrizioni.



Nel **Foglio B** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

Filippi Ivano nato il 03/10/1954 a Rovereto - quota 1/1
26/09/1986 - G.N. 3217/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 27/08/1986
riguarda p.f. 522

Nel **Foglio C** non sono riportate iscrizioni.

P.FOND. 530 C.C. MARCO

La p.fond. 530 c.c. Marco risulta inserita nella Partita Tavolare 1288822 del Comune Catastale di Marco.

Nel **Foglio A2** non sono riportate iscrizioni.

Nel **Foglio B** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

Bertagnin Flavio, BRTFLV52R18H612C nato/nata il 18/10/1952 a Rovereto - quota 1/2
05/10/2005 - G.N. 4721/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per ½
Certificato di eredità d.d. 22/06/2005
riguarda p.f. 530

Bertagnin Ivonne, BRTVNN58B41H612I nato/nata il 01/02/1958 a Rovereto - quota 1/2
05/10/2005 - G.N. 4721/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per ½
Certificato di eredità d.d. 22/06/2005
riguarda p.f. 530

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

05/10/2005 - G.N. 4721/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO
a carico p.f. 530, p.f. 578/13, p.f. 578/14
a favore Trainotti Rita, TRNRTI29E71A116G nato/nata il 31/05/1929 a Ala
Certificato di eredità d.d. 22/06/2005

P.FOND. 518/12 C.C. MARCO

La p.fond. 518/12 c.c. Marco risulta inserita nella Partita Tavolare 711 del Comune Catastale di Marco.

Nel **Foglio A2** non sono riportate iscrizioni.

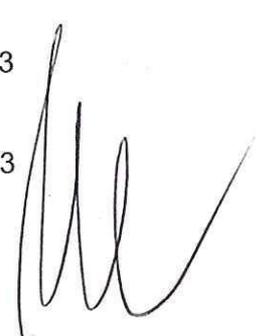
Nel **Foglio B** il diritto di proprietà risulta intavolato come segue:

PROPRIETARIO PRO TEMPORE P.ED. 499 quota 1/3
11/04/1994 G.N. 1296 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER 1/3

PROPRIETARIO PRO TEMPORE P.ED. 518 quota 1/3
11/04/1994 G.N. 1296 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER 1/3

PROPRIETARIO PRO TEMPORE P.FOND. 519/2 quota 1/3
11/04/1994 G.N. 1296 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ' PER 1/3

Per le iscrizioni del **Foglio C** si rimanda all'estratto mappa allegato.



SITUAZIONE AL CATASTO FONDIARIO

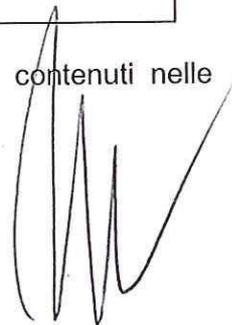
| particella | Foglio di mappa | Partita tavolare | Coltura | Classe | Superficie | Reddito domenicale | Reddito agrario |
|------------|-----------------|------------------|--------------|--------|------------|--------------------|-----------------|
| 519/2 | 11 | 1043 | bosco | 2 | 1252 | 2,26 | 0,19 |
| 519/3 | 11 | 274 | pascolo | 3 | 43 | 0,02 | 0,01 |
| 519/4 | 11 | 274 | Bosco | 2 | 2842 | 5,14 | 0,44 |
| 520 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 1162 | 1,5 | 0,18 |
| 521 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 525 | 0,68 | 0,08 |
| 523 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 151 | 0,19 | 0,02 |
| 530 | 11 | 1288 | Improduttivo | - | 591 | - | - |
| 518/12 | 11 | 169 | Prato | 5 | 169 | 0,26 | 0,26 |

SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle realtà sottoelencate previste dal **Piano Regolatore Generale in vigore**, approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Provinciale con delibera n. 2926 del 22 novembre 2002 e pubblicato sul B.U.R. n. 50 del 3 dicembre 2002 e successive varianti, è quella corrispondentemente indicata:

| C.C. | Numero | ~ % | Destinazione |
|-------|--------|------|---|
| Marco | 519/2 | 100% | Ambiti di perequazione – Aree da cedere (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 519/3 | 100% | Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58) – piani nr. 3 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 519/4 | 48% | Ambiti di perequazione – Aree da cedere (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| | | 52% | Ambiti di perequazione – Aree private (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 520 | 100% | Ambiti di perequazione – Aree da cedere (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 521 | 100% | Ambiti di perequazione – Aree da cedere (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 523 | 87% | Ambiti di perequazione – Aree da cedere (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| | | 13% | Ambiti di perequazione – Aree private (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 530 | 100% | Ambiti di perequazione – Aree private (art. 64) – nr. 05 in perimetro del centro abitato. |
| Marco | 518/12 | 100% | Viabilità locale esistente (art. 89) |

Di seguito trovano specificazione nel dettaglio i singoli articoli contenuti nelle norme di attuazione del piano regolatore generale:



ART. 58 Tessuto saturo da ristrutturare B3

1. Sono tessuti, composti prevalentemente da tipi edilizi residenziali con tipologie, caratteri e dimensioni anche sensibilmente diversi, edificati in assenza di una preordinata pianificazione microubanistica che manifestano la necessità di interventi di riqualificazione diffusa.

Il piano auspica una riqualificazione di tali aree e degli edifici che sulle stesse insistono anche attraverso interventi incisivi, quali la sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, le sopraelevazioni, finalizzati anche ad una ulteriore qualificazione degli spazi pubblici.

I nuovi organismi edilizi dovranno essere in rapporto di congruità e compatibilità sia dimensionali che qualitativi con gli elementi del contesto nel quale si prevede di intervenire.

Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 9.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi sia interventi di sopraelevazione sino al raggiungimento del numero dei piani definito con apposito cartiglio dalla cartografia per ciascuna singola zona, sia ampliamenti interrati che, per una sola volta, ampliamenti della SUL sino ad un massimo del 20% dell'esistente

4. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentita la realizzazione di un fabbricato con superficie di sedime non superiore a quello originario e un numero di piani non superiore a quelli previsti nel cartiglio, oltre l'ampliamento del 20% della SUL esistente.

5. Nel caso di ristrutturazione edilizia l'intervento dovrà rispettare il numero di piani previsti dal cartiglio.

ART. 64 Ambiti di perequazione

1. Il PRG è redatto secondo tecniche pianificatorie ispirate a principi di perequazione urbanistica.

La perequazione urbanistica persegue un'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla pianificazione tra i proprietari degli immobili interessati da progetti di trasformazione urbana, rendendo tutte le proprietà dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica parimenti partecipi alla realizzazione della cosiddetta "città pubblica".

Pertanto il PRG individua:

- a) gli ambiti territoriali entro i quali è applicata la perequazione;
- b) gli indici edificatori convenzionali attribuiti alle aree comprese negli ambiti a partire dalla classificazione dei suoli definita in base al loro stato di fatto e di diritto;
- c) gli indici urbanistici riferiti alla capacità edificatoria delle sole aree da destinare ad insediamenti, da rispettare in ogni caso, anche in seguito all'eventuale riconoscimento di crediti edilizi;
- d) le aree e gli immobili degradati o incongrui, che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale la cui esecuzione può determinare un credito edilizio;
- e) gli eventuali obblighi di cessione al Comune di aree, anche specificamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

Per assicurare l'efficiente funzionamento dei dispositivi perequativi e compensativi, il Comune costituirà il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi, come prescritto dall'art. 18.bis, comma 7, della Legge Provinciale.

3. Con la perequazione urbanistica, il PRG concentra la sua attenzione soprattutto sulle aree e sull'edificato da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed ambientale. L'istituto della perequazione e le connesse compensazioni, in altri termini, servono soprattutto per attivare i processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale che caratterizzano il disegno strategico della Variante. Per promuovere la riqualificazione urbanistica e ambientale, pertanto, il PRG riconosce alle proprietà coinvolte, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da trasferire nelle aree destinate ad edificazione.

4. La perequazione si attua mediante piani attuativi che riguardano ambiti oggetto di perequazione, anche formati da terreni non contigui. Il PRG individua le aree su cui concentrare l'edificazione, nonché le eventuali aree da acquisire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali spazi pubblici, attrezzature collettive o opere pubbliche, nonché di eventuali interventi di riqualificazione ambientale.

5. Le schede norma individuano gli indici urbanistici e le destinazioni d'uso, le impostazioni planivolumetriche, i futuri assetti proprietari e gli eventuali obblighi di cessione gratuita al comune di aree, specificatamente individuate, per la realizzazione di spazi pubblici, di opere

pubbliche e di opere di urbanizzazione.

Tali specifiche saranno precisate in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'eventuale ripartizione dell'intervento tra l'Amministrazione e i soggetti privati.

6. Fatte salve le prescrizioni cogenti contenute nelle singole schede, non risultano vincolanti le sagome planivolumetriche degli edifici, le dimensioni grafiche e lo sviluppo planimetrico dei singoli blocchi nonché il loro numero.

Al pari sono vincolanti le destinazioni delle aree scoperte, mentre la loro articolazione potrà essere modificata in sede di progetto esecutivo per una migliore collocazione microurbanistica, mantenendo sostanzialmente inalterata la loro superficie.

ART. 89 Viabilità

1. Le strade che costituiscono la rete viaria veicolare normalmente aperta al traffico, a seconda del loro tipo e della loro funzione, sono classificate in cartografia come esistenti confermate, esistenti da potenziare e di progetto.

2. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono ammessi solo interventi di miglioramento, ampliamento e nuova realizzazione di strade e di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, piste ciclabili, opere di arredo, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche, ecc.). In tali aree è vietata ogni edificazione.

Nelle aree riservate alla circolazione ed alla sosta dei pedoni, nelle piazze e negli spazi riservati allo svolgimento di attività di interesse collettivo quali mercati, manifestazioni, sagre, ecc., possono essere realizzate opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni.

3. L'eventuale assenza nella cartografia di piano di previsioni relative alla rettifica od all'ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche di pubblico interesse.

4. Per le strade esistenti da potenziare, la loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

5. La realizzazione di nuovi accessi dovrà essere autorizzata dall'ente proprietario.

Nell'ambito delle fasce di rispetto, i tracciati delle strade di progetto evidenziate nella cartografia sono da ritenersi indicativi. La loro definizione avverrà in sede di progettazione esecutiva, nella quale si preciseranno le soluzioni ed i dettagli sia per i manufatti e le opere d'arte delle infrastrutture che per gli interventi di arredo.

7. Nelle urbanizzazioni le strade di nuova costruzione vanno dotate di almeno un marciapiedi di larghezza non inferiore a m. 1,50 per lato. Nei tratti esistenti soggetti a ristrutturazione vanno comunque assicurati, dove possibile, su uno o su entrambi i lati della sede stradale, marciapiedi di larghezza complessiva di norma non inferiore a m. 1,50. Per le caratteristiche tecniche delle varie strade si rinvia al Codice della Strada e alla normativa specifica.

8. Tutte le nuove strade e le modifiche di quelle esistenti vanno comunque progettate ed eseguite attenendosi a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.

9. Su tutte le strade la segnaletica va ridotta al minimo tecnicamente necessario. La pubblicità commerciale è vietata lungo le strade esterne al perimetro del centro abitato.

E' ammessa sulle strade interne al centro abitato purché si collochi entro gli spazi assegnati allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

10. La realizzazione di parcheggi interrati è consentita sotto tutte le strade e piazze sia esistenti che di progetto

DESCRIZIONE DELLA REALITA'

Trattasi di terreni destinati per la quasi totalità della superficie a bosco ceduo aventi complessivamente una superficie pari a 6,5 ettari. A confine con la strada comunale denominata Via Ruina Dantesca è stata inserita un'area di perequazione urbanistica definita dalle norme di attuazione del piano regolatore generale (seconda adozione variante 2009) i cui riferimenti di seguito vengono riportati:



SCHEMA DI INTERVENTO PER L'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

PER.05 [Area di perequazione urbanistica]

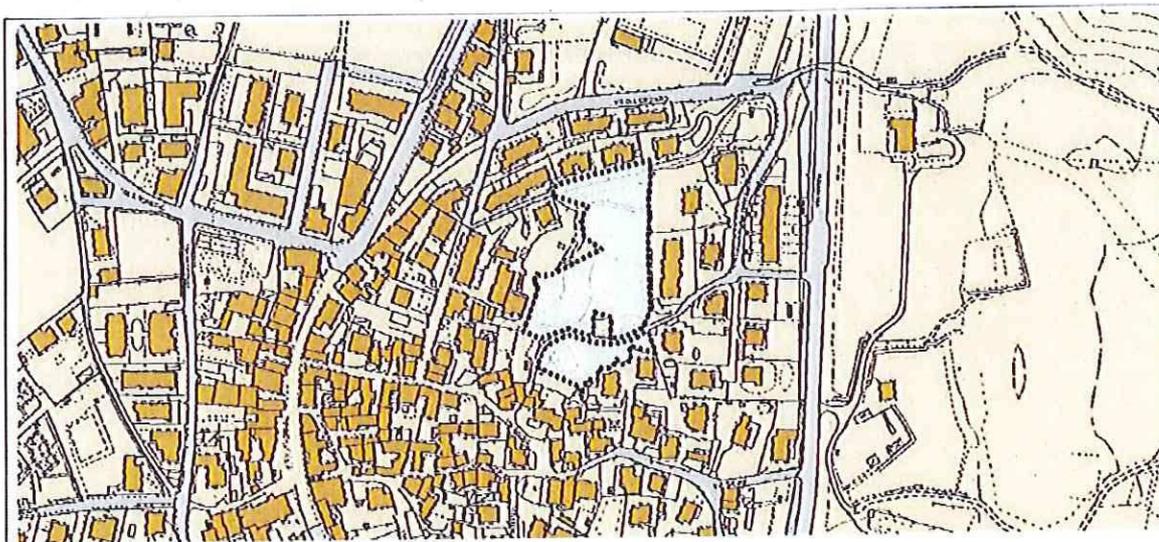
VIA RUINA DANTESCA

fraz. Marco

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Scala 1: 5.000



CONTENUTI GENERALI:

L'area di perequazione urbanistica è ubicata in fraz. Marco ai lati di via Ruina Dantesca, a margine del centro storico dell'abitato. L'area è costituita dalle pp. ff. 519/2, 519/4, 520, 521, 522, 523, 525, 530, 570/1, tutte nel Comune catastale di Marco.

La superficie territoriale dell'intera area di perequazione è di 7.536 mq, con indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq. Pertanto la SUL complessiva risulta di 1.507 mq.

L'attuazione avverrà tramite lottizzazione estesa all'intera area di perequazione.

Il progetto prevede la realizzazione di due nuovi edifici privati a destinazione residenziale, uno a nord e l'altro ad ovest e la realizzazione di un'area a verde pubblico.

Le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate dai lottizzanti decurtando i relativi costi dall'ammontare del contributo di concessione dovuto.

Tali specifiche saranno puntualmente definite in una apposita convenzione che indicherà, se necessario, anche ulteriori criteri per l'applicazione dell'istituto della perequazione. In essa saranno inoltre definiti anche le modalità, i tempi e i costi delle opere di urbanizzazione e l'eventuale riparto delle stesse tra Comune e soggetti privati.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

L'area interessata all'edificazione privata è suddivisa in due lotti denominati A e B.
L'orientamento degli edifici di progetto riportato in planimetria ha valore indicativo.

Il lotto A è costituito da parte della p. f. 519/2 per una superficie totale di 888 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda \leq 462 mq

Altezza massima \leq 3 piani

Destinazione: residenziale privata

Il lotto B è costituito da parte delle pp. ff. 519/4 e 523 per una superficie totale di 1.340 mq. Gli indici urbanistici sono i seguenti:

Superficie Utile Lorda \leq 1.045 mq

Altezza massima \leq 3 piani

Destinazione: residenziale privata.

| Particella catastale | [ST] Superficie territoriale | [Sul] Superficie Utile lorda | Trasferimento della Sul |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| p.f. 519/2 | 1.251 mq | 250 mq | Lotto A e/o Lotto B (vedi planimetria comparto di perequazione) |
| pp.ff. 519/4, 520, 521, 523 | 4.678 mq | 936 mq | |
| pp.ff. 522, 525, 570/1 | 1.016 mq | 203 mq | |
| p.f. 530 | 591 mq | 118 mq | |
| TOTALE | 7.536 mq | 1.507 mq | |

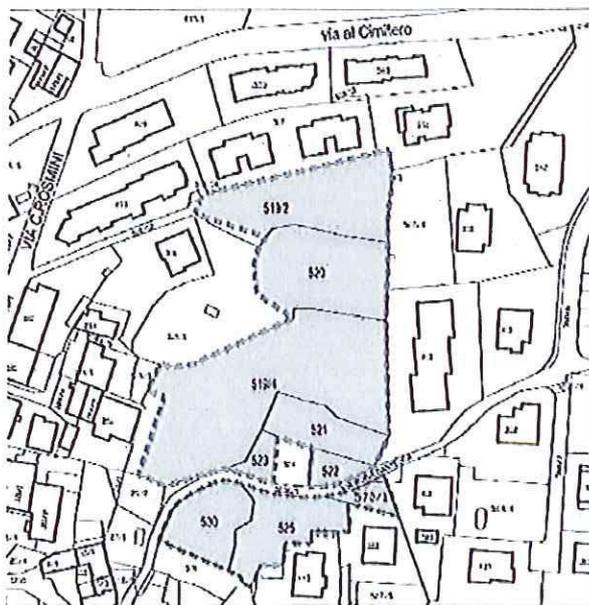
OPERE DI URBANIZZAZIONE e NUOVE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE:

Le aree interessate dal verde pubblico sono costituite dalle pp.ff. 520, 521, 522, 525, 530, 570/1 e parte delle pp.ff. 519/4, 523, per una superficie totale di 4.945 mq.

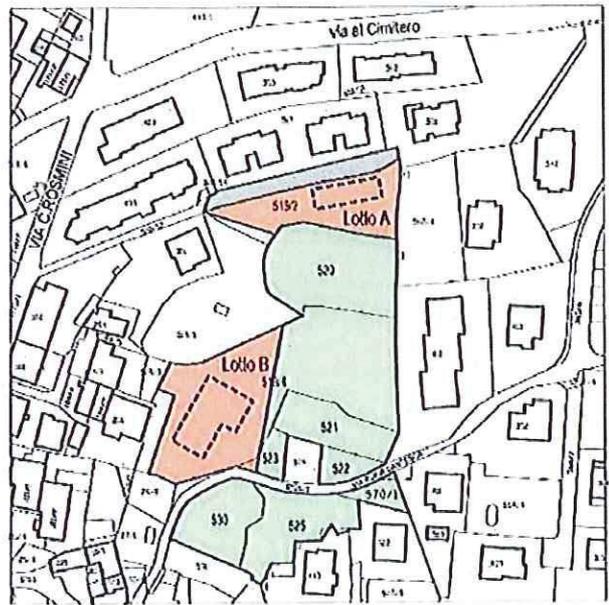
I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune le pp.ff. 520, 521, 522, 525, 530, 570/1 e parte delle pp.ff. 519/4, 523, quali aree interessate da opere di urbanizzazione primaria.

La situazione patrimoniale sopradescritta è evidenziata nell'allegata planimetria.

PLANIMETRIA AREA DI PEREQUAZIONE:



 Perimetro area di perequazione

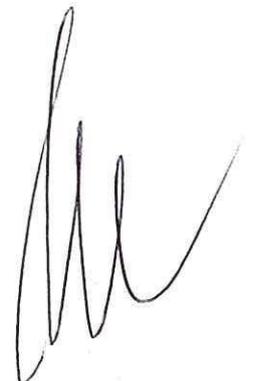


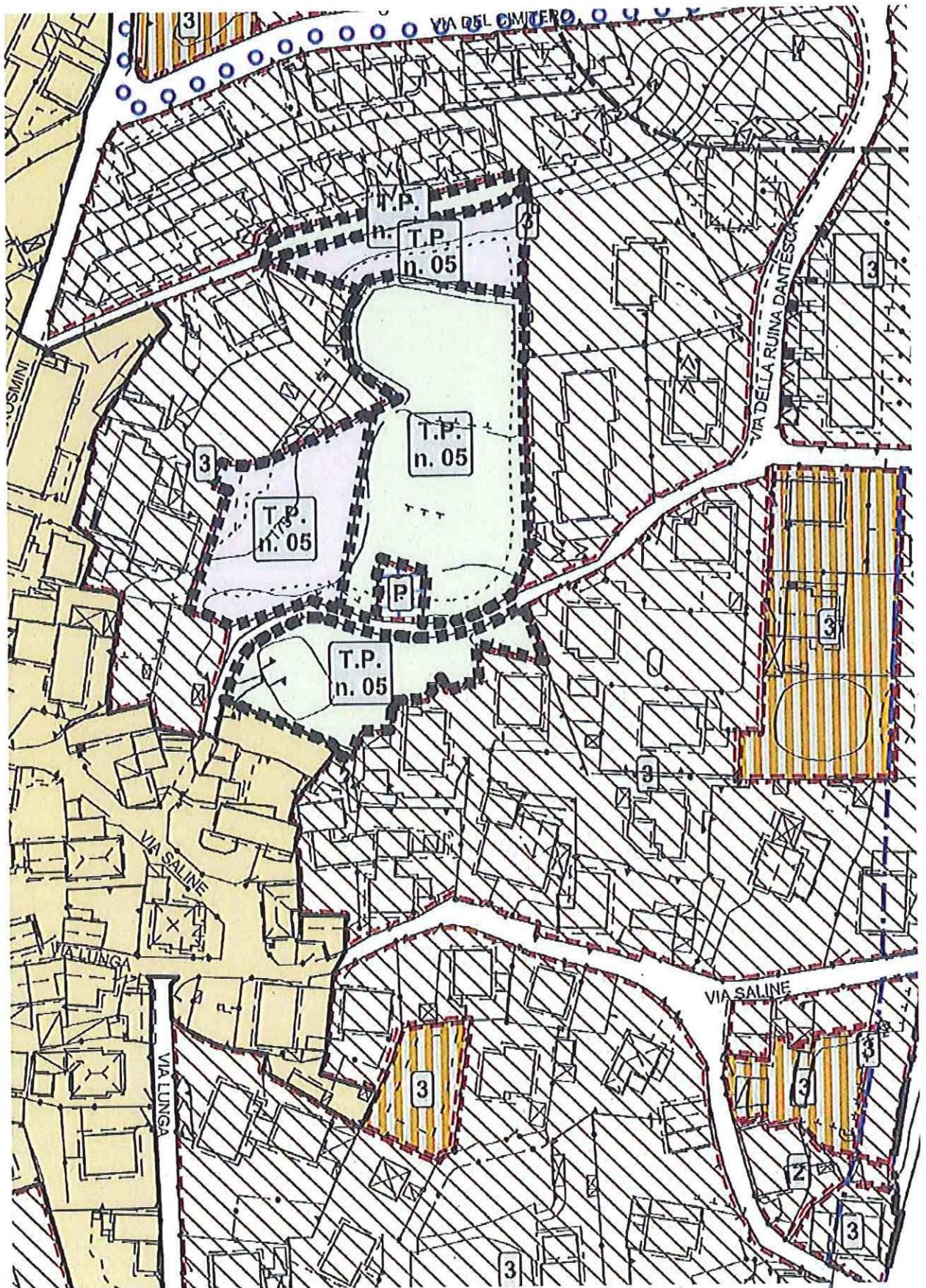
 Lotto A e Lotto B - aree edificabili

 Area da cedere al Comune
per verde pubblico

 Orientamento ed fci
di progetto

 Viabilità privata





A large, stylized handwritten signature or scribble in black ink is located in the bottom right corner of the page, extending from the bottom edge of the architectural drawing.

VALUTAZIONE STATO ATTUALE

In riferimento alla seconda adozione della variante "Giugno 2009" le particelle sopra descritte ricadono per la quasi totalità all'interno dell'area di perequazione urbanistica. Diversamente la p.fond. 519/3 di proprietà delle signore Modena di mq. 43, risulta a confine con l'area sopra richiamata ed urbanisticamente è classificata in " Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58)", mentre la p.fond. 518/12 (consortilità) consiste in una stradina di penetrazione urbanisticamente classificata in " Viabilità locale esistente (art. 89)".

La superficie totale dei terreni ricompresi nell'area di perequazione urbanistica, ammonta complessivamente a **mq. 6.523,0**.

La cessione gratuita delle aree, sarà compensata mediante il riconoscimento del credito edilizio riconducibile alla potenzialità edificatoria connessa con l'intero comparto di proprietà privata.

L'area di perequazione urbanistica attribuisce a questo ambito una SUL massima pari a **mq. 1.304,6**. L'operazione di compensazione/perequazione urbanistica oggetto della presente stima, andrà a determinare il credito edilizio derivante dalla cessione dei terreni al Comune.

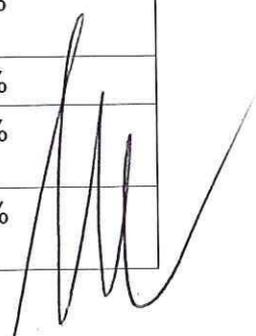
VALORE DELLA SUL

Per quanto attiene alla valutazione della SUL sopra richiamata è stata condotta una ricerca di mercato sui borsini immobiliari GUIDA CASA – Anno 2014 e AGENZIA DEL TERRITORIO – II° semestre 2013, per ricavare il valore di mercato del suolo che viene calcolato quale percentuale del valore di mercato degli edifici di nuova costruzione nella zona oggetto della presente stima.

| FONTE | ANNO | RESIDENZIALE | | |
|------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | minimo | massimo | medio |
| Guida casa | 2014 | € 2.150,00 | € 2.250,00 | € 2.200,00 |
| Agenzia del Territorio | II° sem. 2013 | € 1.600,00 | € 1.700,00 | € 1.650,00 |
| VALORI MEDI | | € 1.875,00 | € 1.975,00 | € 1.925,00 |

Al fine di determinare il valore del suolo è stata condotta una ricerca in letteratura e sono stati contattati professionisti esperti in materia (opinion leader), allo scopo di individuare la percentuale di incidenza del valore del terreno rispetto alle aree edificate e sono stati ricercati, attraverso l'ausilio dei borsini immobiliari, i valori di mercato dei fabbricati di nuova costruzione. Gli uffici tecnici comunali hanno condotto una analisi di dettaglio dalla quale emerge che tale percentuale oscilla da un valore minimo del 18% ad un valore massimo del 31,50%. Le fonti, peraltro autorevoli, prese a riferimento risultano nel numero di otto e il valore medio della percentuale desumibile dalle stesse risulta corrispondente al 24%.

| FONTE | PERCENTUALE INCIDENZA TERRENO |
|---|-------------------------------|
| 1) DECRETO LEGGE 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 | 20,00% |
| 2) "STIMA DEGLI IMMOBILI" di Graziano Castello | 31,50% |
| 3) SERVIZIO ESPROPRIAZIONI E GESTIONI PATRIMONIALI DELLA PAT | 25,00% |
| 4) CORSO DI LAUREA SPECIALISTICA IN ARCHITETTURA – prof. Stanghellini | 25,00% |



| | |
|--|--------|
| 5) ENCICLOPEDIA WIKIPEDIA | 25,00% |
| 6) ESEMPI DI STIME DI TERRENI E DI AREE EDIFICABILI di Flavio Paglia e Patrizia Carvelli | 23,8% |
| 7) ING. CLAUDIO LORENZI – GEOM. FRANCO CRISTOFORETTI - professionisti | 25,00% |
| 8) ARCH. ANDREA GALVAGNI – professionista | 18,00% |

Operando la media fra i dati esposti, si ricava quanto segue:

$$(20,00\% + 31,50\% + 25,00\% + 25,00\% + 25,00\% + 23,80\% + 25,00\% + 18,00\%) / 8 = 24,16\%$$

arrotondato = **24,00%**

Andando ora a quantificare il valore unitario dell'area, con i criteri sopra enunciati, attraverso l'applicazione della percentuale del **24%**, corrispondente all'incidenza del valore del terreno rispetto al valore del fabbricato, si determina il valore del terreno come segue:

| DESTINAZIONE | VALORE MEDIO | PERCENTUALE INCIDENZA SUOLO | VALORE TERRENO |
|--------------|--------------|-----------------------------|----------------|
| residenziale | € 1.925,00 | 24,00% | € 462,00 |

ABBATTIMENTO VALORE UNITARIO PER LA PRESENZA DI VINCOLI ATTUATIVI E CONDIZIONI MORFOLOGICHE DEI SUOLI COMPRESI ALL'AREA DI PEREQUAZIONE URBANISTICA.

L'edificazione futura del comparto, relativa dei terreni di proprietà privata oggetto della presente stima, è legata ai vincoli imposti dal piano di lottizzazione che prevedono spazi aperti a destinazione pubblica ed edifici a destinazione residenziale.

Posto quindi che l'edificazione dell'area di proprietà privata, deve concretizzarsi in relazione ai vincoli imposti dalla previsione urbanistica, si ritiene di considerare che gli stessi generino un decremento del valore unitario del suolo come sopra determinato, nella percentuale del **15%**.

Un ulteriore abbattimento del valore unitario, viene assunto in riferimento alle condizioni morfologiche dei terreni ricompresi nell'area di perequazione urbanistica. Gli stessi risultano caratterizzati da un'accentuata variazione altimetrica dei suoli, tale da comportare un ingente ed oneroso intervento di movimento delle terre finalizzato ad una futura edificazione. Anche in questo caso si adotta una percentuale di decremento del valore unitario del suolo pari al 15%.

Il valore unitario del suolo al netto dei fattori decrementativi espressi complessivamente nella percentuale del 30%, risulta quindi pari al seguente importo:

$$\text{€/mq. } 462,00 - 30\%$$

$$= \text{€/mq } 322,40$$

VALORE DELLA P.FOND. 519/3 C.C. MARCO

Per quanto riguarda invece il valore da attribuire alla p.fond. 519/3 di proprietà delle signore Modena di mq. 43, che risulta a confine con l'area sopra richiamata, si evidenzia che lo stesso è urbanisticamente classificato in "Tessuto saturo da ristrutturare B3 (art. 58)".

Le norme di attuazione del piano regolatore definiscono all'art. 58 le potenzialità edificatorie del terreno oggetto di stima con particolare riferimento agli interventi ammessi sugli edifici esistenti e ricadenti in questo contesto urbanistico.

Peraltra il terreno in questione presenta delle indubbie connotazioni che ne deprezzano il valore. Infatti il lotto è inedificabile perchè, essendo libero da fabbricati di sorta, non può cogliere valutazioni edilizie.

La valutazione viene condotta assumendo quale criterio di stima quello riferito ad un'area pertinenziale che, in ragione delle più recenti valutazioni (acquisto area adiacente l'ospedale -

parcheggio a Sacco – terreno asilo a Sacco – terreno in centro storico a Rovereto), viene determinata nella percentuale del 10% in rapporto al valore degli immobili adiacenti.

Si riporta a questo punto il valore di mercato degli edifici ubicati all'area oggetto di valutazione in riferimento ai borsini immobiliari (F.I.M.A.A. Anno 2014 – Agenzia del Territorio II° semestre 2013):

| FONTE | ANNO | RESIDENZIALE | | |
|------------------------|---------------|--------------|------------|------------|
| | | minimo | massimo | medio |
| Guida casa | 2014 | € 2.150,00 | € 2.250,00 | € 2.200,00 |
| Agenzia del Territorio | II° sem. 2013 | € 1.600,00 | € 1.700,00 | € 1.650,00 |
| VALORI MEDI | | € 1.875,00 | € 1.975,00 | € 1.925,00 |

Andando ora a quantificare il valore unitario dell'area, con i criteri sopra enunciati, attraverso l'applicazione della percentuale del 10%, corrispondente alla funzione di pertinenzialità, si determina il valore del terreno come segue:

€/mq. 1.925,00 x 10%

= €/mq. 192,50,

VALORE DELLA P.FOND. 518/12 C.C. MARCO

La particella è classificata a viabilità locale esistente. Costituisce una consorzialità a favore dei proprietari pro tempore di alcune particelle limitrofe per la quota di 1/3 ciascuno. Tra queste vi è anche la 519/2 c.c. Marco oggetto di cessione da parte della società Immobiliare ESSE TI S.R.L.. La valutazione di questa consorzialità per la quota di 1/3 viene definita forfettariamente in € 5.000.

A completamento delle valutazioni fin qui condotte si può affermare che il valore totale dei beni e dell'attuale capacità edificatoria connessa alle proprietà private è riassunta nella tabella che segue:

| PARTICELLA | SUPERFICIE | PROPRIETA' | SUL | VALORE UNITARIO | VALORE |
|-----------------------------|------------|--|--------|-----------------|--------------|
| P.F. 519/2 | 1252 | IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L. | 250,4 | 323,4 | € 80.979,36 |
| P.F. 518/12 – consorzialità | 169 x 1/3 | CONSORTALITA' PER LA QUOTA DI 1/3 A FAVORE P.FOND. 519/2 | | a corpo | € 5.000,00 |
| P.F. 520 | 1162 | MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA | 232,4 | | |
| p.f.519/4 | 2842 | | 568,4 | | |
| p.f. 519/3 | 43 | | 8,6 | | |
| p.f. 521 | 525 | | 105 | | |
| p.f. 523 | 151 | | 30,2 | | |
| sommano | | | 944,6 | 323,4 | € 305.483,64 |
| p.f. 522 | 177 | FILIPPI IVANO | 35,4 | 323,4 | € 11.448,36 |
| p.f. 530 | 591 | BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE | 118,2 | 323,4 | € 38.225,88 |
| | | | 1348,6 | | € 441.137,24 |

L'operazione di compensazione/perequazione urbanistica che segue, andrà a determinare il credito edilizio da atterrare sul territorio di Rovereto a fronte della cessione dei suoli al Comune di Rovereto.

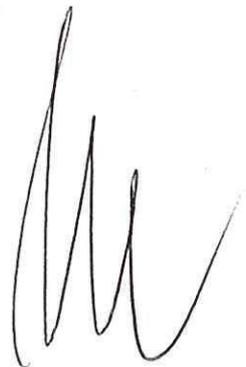
VALUTAZIONE CREDITO EDILIZIO/POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Con riferimento ai numerosi incontri intercorsi con i proprietari tavolari interessati e gli altri soggetti aventi titolo, con menzione ad approfondimenti tecnico-urbanistici, è stato sottoscritto in termini preliminari un 'accordo i cui elementi essenziali sono di seguito evidenziati.

1. I proprietari dei terreni privati con la presente cedono all'amministrazione comunale i diritti reali e le proprietà tavolari di seguito descritte:

| particella | Foglio di mappa | Partita tavolare | Coltura | Classe | Superficie |
|------------|-----------------|------------------|--------------|--------|------------|
| 519/2 | 11 | 1043 | bosco | 2 | 1252 |
| 518/12 | 11 | 711 | prato | 5 | 169 x 1/3 |
| 519/3 | 11 | 274 | pascolo | 3 | 43 |
| 519/4 | 11 | 274 | Bosco | 2 | 2842 |
| 520 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 1162 |
| 521 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 525 |
| 523 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 151 |
| 530 | 11 | 1288 | Improduttivo | - | 591 |

2. L'amministrazione comunale, a fronte delle cessioni di cui al punto 1. e della rinuncia all'attuale potenzialità edificatoria connessa all'area di perequazione urbanistica di Via Ruina Dantesca, assegna un credito edilizio di **1744,69** di SUL da collocare in aree sul territorio del Comune di Rovereto.



Si introduce a questo punto un'analisi del mercato immobiliare volta ad individuare il valore di mercato dei terreni edificabili al fine di rapportare il patrimonio immobiliare privato sopra stimato, rispetto all'ipotetico credito edilizio da atterrare nell'ambito del territorio del Comune di Rovereto:

| Zona | Abitazioni nuove Guida Casa 2013 | | Abitazioni nuove Guida Casa 2014 | | Terziario Guida Casa 2013 | | Terziario Guida Casa 2014 | | Media valori anno 2013 - 2014 | Percentuale incidenza suolo 24% |
|---|----------------------------------|------|----------------------------------|------|---------------------------|------|---------------------------|------|-------------------------------|---------------------------------|
| | min | max | min | max | min | max | min | max | | |
| 1 Sant'Illario | 2100 | 2300 | 2100 | 2300 | 1900 | 2100 | 1900 | 2100 | € 2.100,00 | € 504,00 |
| 2 Zona Stadio | 2100 | 2400 | 2100 | 2400 | 2000 | 2250 | 2000 | 2250 | € 2.187,50 | € 525,00 |
| 3 Brione | 2100 | 2450 | 2100 | 2450 | 2000 | 2200 | 2000 | 2200 | € 2.187,50 | € 525,00 |
| 4 Centro Nord | 2600 | 3000 | 2600 | 3000 | 2300 | 2700 | 2300 | 2700 | € 2.650,00 | € 636,00 |
| 5 Centro Storico | 2600 | 3200 | 2600 | 3200 | 2400 | 2800 | 2400 | 2800 | € 2.750,00 | € 660,00 |
| 6 Centro Sud | 2600 | 3000 | 2600 | 3000 | 2300 | 2500 | 2300 | 2500 | € 2.600,00 | € 624,00 |
| 7 Centro Ovest | 2400 | 3000 | 2400 | 3000 | 2300 | 2600 | 2300 | 2600 | € 2.575,00 | € 618,00 |
| 8 San Giorgio | 2000 | 2400 | 2000 | 2400 | 2000 | 2200 | 2000 | 2200 | € 2.150,00 | € 516,00 |
| 9 Borgo Sacco | 2250 | 2600 | 2250 | 2600 | 2000 | 2250 | 2000 | 2250 | € 2.275,00 | € 546,00 |
| 10 Collina Est | 2200 | 3000 | 2200 | 3000 | 0 | 0 | 0 | 0 | € 2.600,00 | € 624,00 |
| 11 Collina Sud | 2300 | 3000 | 2300 | 3000 | 0 | 0 | 0 | 0 | € 2.650,00 | € 636,00 |
| 11bis Porte di Trambileno | 2200 | 2400 | 2200 | 2400 | 0 | 0 | 0 | 0 | € 2.300,00 | € 552,00 |
| 12 Noriglio | 2100 | 2300 | 2100 | 2300 | 0 | 0 | 0 | 0 | € 2.200,00 | € 528,00 |
| 13 Lizzanella Est | 2200 | 2850 | 2200 | 2850 | 2100 | 2300 | 2100 | 2300 | € 2.362,50 | € 567,00 |
| 14 Lizzanella Ovest | 2200 | 2350 | 2200 | 2350 | 0 | 0 | 0 | 0 | € 2.275,00 | € 546,00 |
| 15 Lizzana | 2200 | 2350 | 2200 | 2350 | 2000 | 2100 | 2000 | 2100 | € 2.162,50 | € 519,00 |
| 16 Marco | 2150 | 2250 | 2150 | 2250 | 1900 | 2000 | 1900 | 2000 | € 2.075,00 | € 498,00 |
| 17 Zona Industriale | 1800 | 1900 | 1800 | 1900 | 1850 | 2050 | 1850 | 2050 | € 1.900,00 | € 456,00 |
| MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO | | | | | | | | | € 2.333,33 | € 560,00 |

| Zona | Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Abitazioni | | Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Abitazioni | | Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 Terziario | | Agenzia del Territorio – I° semestre 2013 Terziario | | Media valori anno 2012 - 2013 | Percentuale incidenza suolo 24% |
|--|---|-------|--|-------|--|-------|---|-------|-------------------------------|---------------------------------|
| | min | max | min | max | min | max | min | max | | |
| 1 Centrale (c.so Rosmini – via Dante – via S. Maria – viale Schio – p.zza Podestà – via delle Fosse – viale dei Colli) | 2.000 | 2.200 | 2.000 | 2.200 | 2.100 | 2.600 | 2.100 | 2.600 | € 2.225,00 | € 534,00 |
| 2 Semicentrale (collina est e collina sud) | 1.900 | 2.300 | 1.900 | 2.300 | nr. | nr. | nr. | nr. | € 2.100,00 | € 504,00 |
| 3 Semicentrale (v Brennero -via Abetone - via Magazol - via Baratieri - via Fontana - via Verona - via Depero) | 1.800 | 2.100 | 1.800 | 2.100 | 1.600 | 1.950 | 1.600 | 1.950 | € 1.862,50 | € 447,00 |
| 4 Semicentrale (S. Ilario – Briona – via Ferrari – via Maffei – c.so Betfiri) | 1.900 | 2.100 | 1.900 | 2.100 | nr. | nr. | nr. | nr. | € 2.000,00 | € 480,00 |
| 5 Periferica (Stadio – S. Giorgio – Borgo Sacco) | 1.600 | 1.900 | 1.600 | 1.900 | 1.400 | 1.800 | 1.400 | 1.800 | € 1.675,00 | € 402,00 |
| 6 Periferica (Baldresca – Lizzana – Zona industriale – Marco) | 1.600 | 1.700 | 1.600 | 1.700 | 1.600 | 1.950 | 1.600 | 1.950 | € 1.712,50 | € 411,00 |
| 7 Suburbana (frazione di Noriglio) | 1.600 | 1.700 | 1.600 | 1.700 | 1.800 | 2.100 | 1.800 | 2.100 | € 1.800,00 | € 432,00 |
| MEDIA VALORI SULL'INTERO TERRITORIO DI ROVERETO | | | | | | | | | € 1.910,71 | € 458,57 |

Operando quindi una valutazione mediata sui dati estrapolati dai borsini immobiliari e relativi al valore del suolo, che comprende sia il terreno che la relativa capacità edificatoria, si può affermare che nell'ambito del territorio del Comune di Rovereto il valore unitario è pari ad **€/mq. 509,29**, come si espone nella tabella che segue:

| Fonte | Media Valore Terreno |
|---|----------------------|
| Guida Casa – anno 2013 - 2014 | € 560,00 |
| Agenzia del Territorio – II° semestre 2012 – I° semestre 2013 | € 458,57 |
| MEDIA VALORI | € 509,29 |

Il valore del suolo sopra riportato è comprensivo sia del valore proprio del terreno che della potenzialità edificatoria strettamente collegata ad esso. Le due componenti corrispondono in

maniera uguale nella percentuale del 50%. Di conseguenza il valore sopra determinato e pari ad € 509,29, si scompone in €/mq. 254,65 che corrispondono al valore del solo terreno e €/mq. 254,65 che corrisponde al valore della potenzialità edificatoria realizzabile sullo stesso. Negli accordi convenuti con la compagine proprietaria dei terreni privati, si stabilisce che la cessione delle realtà private darà luogo ad un **credito edilizio** da atterrare nell'ambito del territorio di Rovereto. I terreni, da individuare da parte dei privati, saranno oggetto di trattativa da parte degli stessi rimanendo a loro carico la relativa acquisizione.

Il credito edilizio, commisurato alla perdita di valore patrimoniale dei suoli privati nell'ambito dell'area di perequazione urbanistica di Via Ruina Dantesca, a seguito della cessione dei terreni il cui valore risulta pari ad € 441.137,24, genera un credito edilizio avente una consistenza arrotondata utile lorda pari a mq. 1.732,33, come si espone nella tabella che segue:

| VALORE PATRIMONIALE | VALORE CREDITO EDILIZIO | SUPERFICIE UTILE LORDA |
|---------------------|-------------------------|------------------------|
| € 441.137,24 | € 254,65 | mq. 1732,33 |

La definizione del credito edilizio sopra determinata, è ora esposta per ogni singola particella/proprietà relativa ai terreni ricompresi nell'ambito dell'area di perequazione urbanistica, come segue:

| PARTICELLA | SUPERFICIE | PROPRIETA' | SUL | VALORE UNITARIO | VALORE | VALORE UNITARIO CREDITO EDILIZIO | CREDITO EDILIZIO |
|-----------------------------|------------|--|--------|-----------------|--------------|----------------------------------|------------------|
| P.F. 519/2 | 1252 | IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L. | 250,4 | 323,4 | € 80.979,36 | € 254,65 | 318 |
| P.F. 518/12 - consorzialità | 169 x 1/3 | CONSORTALITA' PER LA QUOTA DI 1/3 A FAVORE P.FOND. 519/2 | | a corpo | € 5.000,00 | € 254,65 | 19,63 |
| | | | | | | | 337,64 |
| P.F. 520 | 1162 | MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA | 232,4 | | | | |
| p.f.519/4 | 2842 | | 568,4 | | | | |
| p.f. 519/3 | 43 | | 8,6 | | | | |
| p.f. 521 | 525 | | 105 | | | | |
| p.f. 523 | 151 | | 30,2 | | | | |
| sommario | | | 944,6 | 323,4 | € 305.483,64 | € 254,65 | 1199,62 |
| p.f. 522 | 177 | FILIPPI IVANO | 35,4 | 323,4 | € 11.448,36 | € 254,65 | 44,96 |
| p.f. 530 | 591 | BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE | 118,2 | 323,4 | € 38.225,88 | € 254,65 | 150,11 |
| | | | 1348,6 | | € 441.137,24 | | 1732,33 |
| 441137,24 | 254,65 | | | SUL MASSIMA | | | 1.732,33 |

Merita altresì evidenziare che il proprietario della p.f. 519/2 c.c. Marco con l'accordo di cui alla presente stima cede all'Amministrazione comunale anche la quota parte di proprietà (1/3) della p.f. 518/12 c.c. Marco. La valutazione della consorzialità è stata sopra indicata nel valore forfettario pari ad € 5.000,00. Il titolare della p.fond. 519/2 (società Immobiliare ESSE TI S.R.L.) rinuncia inoltre al pagamento che l'Amministrazione comunale di Rovereto dovrebbe compiere in suo favore in forza della sentenza del Tribunale di Giustizia Amministrativa n. 351/2013 (spese di giudizio) pari ad € 3.000,00. Orbene tale importo, per effetto del mancato pagamento delle spese di giudizio viene tradotto in crediti edilizi come di seguito esposto:

$$€ 3.000,00 : €/mq. 254,65 = mq. 11,78 \text{ arrotondati a } mq. 11,00.$$

La nuova ripartizione aggiornata dei crediti risulta pertanto la seguente:

| PARTICELLA | SUPERFICIE | PROPRIETA' | CREDITO EDILIZIO |
|---------------------|--|-----------------------------------|------------------|
| P.F. 519/2 – 518/12 | 1252 + consortilità + spese giudizio | IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L. | 350 |
| P.F. 520 | 1162 | MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA | |
| p.f.519/4 | 2842 | | |
| p.f. 519/3 | 43 | | |
| p.f. 521 | 525 | | |
| p.f. 523 | 151 | | |
| sommano | | | 1199,62 |
| p.f. 522 | 177 | FILIPPI IVANO | 44,96 |
| p.f. 530 | 591 | BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE | 150,11 |

Appare ora evidente che il credito edilizio sopra determinato, troverà articolazione nel rispetto della norma speciale del PRG rimessa in allegato.

3) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- a) estratto mappa
- c) visure tavolari
- d) visure catastali
- e) estratto piano regolatore generale
- f) norma speciale PRG

Rovereto, 9 maggio 2014

Il tecnico
M. Alessandra Furlini

M. Alessandra Furlini

Il Dirigente
Luigi Campostrini



Il tecnico
Mirko Rech

Mirko Rech



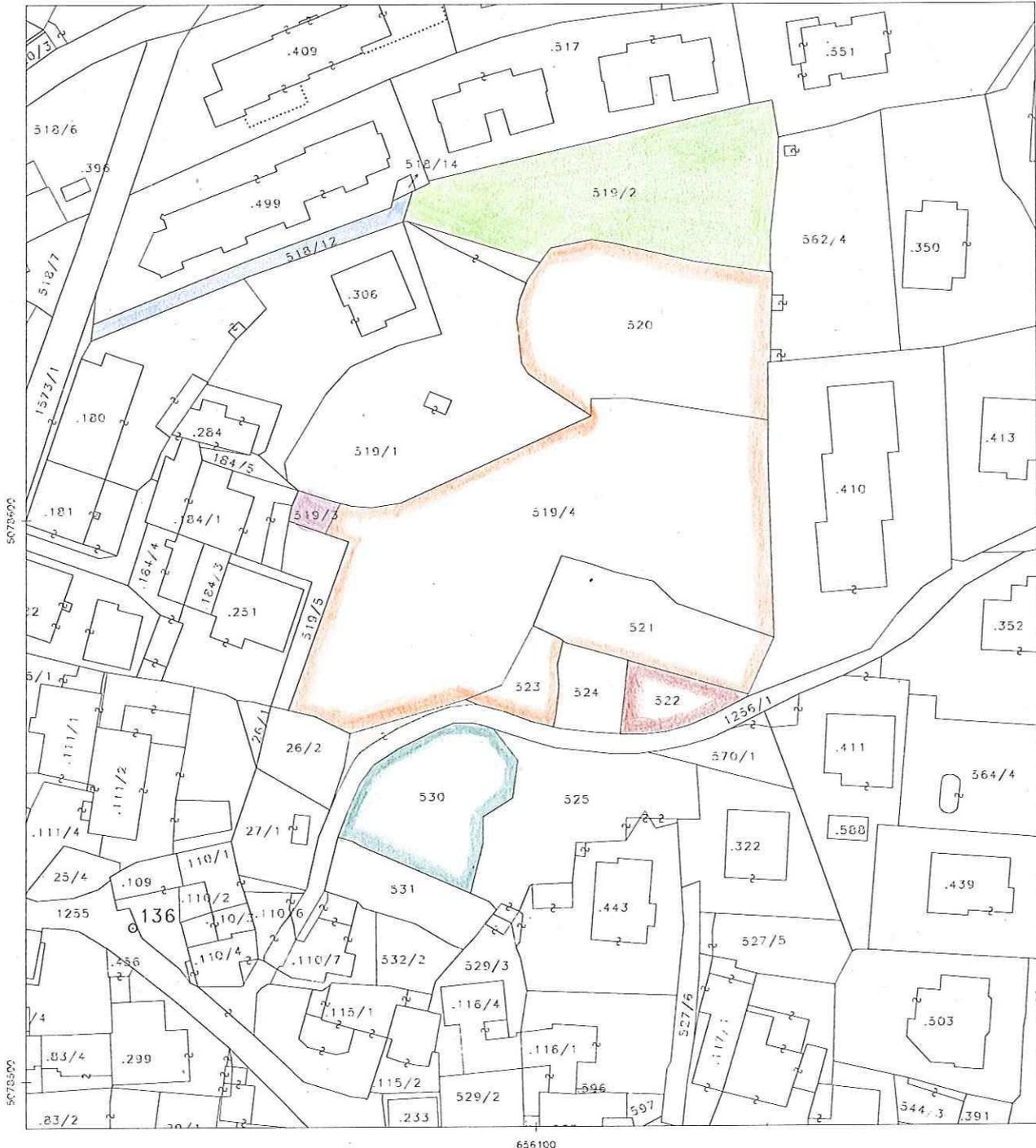
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI MARCO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880

Scala disegno : 1000

Situazione al : 29.04.2014

Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 06.05.2014



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

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 - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 215 Marco

1043 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 06/05/2014

| Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
|---------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Bosco | 2 | 1252 | 2,26 | 0,19 |

p.f. 519/2 ✓

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

11/04/1994 - G.N. 1296/3 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.f. 519/2 per 1/3
con p.f. 518/12

20/06/1995 - G.N. 2357/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

a) passo a piedi e con mezzi compatibili,
b) tollerare l'esistenza di tubature interrato come da atti e piano di casa 04.01.1994 a carico della strada comune
a favore p.f. 519/2
a carico p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

B

Immobiliare Esse.Ti S.R.L. sede di Ala - quota 1/1

15/02/1996 - G.N. 692/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 22/12/1995
riguarda p.f. 519/2

C

15/06/1993 - G.N. 2255/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi compatibili
a carico p.f. 519/2
a favore p.ed. 551
Contratto d.d. 23/04/1993



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

15/06/1993 - G.N. 2255/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza e posa in opera di tubature in genere, per il tratto del fondo servente delimitato in colore grigio sulla planimetria

a carico p.f. 519/2

a favore p.ed. 551

Contratto d.d. 23/04/1993

25/02/1999 - G.N. 847/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

parcheggio per il tratto del fondo servente come da retino grigio sulla planimetria dd. giugno 1998

a carico p.f. 519/2

a favore p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

Atto d.d. 01/09/1998

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE 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 - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 215 Marco

274 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso G.N. 4785/2010

A1

| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 06/05/2014 | | | | |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.f. 519/4 ✓ | | Bosco | 2 | 2842 | 5,14 | 0,44 |
| p.f. 520 ✓ | | Bosco | 3 | 1162 | 1,50 | 0,18 |
| p.f. 521 ✓ | | Bosco | 3 | 525 | 0,68 | 0,08 |
| p.f. 523 ✓ | | Bosco | 3 | 151 | 0,19 | 0,02 |
| Altre particelle non richieste | | | | | | |

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

Modena Giacinta, MDNGNT44D42H612N nato/nata il 02/04/1944 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/4, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 523

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6

Certificato di eredità d.d. 23/08/1996

riguarda p.f. 519/4, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 523

Modena Stefania, MDNSFN46C55H612V nato/nata il 15/03/1946 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/4, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 523

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6

Certificato di eredità d.d. 23/08/1996

riguarda p.f. 519/4, p.f. 520, p.f. 521, p.f. 523

C



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

05/06/1970 - G.N. 899/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare la tubazione del civico acquedotto secondo il tracciato dell'allegata planimetria
e con le condizioni e modalità di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'atto

a carico p.f. 519/4

a favore p.f. 1255

Atto d.d. 26/02/1970

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1

USO INTERNO



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

✓

COPIA PARTICOLARE 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 - FRLMLS56H46M113N

COMUNE CATASTALE 215 Marco
DISTRETTO Rovereto

PARTITA TAVOLARE

274 II

Piombi

Ultimo piombo evaso G.N. 4785/2010

A1

| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 06/05/2014 | | | | |
|------------|----------------|------------------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.f. 519/3 | | Pascolo | 3 | 43 | 0,02 | 0,01 |

Altre particelle non richieste

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

17/09/1962 - G.N. 1528/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo e vietata la sosta, a piedi, con carri, animali ed automezzi di qualsiasi genere, lungo la strada attualmente esistente sul confine di settentrione del fondo servente (superficie ex p.ed.184/2)

a favore p.f. 519/3

a carico p.ed. 184/1

1970 - VERBALE 1141/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo sull'angolo di settentrione del cortile fondo servente

a favore p.f. 519/3

a carico p.ed. 184/1

1970 - VERBALE 1352/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo, vietata la sosta

a favore p.f. 519/3

a carico p.ed. 184/5

B

Modena Giacinta, MDNGNT44D42H612N nato/nata il 02/04/1944 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/3

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6

Certificato di eredità d.d. 23/08/1996

riguarda p.f. 519/3

Modena Stefania, MDNSFN46C55H612V nato/nata il 15/03/1946 a Rovereto - quota 3/6

19/01/1987 - G.N. 165/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Certificato di eredità d.d. 07/01/1987

riguarda p.f. 519/3



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

06/09/1996 - G.N. 3479/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/6
Certificato di eredità d.d. 23/08/1996
riguarda p.f. 519/3

C

27/07/2009 - G.N. 4017/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
Passo e ripasso a piedi e con ogni mezzo.
a carico p.f. 519/3
a favore p.f. 519/5
Contratto d.d. 26/06/2009

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato
Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE 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 - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 215 Marco

822 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso

A1

Particella

Corpo tavolare

Dati catastali al 06/05/2014

p.f. 522

| Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
|---------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Bosco | 3 | 177 | 0,23 | 0,03 |

Altre particelle non richieste

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

Filippi Ivano nato/nata il 03/10/1954 a Rovereto - quota 1/1

26/09/1986 - G.N. 3217/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 27/08/1986

riguarda p.f. 522

C

*** Nessuna iscrizione ***

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Libro fondiario
Ufficio del Libro fondiario di Rovereto



COPIA PARTICOLARE 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 - FRLMLS56H46M113N

COMUNE CATASTALE 215 Marco
DISTRETTO Rovereto

PARTITA TAVOLARE

1288 II

Piombi

Ultimo piombo evaso G.N. 4721/2005

A1

| Particella | Corpo tavolare | Dati catastali al 06/05/2014 | | | | |
|------------|----------------|------------------------------|--------|----------------|-------------------|----------------|
| | | Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
| p.f. 530 | | Improduttivo | 0 | 591 | - | - |

Altre particelle non richieste

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

Bertagnin Flavio, BRTFLV52R18H612C nato/nata il 18/10/1952 a Rovereto - quota 1/2
 05/10/2005 - G.N. 4721/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Certificato di eredità d.d. 22/06/2005
 riguarda p.f. 530

Bertagnin Ivonne, BRTVNN58B41H612I nato/nata il 01/02/1958 a Rovereto - quota 1/2
 05/10/2005 - G.N. 4721/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2
 Certificato di eredità d.d. 22/06/2005
 riguarda p.f. 530

C

05/10/2005 - G.N. 4721/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI USUFRUTTO
 a carico p.f. 530, p.f. 578/13, p.f. 578/14
 a favore Trainotti Rita, TRNRTI29E71A116G nato/nata il 31/05/1929 a Ala
 Certificato di eredità d.d. 22/06/2005

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato
Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

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 - FRLMLS56H46M113N

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 215 Marco

711 II

DISTRETTO Rovereto

Piombi

Ultimo piombo evaso

A1

Particella

Corpo favolare

Dati catastali al 08/05/2014

| Qualità | Classe | Superficie mq. | R.Dominicale Euro | R.Agrario Euro |
|---------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Prato | 5 | 169 | 0,26 | 0,26 |

p.f. 518/12

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

Proprietario pro-tempore p.ed. 499 - quota 1/3

11/04/1994 - G.N. 1296/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.f. 518/12

Proprietario pro-tempore p.ed. 517 - quota 1/3

11/04/1994 - G.N. 1296/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.f. 518/12

Proprietario pro-tempore p.f. 519/2 - quota 1/3

11/04/1994 - G.N. 1296/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/3

Richiamati o fatti salvi i titoli apparenti nel foglio di proprietà delle partite o dei beni sopraelencati riguarda p.f. 518/12

C

Rispetto agli obblighi per cui risponde questa proprietà si fa richiamo al foglio degli aggravii dell'immobile indicato nel foglio di proprietà.

15/06/1993 - G.N. 2255/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi compatibili

a carico p.f. 518/12

a favore p.ed. 551

Contratto d.d. 23/04/1993



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

15/06/1993 - G.N. 2255/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza e posa in opera di tubature in genere, entrambe per il tratto del fondo servente quale delimitato in colore grigio sulla planimetria

a carico p.f. 518/12

a favore p.ed. 551

Contratto d.d. 23/04/1993

13/03/1996 - G.N. 1127/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile per il tratto del fondo servente quale delimitato con retino a rombi sulla planimetria

a carico p.f. 518/12

a favore p.ed. 306

Contratto d.d. 16/02/1996

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1



**Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014**

Data: 07/05/2014
Ora: 10:22:24

Operatore: FRLMLS56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 519/2 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|-----------------------------|--|-----------------------------|--|

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|------------|-----------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito | | Dati Derivanti |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | F | 519/2 | 11 | 1043 | Bosco | 2 | 1252 | Euro 2,26 | Euro 0,19 | |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|--|----------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | IMMOBILIARE ESSE.TI S.R.L. SEDE DI ALA | | PROPRIETARIO PER 1/1 | G.N. 692 del 15.02.1996 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
 Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014

Data: 07/05/2014
 Ora: 10:23:10

Operatore: FRLMLSS6H46M113N
 Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 519/3 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|----------------------|---|-----------------------------|--|

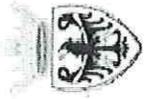
Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|-----------------------|-----------|---|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito Dominicale | Agrario | Dati Derivanti |
| 1 | F | 519/3 | 11 | 274 | Pascolo | 3 | 43 | Euro 0,02 | Euro 0,01 | G.N. 3287 del 22.06.2009; Prospetto Nr. 460/2009 03.08.2009 |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|--|------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 2 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 3 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 4 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
 Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014

Data: 07/05/2014
 Ora: 10:28:48

Operatore: FRLMLS6H46M113N
 Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 519/4 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|----------------------|---|-----------------------------|--|

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|----------------|-----------------------|---------|--------|-------------------|--------------------------|-----------------------|---|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Superficie Dominicale | Superficie Agrario | Dati Derivanti |
| 1 | F | 519/4 | 11 | 274 | Bosco | 2 | 2842 | Euro 5,14 | Euro 0,44 | G.N. 3287 del 22.06.2009; Prospetto Nr. 460/2009 03.08.2009 |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|--|------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 2 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 3 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 4 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
 Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014

Operatore: FRLMLSS6H46M113N
 Pag. 1 di 1

Data: 07/05/2014
 Ora: 10:29:57

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 520 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|----------------------|---|-----------------------------|--|

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|------------|-----------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito | | Dati Derivanti |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | F | 520 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 1162 | Euro 1,50 | Euro 0,18 | |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|--|------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 2 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 3 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 4 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



**Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014**

Data: 07/05/2014
Ora: 10:30:40

Operatore: FRLML56H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDICIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 521 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|----------------------|---|-----------------------------|--|

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|-----------------------|-----------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito Dominicale | Agrario | Dati Derivanti |
| 1 | F | 521 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 525 | Euro 0,68 | Euro 0,08 | |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|--|------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 2 | MODENA GIACINTA NATO/NATA IL 02-04-1944 A ROVERETO | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 3 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |
| 4 | MODENA STEFANIA NATO/NATA IL 15-03-1946 A ROVERETO | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/6 | G.N. 2026 del 09.04.2008 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014

Data: 07/05/2014
Ora: 10:31:32

Operatore: FRLML556H46M113N
Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | | |
|----------------------|---|--|--|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDARIO Comune amministrativo di ROVERETO | | Ufficio Catasto competente ROVERETO | |
| | Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 523 | | codice: H612 codice: 215 | |

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|------------|-----------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Superficie | Reddito | Dati Derivanti |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | F | 523 | 11 | 274 | Bosco | 3 | 151 | Euro 0,19 | Euro 0,02 | |

Intestati

| DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI ED ONERI REALI | | DATI DERIVANTI | |
|-----------------|------------------|------------------------|------------------|--------------------------|--|
| N | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | CODICE FISCALE | DATI DERIVANTI | |
| 1 | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/3 | MDNGNT44D42H612N | G.N. 2026 del 09.04.2008 | |
| 2 | MDNGNT44D42H612N | PROPRIETARIO PER 1/6 | MDNGNT44D42H612N | G.N. 2026 del 09.04.2008 | |
| 3 | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/3 | MDNSFN46C55H612V | G.N. 2026 del 09.04.2008 | |
| 4 | MDNSFN46C55H612V | PROPRIETARIO PER 1/6 | MDNSFN46C55H612V | G.N. 2026 del 09.04.2008 | |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



**Servizio catasto - Provincia di TRENTO
Visura per Particella
Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2014**

Data: 07/05/2014
Ora: 10:32:51

Operatore: FRLMLS56H46M113N

Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 530 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|-----------------------------|---|-----------------------------|--|

Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|----------------|-----------------------|--------------|--------|-------------------|------------|---------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito | | Dati Derivanti |
| | | | | | | | | Dominicale | Agrario | |
| 1 | F | 530 | 11 | 1288 | Improduttivo | - | 591 | - | - | |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|---|------------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | BERTAGNIN FLAVIO NATO/NATA IL 18-10-1952 A ROVERETO | BRTFLV52R18H612C | PROPRIETARIO PER 1/2 | G.N. 4721 del 05.10.2005 |
| 2 | BERTAGNIN IVONNE NATO/NATA IL 01-02-1958 A ROVERETO | BRTVNN58B41H612I | PROPRIETARIO PER 1/2 | G.N. 4721 del 05.10.2005 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Servizio catasto - Provincia di TRENTO

Visura per Particella

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2014

Data: 08/05/2014

Ora: 16:05:51

Operatore: FRLML556H46M113N

Pag. 1 di 1

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.

| | | | |
|----------------------|--|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | CATASTO FONDIARIO Comune amministrativo di ROVERETO Comune catastale di MARCO Particella Fondiaria Numero Particella: 518/12 | codice: H612 codice: 215 | Ufficio Catasto competente ROVERETO |
|----------------------|--|-----------------------------|--|

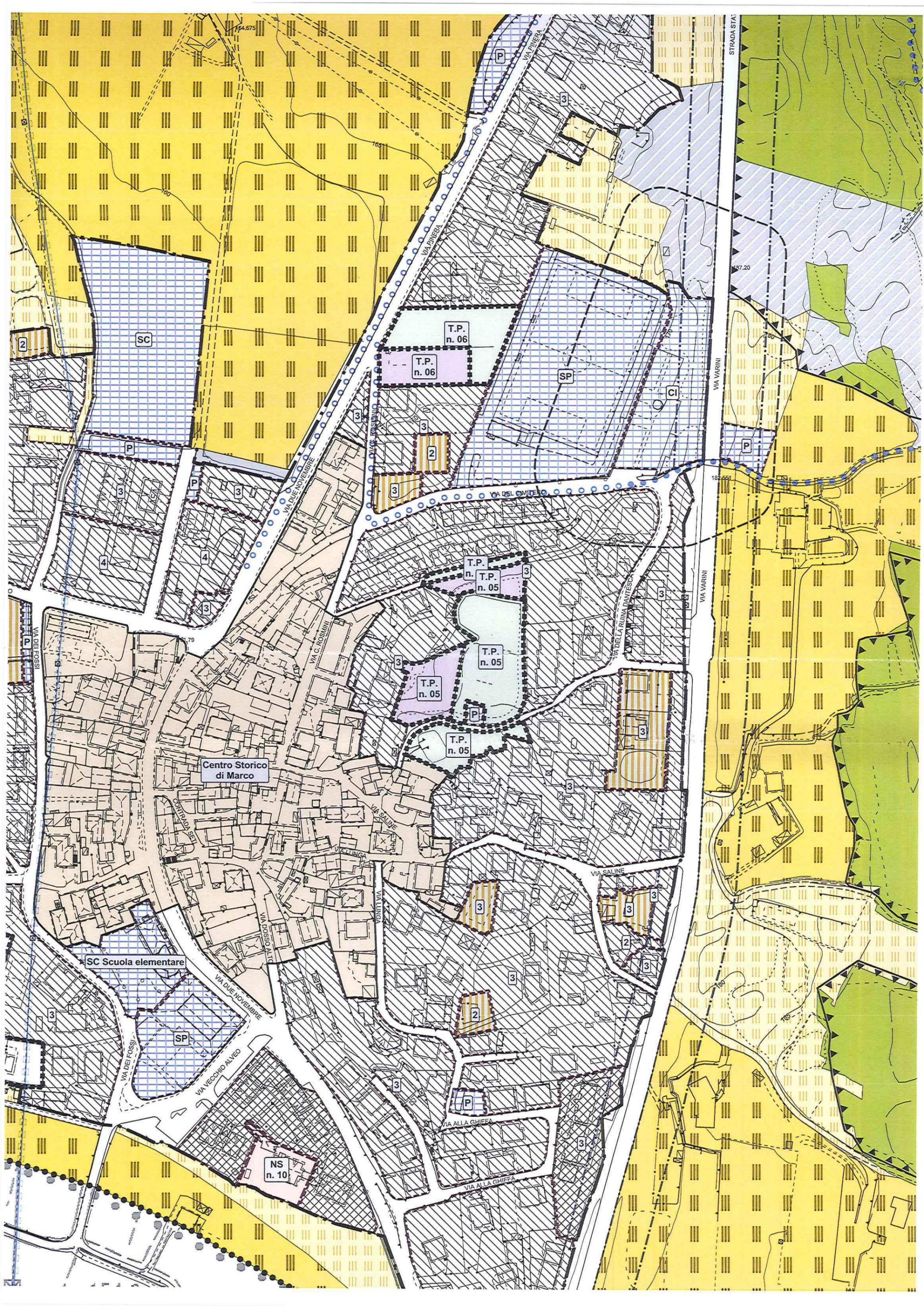
Particelle

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|---------------------|------|------------|-------------|-----------------------|---------|--------|----------------|--------------------|-----------|----------------|
| N | Tipo | Particella | Fogli Mappa | Partita Tavolare C.C. | Coltura | Classe | Superficie mq. | Reddito Dominicale | Agrario | Dati Derivanti |
| 1 | F | 518/12 | 11 | 711 | Prato | 5 | 169 | Euro 0,26 | Euro 0,26 | |

Intestati

| N | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ED ONERI REALI | DATI DERIVANTI |
|---|-------------------------------------|----------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 499 | | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 1296 del 11.04.1994 |
| 2 | PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.ED. 517 | | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 1296 del 11.04.1994 |
| 3 | PROPRIETARIO PRO-TEMPORE P.F. 519/2 | | PROPRIETARIO PER 1/3 | G.N. 1296 del 11.04.1994 |

Blocchi utili ai fini della liquidazione: 1



Norma speciale Via Ruina Dantesca

1. L'areale di cui trattasi interessa una proprietà privata ubicata ai lati di Via Ruina Dantesca a margine del centro storico dell'abitato di Marco. Le superfici di cui alla presente norma speciale richiedono una riqualificazione urbanistica e ambientale nella logica di consentire l'estensione delle superfici di proprietà dell'amministrazione comunale per dare completamento alle opere urbanizzative programmate (spazi pubblici e verde pubblico),
2. Le superfici interessate dalla presente disciplina sono contraddistinte dalle seguenti realtà fondiari: pp. ff. 519/2, 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco. Per una corretta visualizzazione si rimanda alla planimetria allegata.
3. Le compagini private proprietarie delle realtà di cui al comma 2, in forza degli accordi di programma sottoscritti in data 7 maggio 2014, ai sensi dell'art. 30 e 55 comma 1 della L.P. 1/2008, si sono impegnate a cedere a titolo gratuito dei diritti reali e delle proprietà tavolari sopra espresse (p. fond. 519/2 520, 519/3, 519/4, 521, 522, 523 e 530 in C.C. Marco) e della porzione di consorzialità identificata dalla p.f. 518/12 a fronte del riconoscimento di un credito edilizio o diritto edificatorio della consistenza pari a 1744,69 mq di SUL da trasferire sulle zone B1, B2, B3 e B4 di tutto il territorio comunale, secondo le modalità di cui al comma seguente. Nello specifico i crediti edilizi di cui sopra sono così distribuiti e ripartiti:

| AREE DI DECOLLO | SUPERFICI mq | PROPRIETARI | CREDITI mq |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------|
| P.F. 519/2 – 518/12 | 1252 + sup. quota consorzialità | IMMOBILIARE ESSE TI S.R.L. | 350 |
| P.F. 520 | 1162 | MODENA GIACINTA E MODENA STEFANIA | |
| p.f.519/4 | 2842 | | |
| p.f. 519/3 | 43 | | |
| p.f. 521 | 525 | | |
| p.f. 523 | 151 | | |
| sommano | | | 1199,62 |
| p.f. 522 | 177 | FILIPPI IVANO | 44,96 |
| p.f. 530 | 591 | BERTAGNIN FLAVIO E IVONNE | 150,11 |
| | | | 1744,69 |

L'acquisizione dei suoli da parte dell'amministrazione dovrà intervenire entro 30 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG "febbraio 2014". La cessione dei suoli renderà efficaci i crediti edilizi. Si precisa peraltro che tutti gli oneri inerenti e conseguenti al trasferimento all'amministrazione delle proprietà delle realtà di cui sopra sono a carico delle rispettive compagini proprietarie.

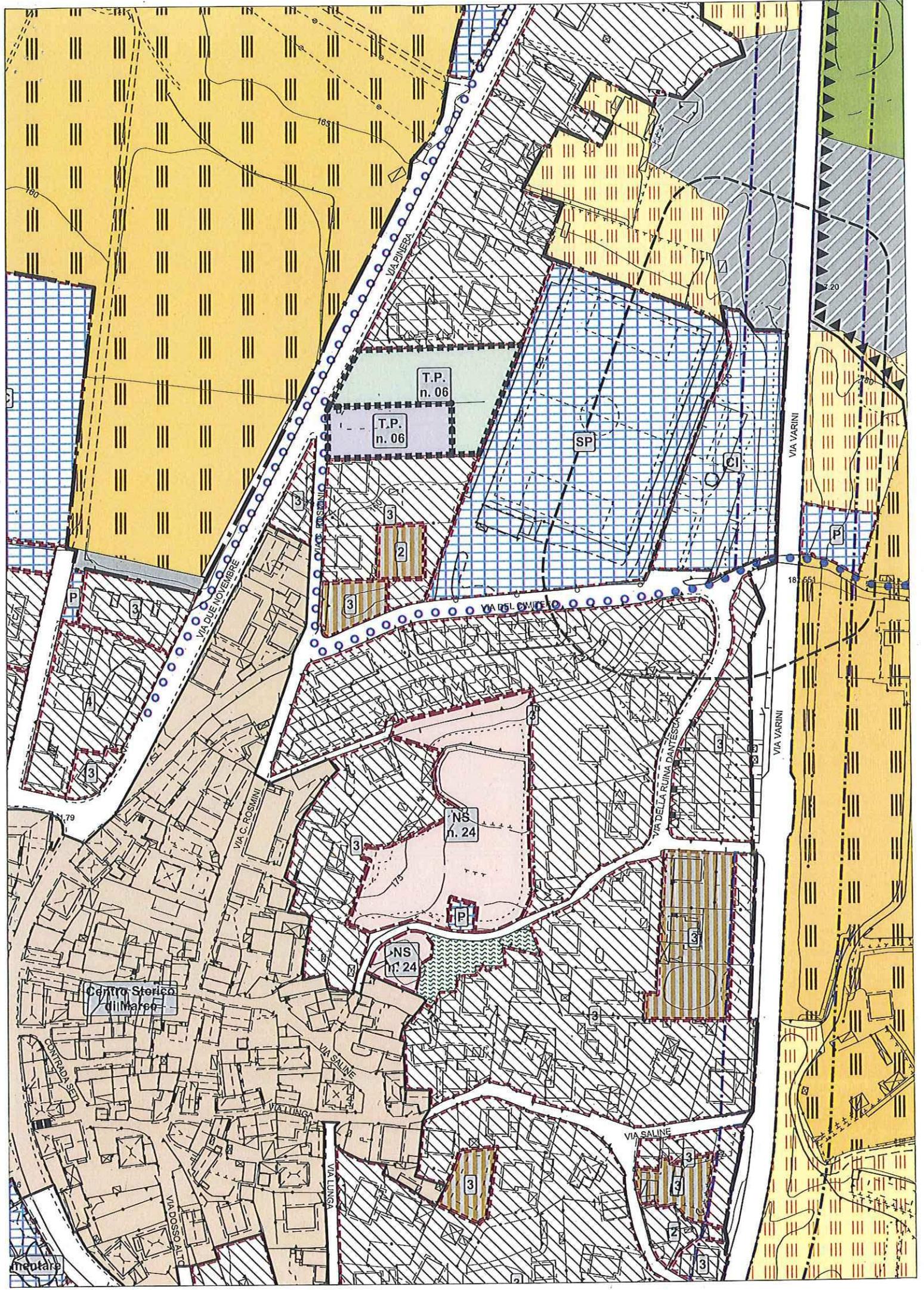
4. I diritti edificatori di cui al comma precedente potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale di cui agli artt.56 "*Tessuto saturo da tutelare B1*", 57 "*Tessuto saturo di recente formazione B2*", 58 "*Tessuto saturo da ristrutturare B3*" e 59 "*Tessuti di completamento B4*", secondo le seguenti modalità. Il credito edilizio potrà essere sfruttato in aree distinte, per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
 - o fino ad un massimo di 150 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4;
 - o fino ad un massimo di 350 mq di SUL nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.Tale SUL, insediabile singolarmente, non potrà determinare un superamento della potenzialità massima ammessa dal piano regolatore nel lotto di atterraggio, superiore al

30%. Le superfici sopra espresse, qualora abbiano un'autonomia funzionale, dovranno generare dei volumi edilizi contraddistinti almeno dalla classe energetica B+ di cui all'Allegato A del Decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/leg *"Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)"*; la presente misura è tesa a promuovere azioni dal carattere ambientalmente sostenibile promuovendo per altro interventi edilizi dal carattere non rilevante e dalla volumetria contenuta.

Le destinazioni ammesse per le SUL di cui ai presenti crediti edilizi sono quelle consentite dai relativi articoli delle norme tecniche di attuazione delle aree di atterraggio.

L'altezza prevista dalle norme di Piano potrà essere incrementata per un numero di piani non superiore ad uno oltre quelli massimi consentiti dal relativo cartiglio / norma. Per quanto non specificato si rimanda alle disposizioni vigenti per le singole norme di zona.

5. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 4 dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione, soggetta ad approvazione dell'organo competente ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della L.P. 1/2008 e secondo le procedure e con gli effetti previsti dal comma 2 dell'articolo 5 (Disposizioni in materia di edifici costituenti il patrimonio edilizio montano esistente) della legge provinciale n. 10 del 2004.
6. Per quanto non specificato dalla presente scheda norma trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi disciplinanti la materia di cui alla L.P. 1/2008.
7. Il Comune, ai sensi dell'art. 53, comma 7 della L.P. 1/2008, annovererà i trasferimenti della capacità edificatoria nel registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica di data 06/06/2001, n. 380.





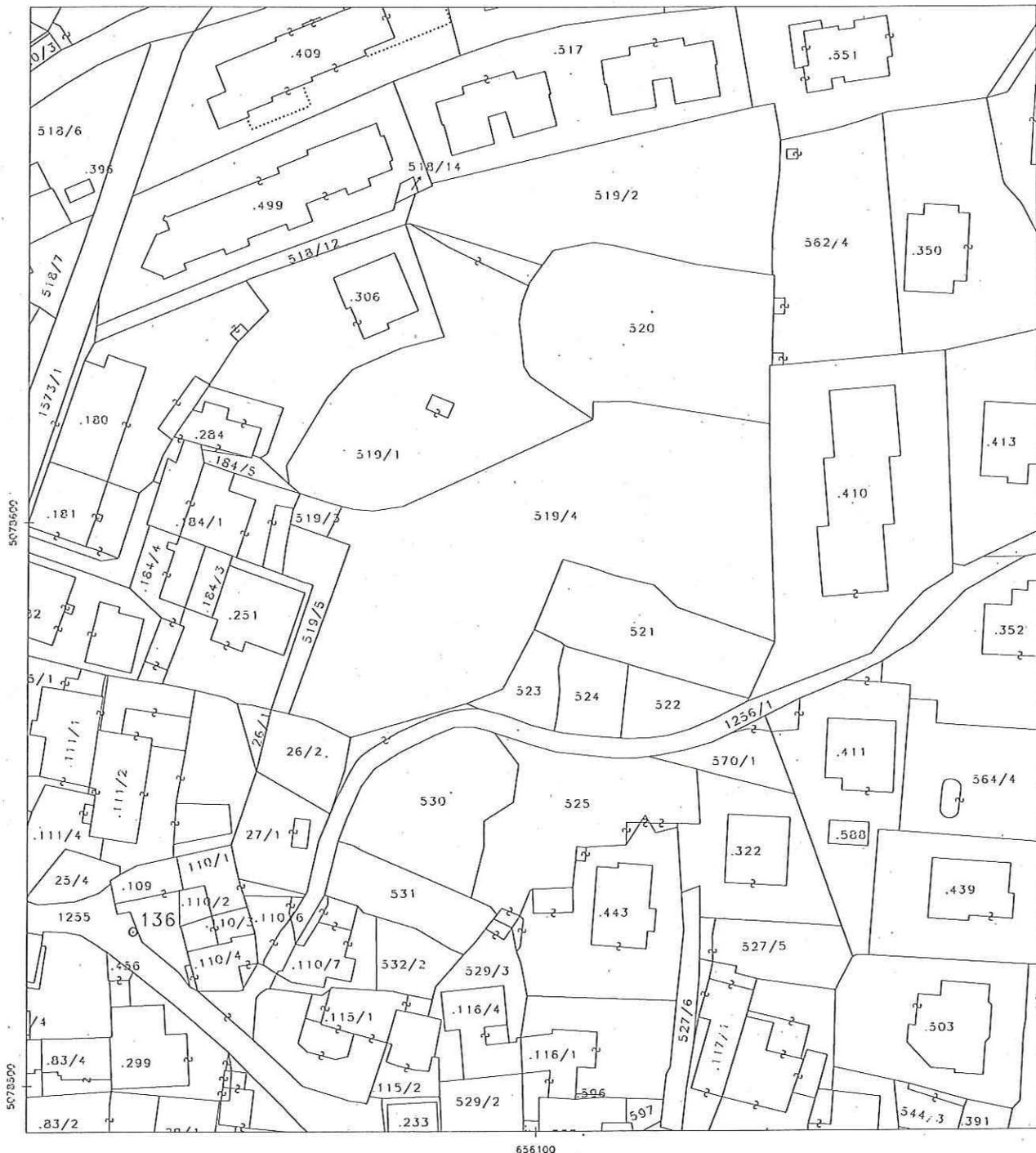
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO – SERVIZIO CATASTO

VISURA PARTICELLE VALIDATE

COMUNE CATASTALE DI MARCO

UFFICIO CATASTO COMPETENTE : ROVERETO

Visura gratuita da usare ai soli fini istituzionali.



Scala originale : 1000/2880
 Scala disegno : 1000
 Situazione al : 29.04.2014
 Blocchi utili ai fini della liquidazione di questo documento: 1

ROVERETO, li 09.05.2014